

Aan
de gemeenteraad

Datum 14 september 2021
Zaaknummer 2021-0126617
Betreft Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet
Maasterras - Dordrecht CS

Vergadering van
Portefeuillehouder: Piet Sleeking
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Grote Projecten
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Anthon Lodewijks
E-mail: ja.lodewijks@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Anthon Lodewijks
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

een voorbereidingskrediet van in totaal € 2.006.000 beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling van het ontwikkelgebied Maasterras;

hiervan een bedrag van € 976.000 te dekken uit toekomstige grondopbrengsten en deze kosten te activeren als Immateriële Activa (IVA);

een bedrag van € 1.030.000 te dekken uit de bestemmingsreserve Agenda Dordt 2030 Spoorzone;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijzigingen met de nummers 221032 en 222002.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is bevoegd gronden uit te geven ten behoeve van een bouwontwikkeling. De raad heeft de bevoegdheid kredieten ter beschikking te stellen ten behoeve van de voorbereidingen op die uitgifte.

In juli 2021 heeft de raad ingestemd met het vormen van diverse deelreserves uit de reserve

Agenda Dordrecht 2030, waaronder de deelreserve Spoorzone Agenda Dordrecht 2030. Het besluit over de aanwending van deze deelreservering wordt genomen door de raad op basis van (investerings-) voorstellen door het college. Het college is vervolgens verantwoordelijk voor de uitvoering van de ontwikkeling van de Dordtse Spoorzone.

Wat is het doel?

De gemeenteraad heeft besloten om de ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone als uitgangspunt te nemen voor de ontwikkeling van de Spoorzone. Om deze ontwikkeling in gang te zetten, zijn

diverse voorbereidende activiteiten nodig (organisatie, onderzoeken, studies, plannen, communicatie, e.d.) waarvoor een voorbereidingskrediet benodigd is.

Dit raadsvoorstel heeft als doel de voorbereidende activiteiten die het gehele ontwikkelingsgebied Maasterras-Dordrecht CS betreffen en de activiteiten die specifiek nodig zijn om het woningbouwplan in het deelgebied Weeskinderendijk mogelijk te maken, te voorzien van de benodigde middelen.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Het knooppunt Maasterras-Dordrecht CS is het gebied met de grootste opgave en ontwikkelpotentie binnen de Dordtse Spoorzone. Om dit ontwikkelingsgebied de benodigde prioriteit te geven is er voor gekozen één overkoepelende projectorganisatie op te zetten.

- Om de ontwikkeling Maasterras-Dordrecht CS op gang te brengen, zal deze projectorganisatie zich richten op het scheppen van de randvoorwaarden om woningbouw mogelijk te maken. Dat betreft dan onder andere het maken van een Stedenbouwkundig Plan, een Milieu Effect Rapportage (MER), een Omgevingsplan en een marktconsultatie voor het hele Maasterras. De kosten zijn geraamd op een totaalbedrag van € 1.030.000.
- Specifiek voor het deelgebied Weeskinderendijk, dat binnen het Maasterras het eerst te ontwikkelen is, wordt al gewerkt aan het verwerven van de private gronden en woningen. De eerste grote aankoop betrof Indofin, waartoe de gemeenteraad tezamen met het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor de woningen aan de Weeskinderendijk op 13-7 j.l. heeft besloten. Geraamd wordt dat op het volledige deelgebied Weeskinderendijk circa 900 woningen gerealiseerd kunnen worden. Om met de bouw van deze woningen in 2024 te kunnen starten moeten naast het verwerven al de nodige voorbereidingen worden getroffen. Denk daarbij onder andere aan haalbaarheidsberekening, bodemonderzoeken, geluidsonderzoeken, verkeersonderzoeken, voorbereiden bouw- en woonrijp maken. De kosten voor deelgebied Weeskinderendijk zijn geraamd op een bedrag van € 976.000.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Bij de eerste doorrekeningen van de kosten en opbrengsten van de Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone, is gebleken dat het ontwikkelgebied Maasterras-Dordrecht CS naar verwachting geen positieve grondexploitatie zal kennen. Met name de te treffen voorzieningen om de geluidsoverlast te weren en voorzieningen voor de externe veiligheid zijn hiervoor verantwoordelijk. Naast geluid en veiligheid, drukken ook de eigendomspositie en bodemvervuiling en ondergrondse obstakels zwaar op de kosten. Bij het openen van de grondexploitatie zal, naar verwachting, dan ook een verliesvoorziening getroffen moeten worden. De exacte omvang hiervan is op dit moment nog niet bekend en zal (mede middels de inzet van deze voorbereidingskredieten) nader inzichtelijk gemaakt worden.

De dekkingsbron van deze verliesvoorziening kan de reserve Agenda Dordrecht 2030 Spoorzone zijn, zo veel als mogelijk aangevuld met middelen vanuit andere overheden. Een voorbeeld hiervan is de Woningbouwimpuls (WBI) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Om de mogelijke risico's binnen Weeskinderendijk te ondervangen, zijn de plankosten geraamd volgens de Plankostentoets waarbij rekening is gehouden met de complexiteit van binnenstedelijk bouwen. De vervolgstap naar een haalbaarheidsberekening en een GREX volgen later.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

- In 2019 zijn Dordrecht en Zwijndrecht gestart met het Ambitiedocument Spoorzone. Dit document is tot stand gekomen na het consulteren van inwoners via drukbezochte bewonersbijeenkomsten, beide gemeenteraden en de provincie Zuid-Holland. Tevens is het document ter inzage gelegd en met inachtneming van de gemaakte opmerkingen is het ambitiedocument in 2020 vastgesteld.
- Vervolgens heeft architectenbureau Mecanoo de ambities vertaald naar een overkoepelende ontwikkelvisie, waarbij onder andere marktconsultatie heeft

plaatsgevonden. In maart 2021 is de ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone vervolgens vastgesteld.

- Met bewoners en eigenaren van de woningen aan de Weeskinderendijk (noordzijde) hebben inmiddels twee informatieavonden plaatsgevonden.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- Raadsbesluit Aankoop twee percelen aan de Weeskinderendijk van Stellebos Onroerend Goed BV (Indofin) d.d. 15 juni 2021 (InProces BBV 2021-0081797)
- Raadsbesluit Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op het plangebied Weeskinderendijk te Dordrecht (Spoorzone) d.d. 29 juni 2021 (InProces BBV 2021-065724)
- Raadsbesluit Vaststellen Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone: van ambitie naar realisatie d.d. 23 maart 2021 (InProces BBV: 2020-0167357)
- Raadsbesluit Vaststellen deel 2 Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone d.d. 23 maart 2021 (InProces BBV: 2021-0026834)
- Raadsinformatiebrief Ambitiedocument Spoorzone Zwijndrecht-Dordrecht d.d. 13 oktober 2020 (InProces BBV: 2020-0090479)
- Raadsinformatiebrief Ontwikkelvisie Spoorzone d.d. 14 juli 2020 (InProces BBV: 2020-0073059)

Hoe wordt dit betaald?

De voorbereidingskosten voor de initiatief- en definitiefase zijn geraamd op € 2.006.000, waarvan € 976.000 voor het eerste deelgebied en € 1.030.000 voor Maasterras-breed.

De kosten van Maasterras-Dordrecht CS zijn geraamd op een bedrag van € 1.030.000. Voor het ontwikkelingsgebied Maasterras is (nu) geen sprake van gemeentelijk grondbezit en de mogelijkheid om een grondexploitatie te openen en daarom wordt voorgesteld om dit krediet te dekken uit de bestemmingsreserve Agenda Dordt 2030.

De kosten voor deelgebied Weeskinderendijk zijn geraamd op een bedrag van € 976.000. Deze kosten kunnen conform BBV regelgeving geactiveerd worden (IVA) omdat wij hier zelf over grondposities beschikken en voornemens zijn om binnen de voorgeschreven 5 jaar een grondexploitatie te openen.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Met het voorbereidingskrediet zullen de volgende activiteiten Maasterras-breed worden opgepakt:

- opstellen van een Stedenbouwkundig Plan;
- opstellen van een Milieu Effect Rapportage;
- opstellen van een Omgevingsplan;
- opstellen van een planning van alle activiteiten;
- consultatie van marktpartijen, mogelijk gevolgd door selectie van een of meer marktpartijen waarmee de gemeente de ontwikkeling ter hand zal nemen;
- communicatie met betrokkenen binnen en buiten het gebied

Voor het deelgebied Weeskinderendijk zullen de volgende activiteiten worden opgepakt;

- haalbaarheidsberekening;
- bodemonderzoeken;
- geluidsonderzoeken;
- verkeersonderzoek;
- onderzoek naar parkeeroplossingen;
- voorbereiden bouw- en woonrijp maken;
- verwervingen, taxaties;
- subsidieaanvraag in kader van Woningbouwimpuls van ministerie BZK;
- communicatie met bewoners en eigenaren in en direct naast het deelgebied.

Zaaknummer

2021-0126617



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 14 september 2021 inzake Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet Maasterras - Dordrecht CS;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

een voorbereidingskrediet van in totaal € 2.006.000 beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling van het ontwikkelgebied Maasterras;

hiervan een bedrag van € 976.000 te dekken uit toekomstige grondopbrengsten en deze kosten te activeren als Immateriële Activa (IVA);

een bedrag van € 1.030.000 te dekken uit de bestemmingsreserve Agenda Dordt 2030 Spoorzone;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijzigingen met de nummers 221032 en 222002.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Bijlage 1 - BWN 221032 - Voorblad Begrotingswijziging Maasterras Weeskinderendijk en CS.xlsx
2. Bijlage 2 - BWN 221032 - Rubriek 6 Begrotingswijziging Maasterras Weeskinderendijk en CS.pdf
3. Bijlage 3 - BWN 221032 - Rubriek 7 Begrotingswijziging Maasterras Weeskinderendijk en CS.pdf
4. Bijlage 4 - BWN 222002 - Voorblad Begrotingswijziging Maasterras Weeskinderendijk en CS.xlsx
5. Bijlage 5 - BWN 222002 - Rubriek 6 Begrotingswijziging Maasterras Weeskinderendijk en CS.pdf
6. Bijlage 6 - BWN 222002 - Rubriek 7 Begrotingswijziging Maasterras Weeskinderendijk en CS.pdf