

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 23 augustus 2022  
**Zaaknummer** 2022-0137281  
**Betreft** Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet en het investeringskrediet te verhogen inzake ontwikkeling Karel Doormanweg

**Vergadering van Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Bouwende Stad  
**Auteur:** Celine op de Laak  
**E-mail:** cm.op.de.laak@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Mark van Oosterhout  
**Openbaar:** Ja

### **Voorgesteld besluit**

het investeringskrediet ten behoeve van de bouw van de school De Drechtster met € 209.000 te verhogen en de structurele lasten ad. € 7.700 te verwerken in de kadernota 2024;

een voorbereidingskrediet van € 434.000 in 2022/2023 beschikbaar te stellen en deze te activeren onder de categorie immateriële vaste activa (IVA);

de begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijzigingen met nummer 222014.

### **Raadsvoorstel**

#### **Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

Het college is bevoegd gronden uit te geven ten behoeve van een bouwontwikkeling. Tevens is het college bevoegd tot planvoorbereiding. De raad heeft de bevoegdheid hiervoor kredieten ter beschikking te stellen.

#### **Wat is het doel?**

De locatie Karel Doormanweg 4-8 (Kompaslocatie) wordt ontwikkeld voor de bouw van een school (voortgezet speciaal onderwijs, Yulius), woningen (13 eengezinswoningen, 32 appartementen), de bijbehorende parkeeropgave en een parkfunctie.

De kredieten zijn benodigd voor uitvoering van werkzaamheden voor sloop van het bestaande pand en het bouwrijp maken van de locatie, met als doel dat Yulius in het voorjaar van 2023 kan starten met de bouw van de nieuwe school. Met het voorbereidingskrediet voor woningbouw kunnen het bouwplan en het ontwerp voor de openbare ruimte verder worden uitgewerkt, de bestemmingsplanprocedure worden doorlopen en de voorbereidingen worden getroffen om de bouwgrondexploitatie (BIE) vast te stellen.

Het plan op deze locatie draagt bij aan de onderwijs- en woningbouwopgave waar de gemeente zich aan heeft gecommitteerd.

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

##### ***Achtergrondinformatie***

De school- en woningbouwontwikkeling zijn sinds 2020 als gescheiden trajecten (met afstemming) in voorbereiding. Dit op een perceel waar nu één groot oud schoolgebouw staat. Het bestaande

schoolgebouw is de afgelopen jaren verhuurd door het grondbedrijf en is geen onderwijslocatie meer. Het (tijdelijke) gebruik van het bestaande schoolgebouw is in juli 2022 gestopt. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming.

De afgelopen 2 jaar is er intensief gewerkt aan de planvorming voor de locatie. De woningbouwontwikkeling heeft (o.a. vanwege het Didam-arrest) vertraging opgelopen. De planvoorbereiding voor de school is wel in een vergevorderd stadium. Voor Yulius, bouwheer van de school, is het noodzakelijk dat de ontwikkeling van de school wordt doorgezet. De huidige locatie van Yulius is technisch slecht en de school is verspreid over drie gebouwen. Daarnaast staan er noodlokalen waarvan de tijdelijke vergunning afloopt. Yulius streeft daarom naar een start bouw in april / mei van 2023 (oplevering zomer 2024). Om deze planning te kunnen halen, moet de bestaande school in het najaar van 2022 worden gesloopt en het terrein bouwrijp worden gemaakt.

Reeds in 2015 heeft uw raad besloten in 2016 eenmalig kosten te maken voor sloop van het bestaande schoolgebouw aan de Karel Doormanweg 4-8 en deze sloopkosten te verwerken in de exploitatie van het product onderwijshuisvesting (RIS 1604113). Besluit tot sloop is genomen n.a.v. het door gemeente, schoolbesturen en kinderopvang opgestelde vestigingsplan, waarin o.a. inzicht is gegeven in wanneer bepaalde gebouwen vervangen/gerenoveerd dienen te worden. De sloop is uitgesteld omdat Da Vinci de afgelopen jaren tijdelijk gebruik gemaakt heeft van het pand.

Met voorgaand besluit zijn de sloopkosten gedekt die worden toegerekend aan de schoolontwikkeling, maar dit is slechts voldoende voor sloop van een deel van het pand. Vanwege technische- en veiligheidsaspecten is het niet wenselijk alleen een deel van het pand te slopen. Om het gehele pand te kunnen slopen wordt u voorgesteld een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor het deel van de sloopkosten dat is toe te rekenen aan de woningbouwontwikkeling. Om de bouwlocatie van de nieuwe school goed bereikbaar te maken voor bouwverkeer, is het tevens nodig om een groter deel bouwrijp te maken dan alleen het toekomstige perceel van de school.

Voor de nieuwbouw van de VSO school Het Drechtster College op de locatie Karel Doormanweg 4 – 8 is in 2021 een krediet beschikbaar gesteld (2020-0170876). Op 1 februari van dit jaar heeft uw raad de kredieten voor de bouw van de school en de bijbehorende gymzaal verhoogd respectievelijk beschikbaar gesteld (2021-0177244).

Voor het woningbouwdeel heeft uw raad in 2020 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de woningbouwontwikkeling van de Karel Doormanweg 4-8 te onderzoeken.

### ***Toelichting per beslispunt***

*1. Het investeringskrediet ten behoeve van de bouw van de school De Drechtster met € 209.000 te verhogen en de structurele lasten hiervan, ad. € 7.700, te verwerken in de kadernota 2024;*

Er is niet eerder een krediet beschikbaar gesteld voor het bouwrijp maken van de locatie. Omdat regelgeving (BBV) het niet toelaat om de kosten van bouwrijpmaken te activeren als immateriële activa (IVA) worden deze (tijdelijk) geactiveerd op het investeringskrediet van de school. De hiermee gepaard gaande structurele jaarlijkse lasten worden ingebracht bij de kadernota 2024.

Bij toekomstige besluitvorming rondom de woningbouwontwikkeling worden de hieraan gerelateerde kosten voor bouwrijpmaken opgenomen in de nog vast te stellen grondexploitatie.

*2. Een voorbereidingskrediet van € 434.000 in 2022/2023 beschikbaar te stellen en deze te activeren onder de categorie immateriële vaste activa (IVA):*

Het voorbereidingskrediet is bestemd voor:

- de sloop van het gebouw inclusief voorbereidende kosten voor het deel dat toe te rekenen is aan woningbouwontwikkeling;
- verdere planvorming van de woningbouwontwikkeling.

Naar aanleiding van recent opgevraagde offertes voor de uit te voeren werkzaamheden is geconstateerd dat de huidige budgetten voor onderwijshuisvesting ontoereikend zijn om alle sloopkosten te kunnen bekostigen. Daarom wordt u voorgesteld een aanvullend voorbereidingskrediet voor de sloopkosten gerelateerd aan de woningbouwontwikkeling beschikbaar te stellen.

Tevens is het in 2020 verstrekte voorbereidingskrediet reeds geheel verbruikt. De onderzoeksfase is afgerond en de ontwerpfasen gestart. Vanwege de opgelopen vertraging is er nog een optimalisatieslag nodig voordat kan worden overgegaan tot het vaststellen van de grondexploitatie ter dekking van de te maken kosten. Om de voorbereidingen voor woningbouw te continueren tot aan vaststelling van de grondexploitatie, wordt u voorgesteld hiervoor een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Zowel de sloopkosten als overige voorbereidingskosten kunnen conform wet- en regelgeving (BBV), vooruitlopend op een door de Raad vastgestelde grondexploitatie, geactiveerd worden.

### 3. De begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijzigingen met nummer 222014.

Met deze wijziging worden besluiten 1 en 2 in de begroting van de gemeente verwerkt.

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

De kredieten zijn benodigd om de werkzaamheden tijdig uit te kunnen voeren, zodat Yulius in het voorjaar van 2023 kan starten met de bouw van de nieuwe school. Risico bestaat dat er bezwaar wordt ingediend tegen de omgevingsvergunning van de school. In dat geval kan Yulius pas later starten met de bouwwerkzaamheden.

Partijen (Yulius, ontwikkelaar Vorm en gemeente) zijn het eens over het stedenbouwkundig plan voor de locatie. Het woningbouwplan dient echter nog te worden geoptimaliseerd. De voorbereidingen voor woningbouw hebben een langere doorlooptijd dan die voor de ontwikkeling van de school, waardoor de ontwikkeling van de school eerder kan plaatsvinden. Mocht er geen (sluitende) woningbouwontwikkeling komen dan zullen de totale kosten voor het bouwrijpmaken op het investeringskrediet van de school blijven drukken. Indien de voorbereidingen uiteindelijk niet leiden tot een haalbare woningbouwontwikkeling, bestaat het risico dat de totale geactiveerde kosten (IVA) moeten worden afgeboekt. Voor dit risico wordt het risicoprofiel opgehoogd.

Voor de ontsluiting van de school is een toegangsweg met parkeergelegenheid nodig, welke bij de opening van de school gereed moet zijn. Deze onderdelen worden samen met de rest van de openbare ruimte nader uitgewerkt. De kosten voor de openbare ruimte, inclusief toegangsweg en parkeergelegenheid, worden deels toegerekend aan de bouw van de school en deels aan de woningbouwontwikkeling. Hier wordt op dit moment nog geen krediet voor aangevraagd. Bij vaststelling van de grondexploitatie wordt de dekking voor de openbare ruimte die ten laste komt van het woningbouwdeel geregeld. Dit geldt niet voor het deel dat aan de school wordt toegerekend, hiervoor zal dekking via kadernota geregeld moeten worden.

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

Sinds eind 2020 hebben verschillende (digitale) bijeenkomsten voor omwonenden plaatsgevonden. Ook zijn omwonenden eind 2021 in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Deze reacties zijn ter kennisgeving aan uw raad aangeboden. Naast informeren over de plannen, procedures en eventuele rechtsgang, zijn deze bijeenkomsten bedoeld om suggesties vanuit de omgeving op te halen. Omwonenden spreken de wens uit om in plaats van een school, appartementencomplex en grondgebonden woningen, alleen een school en grondgebonden woningen te realiseren. De laatste bewonersavond over het ontwerp van de school dateert van 16 mei 2022.

Omwonenden zijn in de gelegenheid om bezwaar te maken tegen de omgevingsvergunning van de school. Ook heeft men in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Deze laatstgenoemde zienswijzen worden aan de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan aangeboden.

#### **Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

Raadsbesluit Terugkomend vastgoed als gevolg van eerste en tweede jaarschijf vestigingsplan onderwijshuisvesting d.d. 15 december 2015 (RIS 1604113).

Raadsbesluit Voorbereidingskrediet ontwikkeling Karel doormanweg 4 – 8 d.d. 23 juni 2020 (InProces BBV: 2020-0065058").

Raadsbesluit Toekennen krediet nieuwbouw De Drechtster d.d. 28 april 2021 (2020-0170876).

Raadsbesluit Verhogen kredieten voor VSO Drechtster College en gymzalen alsmede beschikbaar stellen kredieten voor uitvoering vastgesteld IHP gymzalen d.d. 1 februari 2022 (2021-0177244).

**Hoe wordt dit betaald?****Wat is er nodig voor de periode 2022/2023:**

De totale kosten voor sloop van de locatie, bouwrijpmaken en kosten van voorbereiding en begeleiding (VTU) worden geraamd op € 487.000. Dit is onder te verdelen in kosten voor sloop (€ 228.000), Bouwrijpmaken (209.000) en voorbereidingen en begeleiding hiervan (€ 50.000). De plankosten voor geheel 2022 en de helft van 2023 worden in totaliteit geraamd op € 250.000. Dit omvat zowel interne planuren, als wel externe (advies)opdrachten.

De kosten voor sloop van de locatie, bouwrijpmaken en de VTU worden op basis van de PPT criteria[1] deels toegerekend aan de bouw van de school en deels aan de woningbouwontwikkeling.

Tabel 1: Kostenverdeling

	Totaal	t.l.v. school	t.l.v. woningbouw
Sloop	€ 228.000	€ 80.000 (35%)	€ 148.000 (65%)
Bouwrijp maken	€ 209.000	€ 57.000 (27,5%)	€ 152.000 (72,5%)
VTU	€ 50.000	€ 14.000 (27,5%)	€ 36.000 (72,5%)
Plankosten	€ 250.000	€ 0 (0%)	€ 250.000 (100%)

**Hoe wordt dit betaald:**

- Het deel van de sloopkosten en VTU dat wordt toegerekend aan de bouw van de school (€94.000) wordt ten laste gebracht van de onderwijshuisvesting. Hiertoe is een nadeel opgenomen in de bestuursrapportage 2022;
- De overige kosten voor sloop en VTU (€ 184.000), die toegerekend worden aan de woningbouwontwikkeling, worden meegenomen in het voorbereidingskrediet voor de woningbouwontwikkeling. Tezamen met het geraamde bedrag voor de plankosten (€ 250.000[2]), betekent dit dat er nu een krediet van € 434.000 benodigd is wat kan worden toegerekend aan de woningbouwontwikkeling en kan worden geactiveerd (IVA) vooruitlopend op een later vast te stellen bouwgrondexploitatie.

De kosten die op de IVA voor dit project zijn en worden gemaakt, zullen als historische kosten in de grondexploitatie worden opgenomen. Het nieuwe voorbereidingskrediet wordt aangevraagd tot het moment van vaststelling van de grondexploitatie.

- Voor de kosten van bouwrijp maken (€ 209.000[3]) wordt (tijdelijk) het investeringskrediet voor de school verhoogd. Zodra de grondexploitatie door uw Raad wordt vastgesteld, zal het investeringskrediet weer naar beneden worden bijgesteld en wordt een deel van deze kosten onderdeel van de bouwgrondexploitatie (BIE).

In de bijlagen zijn de begrotingswijzigingen/IVA toegevoegd.

[1] PPT: Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid;

[2] Bij het berekenen van de plankosten is geen onderscheid te maken welk deel aan de school is toe te rekenen en welk deel aan de woningbouw. Voor de totale toerekenbaarheid van de kosten aan de school zijn de plankosten dan ook buiten beschouwing gelaten.

[3] Voor onderwijshuisvesting kan de BTW niet worden verhaald en is het benodigde bedrag inclusief de verschuldigde BTW. De overige bedragen zijn exclusief BTW.

**Wat is het vervolg op het raadsbesluit?**

Wanneer u het voorbereidingskrediet beschikbaar stelt en het investeringskrediet voor de school verhoogt, wordt in oktober 2022 gestart met de werkzaamheden voor sloop van het bestaande schoolgebouw. Hierop volgend wordt begin 2023 gestart met de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de locatie. Bij een onherroepelijke omgevingsvergunning start de bouw van de nieuwe school in april / mei van 2023.

Voor de woningbouwontwikkeling wordt het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte, waaronder eveneens de ontsluiting met een toegangsweg en parkeergelegenheid die eveneens nodig zijn voor de ontsluiting van de school, verder uitgewerkt. De koopovereenkomst wordt afgerond en een taxatie opgesteld.

De volgende stap voor de raad is behandeling van bestemmingsplan en grondexploitatie. Deze stukken komen op een later moment naar de raad. Op dat moment zal ook het krediet worden aangevraagd voor de kosten van de openbare ruimte die toegerekend moeten worden aan de school.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 23 augustus 2022 inzake Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet en het investeringskrediet te verhogen inzake ontwikkeling Karel Doormanweg;

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

b e s l u i t :

het investeringskrediet ten behoeve van de bouw van de school De Drechtster met € 209.000 te verhogen en de structurele lasten ad. € 7.700 te verwerken in de kadernota 2024;

een voorbereidingskrediet van € 434.000 in 2022/2023 beschikbaar te stellen en deze te activeren onder de categorie immateriële vaste activa (IVA);

de begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijzigingen met nummer 222014.

Aldus besloten in de vergadering van

**Bijlagen**

---

1. 222014 55114 Karel Doormanweg voorblad.xlsx
2. Rubriek 6 Begrotingswijziging Exploitatie.pdf
3. Rubriek 7 Begrotingswijziging per I-R-V.pdf