

Aan
de gemeenteraad

Datum 23 november 2021
Zaaknummer 2021-0163009
Betreft Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet
herontwikkellocatie Stadskantoor e.o.

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Grote Projecten
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Eduard Schelfaut
E-mail: e.schelfaut@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 450.000,- (€ 330.000,- in 2021 en € 120.000,- in 2022) voor de herontwikkellocatie 'Stadskantoor e.o' en te activeren onder de categorie IVA;

de begroting van inkomsten en uitgaven van het dienstjaar 2021 te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 221039.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

Op 18 december 2018 heeft de raad de "Gebiedsvisie Spuiboulevard e.o." vastgesteld. Voor de realisatie hiervan heeft de raad op 5 november 2019 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 833.000,- (€ 263.000,- in 2019 en € 570.000,- in 2020). Dit was nodig om voorafgaand aan het openen van een grondexploitatie in 2019 en 2020 werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Het bedrag is aangevraagd voor:

- ambtelijke kosten voor planvoorbereiding;
- verkavelingsstudie;
- onderzoek parkeervarianten;
- een stedenbouwkundig plan;
- een beeldkwaliteitsplan;
- verkenning mogelijkheden duurzaamheid en klimaat adaptief bouwen;
- marktconsultatie;
- opstellen ontwikkelkader;
- een grond- en parkeerexploitatie (GREX en PEX);
- inzet middelen voor communicatie en participatie;
- een voorontwerp bestemmingsplan en voorbereidende onderzoeken;
- vormvrije MER en hogere waarde procedure;
- voorbereiding marktbenadering;

- locatieonderzoek kermis.

Deze werkzaamheden zijn grotendeels uitgevoerd of in uitvoering. Veel komt samen in het ontwerpbestemmingsplan CrownPoint met bijbehorend stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitsplan dat separaat ter vaststelling aan de raad is aangeboden. Hiervoor is ook een uitgebreid participatietraject doorlopen.

Om een grondexploitatie te kunnen opstellen is duidelijkheid nodig over kosten van de inrichting van de openbare ruimte, de ondergrondse infrastructuur en de verwerving van het erfpacht van de locatie CrownPoint. Deze duidelijkheid is te laat gekomen om nog dit jaar een grondexploitatie te openen. Wel is de commissie Grote Projecten op 29 oktober tussentijds geïnformeerd over de planvorming voor CrownPoint. Wij verwachten de grondexploitatie ter besluitvorming in mei of juni aan de raad te kunnen voorleggen. Dat betekent dat voor de kosten die dit jaar gemaakt zijn en de kosten die we tot juni volgend jaar moeten maken een aanvullend voorbereidingskrediet nodig is.

Tegelijkertijd willen we nu concreet aan de slag met het betrekken van omwonenden en belanghebbenden bij de verdere voorbereiding en binnenkort ook met de uitvoering van de eerste projecten. De raad heeft een hoog ambitieniveau voor participatie uitgesproken. Dat is een opgave voor onze gemeente als organisatie. Met het invoeren van omgevingsmanagement voor de Spuiboulevard en daarmee samenhangende projecten willen we een onderscheidend verschil maken. Voor het hele gebied maken we een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie). We haken daarbij aan bij de implementatie van omgevingsmanagement in Amstelveen. De omgevingsmanager is de spin in het web. Hij (of zij) is het dagelijkse aanspreekpunt voor omwonenden en ondernemers. De omgevingsmanager luistert naar omwonenden, lost praktische problemen op en informeert alle betrokkenen over zaken die op korte termijn spelen zonder het eindplaatje uit het oog te verliezen. Ook coördineert hij samen met de communicatieadviseur hoe de omgeving op de hoogte blijft van de projecten, de voortgang, eventuele overlast en de maatregelen om dat te voorkomen. Hij is strategisch adviseur van de projectmanagers en speelt een centrale rol bij het organiseren van informatiebijeenkomsten en het verstrekken van informatie via social media, de gemeentelijke website en nieuwsbrieven. Het geld voor het inhuren van een omgevingsmanager en de extra inspanning op communicatiegebied is onderdeel van het gevraagde aanvullende krediet.

Van het gevraagde bedrag van € 450.000,- is € 330.000,- nodig voor in 2021 gemaakte en nog te maken interne en externe kosten voor voorbereiding. De externe advieskosten hebben betrekking op onder meer de juridische advieskosten voor de verwerving van CrownPoint, het maken van een schetsontwerp voor de openbare ruimte en een studie naar de ondergrondse infrastructuur. Tot het vaststellen van de grondexploitatie verwachten we een bedrag van € 120.000,- nodig te hebben voor ambtelijke kosten, het inhuren van een omgevingsmanager en het afronden van het onderzoek naar de ondergrondse infrastructuur.

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

De uitgevoerde en nog uit te voeren werkzaamheden zijn nodig voor het herontwikkelen van de locatie stadskantoor e.o. en daarmee voor het realiseren van de gebiedsvisie Spuiboulevard. Om de ambitie van de raad ten aanzien van participatie te realiseren is een extra inspanning nodig. Dit project draagt bij aan de groeiambitie van Dordrecht, versterkt de stedelijke kwaliteit en verlevendigt het gebied. Dat alles realiseren we door:

1. Te transformeren naar een gemengd stedelijk woonmilieu.
2. Het verbeteren van de aansluiting op de bestaande binnenstad.
3. Een hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te maken.
4. Het verbeteren van de leefbaarheid door sociale onveiligheid te verminderen.
5. Te kiezen voor een duurzame en klimaatbestendige ontwikkeling.
6. Een omgevingsmanager aan te stellen en een BLVC-plan te maken en uit te voeren.

Om het gebied te kunnen ontwikkelen is tot het moment van vaststellen van de grondexploitatie een aanvullend voorbereidingskrediet nodig.

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

De voornaamste risico's voor dit project zijn:

- Afhankelijkheid van de planning van Huis van Stad en Regio.
- In het gebied kunnen met de voorliggende plannen onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Aan de Weeskinderdijk is hiervoor een transferium gedacht, maar daarover is nog geen zekerheid. Mogelijk moet binnen het plangebied alsnog extra parkeer capaciteit gemaakt worden.
- Het gebied zal langjarig overlast ondervinden door achtereenvolgende bouwactiviteiten. We stellen een omgevingsmanager aan en maken een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) om dit beheersbaar te houden en te zorgen voor draagvlak.
- De opbrengst van de grond van de locatie CrownPoint volgt uit een onafhankelijke taxatie om staatssteun uit te sluiten. Het bedrag is daardoor nog niet bekend.
- Er wordt een negatief grondexploitatie resultaat verwacht. Het ministerie van BZK heeft onder voorwaarden een subsidie toegezegd ter dekking van 50% van een eventueel tekort, tot een maximum van € 3.500.000,-.

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

De communicatie over dit voorstel is beperkt tot intern betrokkenen.

De eerder toegekende middelen zijn gebruikt voor een uitgebreid participatieproces in 2020, waarbij stedenbouwkundig raamwerk, beeldkwaliteitsplan, verkeersstructuurplan en ontwerpbestemmingsplan CrownPoint gezamenlijk in procedure zijn gebracht. In 2022 gaan we werken met omgevingsmanagement en een BLVC-plan om ook in deze fase de participatie goed te regelen.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Raadsbesluit vaststelling Gebiedsvisie Spuiboulevard nr. 2270487 (RISnummer) (besluit 18 december 2018).

Raadsbesluit toekenning voorbereidingskrediet € 833.000,- herontwikkellocatie 'Stadskantoor e.o' nr. 2019-0129915 (besluit 5 november 2019).

Hoe wordt dit betaald?

Alle werkelijk gemaakte kosten die ten laste van het voorbereidingskrediet en het aanvullende voorbereidingskrediet worden gemaakt worden bij het openen van de grondexploitatie opgenomen in de grondexploitatie.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

In het eerste kwartaal van 2022 worden de verkoop van de grond van CrownPoint en de grondexploitatie afgerond en geagendeerd voor besluitvorming in de raad. Belangrijkste elementen hierin zijn:

1. Het aanstellen van een omgevingsmanager en het parallel aan Amstelwijck opzetten van een BLVC-plan.
2. Aantal woningen en woningdifferentiatie worden aangescherpt op basis van het stedenbouwkundig raamwerk en de subsidievoorwaarden van BZK. Concreet betekent dit minimaal 510 woningen waarvan 305 betaalbaar, start bouw uiterlijk 2023 en gereed in 10 jaar.
3. Bepalen alle residuele grondopbrengsten incl. CrownPoint en verwerken in de GREX.
4. Opstellen gefaseerde planning, risicoanalyse en uitgiftestrategie.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 23 november 2021 inzake Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet herontwikkellocatie Stadskantoor e.o.;

b e s l u i t :

een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 450.000,- (€ 330.000,- in 2021 en € 120.000,- in 2022) voor de herontwikkellocatie 'Stadskantoor e.o' en te activeren onder de categorie IVA;

de begroting van inkomsten en uitgaven van het dienstjaar 2021 te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 221039.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. BWN 221039 - Rubriek 6 Exploitatie
2. BWN 221039 - Rubriek 7 per I-R-V
3. BWN 221039 - Voorblad ontwikkellocatie oude Stadkantoor