Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

Datum 1 november 2022
Zaaknummer 2022-0173908

Betreft Beschikbaar stellen van voorbereidingskrediet Herontwikkeling Spuiboulevard e.o.

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

Voorgesteld besluit
het bijgevoegd document 'Stedelijk woonmilieu Spuiboulevard: Stedenbouwkundig Raamwerk en Beeldkwaliteitsplan Deelgebied 2 Spuiboulevard' vast te stellen als basis voor het maken van de bestemmingsplannen in het gebied en als toetsingskader voor de bouwplannen;

een aanvullend voorbereidingskrediet van € 1.189.000,- beschikbaar te stellen voor de herontwikkeling Spuiboulevard e.o. en te activeren onder de categorie IVA. Het krediet is als volgt verdeeld over de jaren:

	2022	**2023**	**2024**	**Totaal**
Aanvullend voorbereidingskrediet	€ 90.000,-	€ 519.000,-	€ 580.000,-	€ 1.189.000,-

een budget van € 1.714.000,- beschikbaar te stellen voor het voorbereiden en uitvoeren van werkzaamheden die in de periode 2022 tot en met 2025 nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling en te onttrekken uit de SI reserve Spoorzone/Spuiboulevard. De budgetten zijn als volg verdeeld over de jaren:

	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**Totaal**
Budget GO	€ 370.000,-	€ 482.000,-	€ 431.000,-	€ 431.000,-	€ 1.714.000,-

de begrotingen 2022 en 2023 dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijzigingen met nummer 222039 (2022) en nummer 223004 (2023).

Raadsvoorstel
Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?
De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van de ruimtelijke en financiële kaders waarbinnen een project uitgevoerd dient te worden.

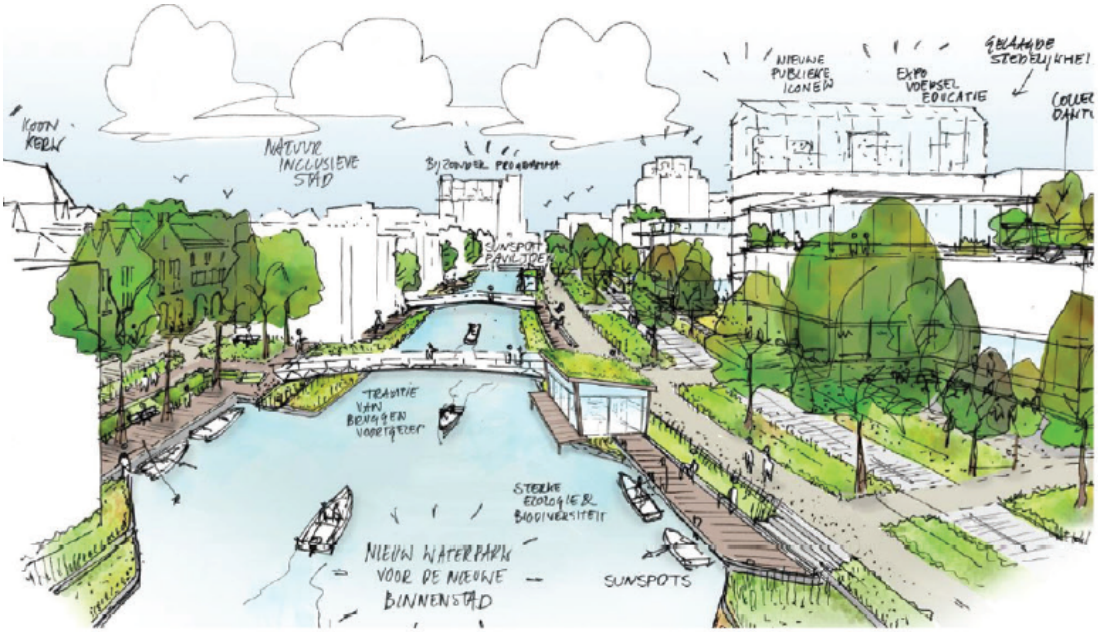
Wat is het doel?
Het gebied ten zuiden van de Spuihaven bestaat uit een aaneenschakeling van verouderde en deels leegstaande grote kantoren, die een wand vormen langs een infrastructuur die op auto's is uitgelegd. Daardoor is de verbinding tussen het centrum en de zuidelijk gelegen Schil-west verloren gegaan. Het gebied is niet aantrekkelijk meer voor voetgangers en fietsers en het heeft geen verblijfskwaliteit.

De Spuiboulevard en omgeving moet weer een mooi stukje Dordrecht worden, goed aangesloten op het centrum en met een nieuwe mix van stedelijk wonen en werken in combinatie met groen.

Afbeelding: grenzen herontwikkeling Spuiboulevard

In de Gebiedsvisie Spuiboulevard heeft de raad in 2018 besloten deze ambitie waar te maken. In een intensief participatietraject met bewoners, bedrijven en belanghebbenden zijn de plannen verder uitgewerkt in onder meer een verkeersstructuurplan, een stedenbouwkundig raamwerk met beeldkwaliteitsplan en een schetsontwerp van de nieuwe openbare ruimte. Met onder meer 510 woningen, waarvan minimaal 305 betaalbaar, op de plaats van het huidige Stadskantoor en CrownPoint en diverse andere projecten draagt het plan bij aan de ambitie van Dordrecht om richting 2030 tot aan 11.000 nieuwe woningen te realiseren. We besteden veel aandacht aan groen en klimaatadaptatie in het gebied, waarvoor recent ook een Europese subsidie van ruim 0,5 miljoen is toegekend.

De contouren van de verschillende plannen worden steeds duidelijker. We hebben de stand van zaken van al deze plannen op 1 oktober 2022 gepresenteerd aan omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden tijdens een druk bezochte gebiedsmarkt. De plannen voor de Spuiboulevard als de nieuwe poort naar het centrum van Dordrecht zijn goed ontvangen.



Afbeelding: toekomstbeeld uit de Gebiedsvisie Spuiboulevard 2018

Er speelt dus veel in het gebied, zowel op de korte termijn als op de lange termijn. De projecten hebben eigen dekkingsbronnen, maar vragen soms onderzoek of maatregelen waarvoor pas later budget kan worden geregeld. Tot op heden is daar pragmatisch mee omgegaan om de voortgang te borgen.

Met dit raadsvoorstel wordt de financiële hoofdstructuur voor de gehele gebiedsontwikkeling neergezet en worden de uitgaven voor de openbare ruimte tot en met 2022 geregeld. Voor de meerjarenaanpak van de herinrichting openbare ruimte Spuiboulevard en het Verkeersstructuurplan en de daarmee samenhangende financieringsvraag ontvangt u binnenkort een separaat raadsvoorstel. Alle uitgaven voor de openbare ruimte tot en met 2022 zijn in dit raadsvoorstel meegenomen.

Afbeelding: impressie nieuwbouw locatie Stadskantoor aan de Spuiboulevard

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?
Ad 1. Stedelijk woonmilieu Spuiboulevard: Stedenbouwkundig Raamwerk en Beeldkwaliteitsplan Deelgebied 2 Spuiboulevard
Voor de herontwikkeling van de locatie van het stadskantoor met de aangrenzende kantoorpanden Frontier en De Hellingen is een Stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitsplan gemaakt. Na vaststelling door de raad dienen deze als basis voor het nog te maken omgevingsplan voor de locaties stadskantoor en De Hellingen en voor de toetsing van alle bouwplannen in het gebied.

Ad 2. Aanvullend voorbereidingskrediet
De raad heeft in 2019 een krediet van € 833.000,- beschikbaar gesteld voor de herontwikkeling van de locaties Frontier[1], Stadskantoor en De Hellingen. De grondexploitatie kon niet aansluitend worden geopend door onduidelijkheid over de kosten van de openbare ruimte, de ondergrondse infrastructuur en de verwerving van de locatie Frontier. Om de periode tot medio 2022 te overbruggen heeft de raad in 2021 een aanvullend krediet van € 450.000,- beschikbaar gesteld voor plankosten en omgevingsmanagement.

Eind 2021 is Frontier een private ontwikkeling geworden, waardoor die buiten de grondexploitatie komt te vallen. Dat heeft twee gevolgen:

- De gemaakte en nog te maken plankosten voor Frontier kunnen niet meer worden ingebracht in de grondexploitatie. De gemaakt kosten van € 449.000 zijn als afwaardering verwerkt in de Jaarrekening 2021.
- De werkzaamheden in het resterende gebied starten in 2025 rond de oplevering van het Huis van Stad en Regio en de grondexploitatie wordt eind 2023 of in 2024 geopend. Tot dat moment is een aanvullend voorbereidingskrediet nodig (zie onderstaande tabel).

	2022	**2023**	**2024**	**Totaal**
Aanvullend voorbereidingskrediet	€ 90.000,-	€ 519.000,-	€ 580.000,-	€ 1.189.000,-

De grondexploitatie krijgt naar verwachting een tekort van circa € 7 miljoen. Hiervan wordt € 3,5 miljoen gedekt door de subsidie die gemeente Dordrecht heeft gekregen van BZK in het kader van de woningbouwimpuls en € 3,4 miljoen wordt betaald uit de reserve AD2030 Reserve cofinanciering BZK midd Spuiboulevard. Met het gevraagde besluit zijn alle voorbereidingskosten tot het openen van de grondexploitatie gedekt. Ook het verwachte negatieve resultaat van de grondexploitatie is hiermee nagenoeg gedekt.

Ad 3. Budget voor de Gebiedsontwikkeling
Om de ambities uit de Gebiedsvisie waar te maken is voortvarend gestart met de voorbereidingen. Het was onvermijdelijk dat daarbij ook kosten worden gemaakt die niet ten laste van de grondexploitatie kunnen worden verantwoord. In 2022 gaat het om € 370.000,- voor de openbare ruimte, de ondergrondse infrastructuur en extra uren voor overkoepelende werkzaamheden (omgevingsmanagement, communicatie e.d.) en project-gerelateerde werkzaamheden zoals de aansluiting van openbare ruimte en infrastructuur en de afwikkeling van de verkoop grond bij het project Frontier.

Ook in 2023 en daarna maken we kosten die niet ten laste van de grondexploitatie kunnen worden gebracht. Voor 2023 ramen we die op € 482.000,-. Het gaat om kosten voor Frontier, communicatie, projectgerelateerde werkzaamheden en om overige kosten voor onder meer engineering, advies en onderzoek.

Nieuw budget	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Totaal**
GO Spuiboulevard	€ 370.000,-	€ 482.000,-	€ 431.000,-	€ 431.000,-	€ 1.714.000,-

[1] Voorheen locatie CrownPoint

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?
De voornaamste risico's voor dit project zijn:

- Er wordt een negatief grondexploitatieresultaat van ca. 7 miljoen verwacht. Het ministerie van BZK heeft onder voorwaarden een WBI subsidie toegezegd ter dekking van 50% van een tekort tot een maximum bijdrage van € 3,5 mln. Een van de voorwaarden voor de WBI subsidie is start werkzaamheden in 2023. Met BZK moeten wellicht nog aanvullende afspraken gemaakt worden over de subsidievoorwaarden door verlenging van de opvang van vluchtelingen in CrownPoint tot december en daarmee latere start van die herontwikkeling.
- Marktontwikkelingen (bouwkosten, inflatie, rente) die leiden tot vraaguitval.
- Afhankelijkheid van de planning van Huis van Stad en Regio.
- Langjarige overlast door bouwwerkzaamheden en werkzaamheden aan de openbare ruimte.
- Realisatie en de juiste fasering daaromheen ter borging van voldoende parkeerplaatsen in het gebied of aan de Weeskinderendijk.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?
De eerder toegekende middelen zijn gebruikt voor een uitgebreid participatieproces in 2020, waarbij stedenbouwkundig raamwerk, beeldkwaliteitsplan, verkeerstructuurplan en ontwerpbestemmingsplan CrownPoint gezamenlijk in procedure zijn gebracht.

Het afgelopen jaar is stevig ingezet op omgevingsmanagement. Sinds februari is een omgevingsmanager aangesteld en op 1 oktober is met succes een gebiedsinformatiemarkt

georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden. Er is een gebiedsapp voor het online informeren van betrokkenen met een mogelijkheid voor directe interactie met de gemeente.

Hoe wordt dit betaald?
Het aanvullende voorbereidingskrediet van € 1.189.000,- voor de Herontwikkeling Spuiboulevard e.o. worden bij het openen van de grondexploitatie opgenomen in de grondexploitatie. De haalbaarheidsberekening laat nu een tekort van € 7 miljoen zien, waarbij € 6,9 miljoen is gedekt door een subsidie en een bijdrage uit een reeds gevormde reserve AD2030 Reserve cofinanciering BZK midd Spuiboulevard. De inzet is om door verdere optimalisatie van de plannen of nieuwe cofinanciering de aanvullende dekking te vinden.

De budgetten van in totaal € 1.714.000,- voor de gebiedsontwikkeling in de jaren 2022–2025 worden gedekt door de nu voorgelegde onttrekking uit de reserve SI Spoorzone/Spuiboulevard.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?
Alle werkzaamheden voor de integrale herontwikkeling Spuiboulevard e.o. worden voortgezet.

Op korte termijn doen we de raad een voorstel voor de meerjaren aanpak van de herinrichting van de openbare ruimte binnen het gebied voor de jaren 2023 en verder. Dit is het sluitstuk voor de financiële structuur voor de herontwikkeling Spuiboulevard.

Voor de herontwikkeling Spuiboulevard zijn op korte termijn de belangrijkste werkzaamheden:

1. Het verder uitrollen van omgevingsmanagement en alle stakeholders nauw betrekken bij de ontwikkelingen in het gebied.
2. Het opstellen en implementeren van een communicatiestrategie voor het gebied.
3. De verkoop van de grond voor project Frontier aan de ontwikkelaar VORM.
4. Het zo snel mogelijk realiseren van de knip in de Spuiboulevard.
5. Het maken van een faseringsplan voor de ondergrondse infrastructuur en de openbare ruimte.

Werkzaamheden voor de locaties Stadskantoor en De Hellingen voor de korte termijn zijn:

1. Het opstellen van een omgevingsplan voor de locaties Stadskantoor en Hellingen.
2. Het afronden van de risicoanalyse t.b.v. de grondexploitatie.
3. Het opstellen van een aanbestedingsstrategie.
4. Het opstellen van de concept grondexploitatie.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Zaaknummer 2022-0173908

De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 1 november 2022 inzake Beschikbaar stellen van voorbereidingskrediet Herontwikkeling Spuiboulevard e.o. ;

gelet op artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

het bijgevoegd document 'Stedelijk woonmilieu Spuiboulevard: Stedenbouwkundig Raamwerk en Beeldkwaliteitsplan Deelgebied 2 Spuiboulevard' vast te stellen als basis voor het maken van de bestemmingsplannen in het gebied en als toetsingskader voor de bouwplannen;

een aanvullend voorbereidingskrediet van € 1.189.000,- beschikbaar te stellen voor de herontwikkeling Spuiboulevard e.o. en te activeren onder de categorie IVA. Het krediet is als volgt verdeeld over de jaren:

	2022	**2023**	**2024**	**Totaal**
Aanvullend voorbereidingskrediet	€ 90.000,-	€ 519.000,-	€ 580.000,-	€ 1.189.000,-

een budget van € 1.714.000,- beschikbaar te stellen voor het voorbereiden en uitvoeren van werkzaamheden die in de periode 2022 tot en met 2025 nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling en te onttrekken uit de SI reserve Spoorzone/Spuiboulevard. De budgetten zijn als volg verdeeld over de jaren:

	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**Totaal**
Budget GO	€ 370.000,-	€ 482.000,-	€ 431.000,-	€ 431.000,-	€ 1.714.000,-

de begrotingen 2022 en 2023 dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijzigingen met nummer 222039 (2022) en nummer 223004 (2023).

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Stedelijk woonmilieu Spuiboulevard: stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitsplan deelgebied 2 Spuiboulevard