Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Aan

de gemeenteraad

Datum	11 mei 2021
Zaaknummer	2021-0063005
Betreft	Openen van de grondexploitatie ten aanzien van de tweede en derde fase van DistriPark (Dordtse Kil IV)

Vergadering van	
Portefeuillehouder:	Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma	Lerend en Ondernemend Dordrecht
Pijler	Bestuur en Middelen
Kernteam/Opgave:	Opgaven - Ondernemende Stad
Auteur:	Walter van Beers
E-mail:	wm.van.beers@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:	Madelon Soeteman
Openbaar:	Ja

Voorgesteld besluit

de grondexploitatie voor de tweede en derde fase van logistiek bedrijfsterrein DistriPark (Dordtse Kil IV) vast te stellen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 221016.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?
De raad is bevoegd tot het vaststellen van de ruimtelijke en financiële kaders waarbinnen een project uitgevoerd dient te worden. Hieronder valt het openen van een grondexploitatie en het op grond daarvan wijzigen van de begroting. Het college is vervolgens - binnen de door de raad gestelde kaders - bevoegd privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, waaronder het aankopen van gronden en het opdracht verstrekken om de infrastructuur aan te leggen en de gronden bouwrijp te maken.

Wat is het doel?
Met het openen van de grondexploitatie voor de tweede en derde fase van DistriPark wordt mogelijk gemaakt dat de (voorbereidende) werkzaamheden voor de ontwikkeling van dit deel van het logistieke bedrijventerrein gestart kunnen worden, waardoor de uitgifte van de gronden in de tweede fase aansluit op de ontwikkeling van de gronden die tot de eerste fase behoren. De soepele overgang van fase 1 naar fase 2 zorgt voor een continue ontwikkeling van het bedrijventerrein. De belangrijkste doelstellingen van de exploitatie van de Westelijke Dordtse Oever - waaronder DistriPark - zijn:

- het versterken van de economische structuur en het bevorderen van de werkgelegenheid voor stad en regio;
- het vergroten van de bereikbaarheid;

- het verstevigen van het vestigingsklimaat voor ondernemers door het gebied te revitaliseren en aantrekkelijker te maken.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?
De ontwikkeling van de eerste fase van DistriPark is zeer voortvarend en zelfs boven verwachting vlot en succesvol doorlopen. We verwachten nog dit jaar tot uitgifte van het laatste bedrijfsperceel over te gaan. De grondexploitatie ten aanzien van de eerste fase kan dan naar verwachting eind 2022 of begin 2023 gesloten worden. Wij hebben uw raad onlangs door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de uitkomsten van een evaluatie van de voortgang en ontwikkeling van de eerste fase (InProces BBV: 2021-00506. raadsvergadering van 28 april 2021). De nieuw aangelegde (hoofd)wegenstructuur is eveneens nagenoeg gereed en inmiddels in gebruik genomen. De ontwikkeling van de tweede fase van het logistieke bedrijventerrein kan daarom van start gaan. Gelet op de huidige economische omstandigheden en de goede marktvooruitzichten is een soepele overgang van fase 1 naar fase 2 zeer gewenst. Voor de ontwikkeling van de tweede (en aansluitend derde) fase dienen nog wel de nodige voorbereidingen getroffen te worden. Op dit moment heeft uw raad al wel de ruimtelijke kaders voor die ontwikkeling vastgesteld, maar de financiële kaders nog niet. Met het openen van de grondexploitatie voor de tweede fase stelt uw raad de benodigde middelen beschikbaar en kan het project gecontinueerd worden.

De voorbereidingen die nog getroffen moeten worden zijn:

1. de aankoop van de nog niet verworven gronden
2. het bouw- en woonrijp maken van de gronden
3. de aanleg van de ontsluitingswegen van de bedrijfskavels

Ad 1
De gemeente is nog niet van alle tot de tweede en derde fase behorende gronden eigenaar. Circa 11 hectare moet nog verworven worden. Met de grondeigenaren wordt al enige tijd gesproken over de aankoop van de gronden. Voor de resterende aankopen is uiteraard krediet nodig. De kosten die hiermee gemoeid zijn, maken onderdeel uit van de grondexploitatie. Uw raad heeft op 28 april jongstleden een deel van het daarvoor benodigde aanvullende krediet beschikbaar gesteld. Kortheidshalve wordt naar dat voorstel verwezen (InProces BBV: 2021-00506). Voor één bedrijfskavel geldt dat het mogelijk is dat de huidige eigenaar het perceel zelf ontwikkelt tot een logistiek bedrijfsperceel. In dat geval wordt met die eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten om de kosten te verhalen. Met verwijzing naar genoemd raadsbesluit van 28 april jongstleden is een notitie over de verwerving van de resterende gronden als bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

Ad 2
De gronden zijn momenteel nog (grotendeels) in gebruik als landbouwgrond. Voor de uitgifte van de gronden ten behoeve van bedrijfsontwikkeling dienen de gronden bouwrijp gemaakt te worden. Tot het bouwrijp maken behoort onder andere het verwijderen van opstallen, het saneren, het eventueel verwijderen van explosieven, het leggen van kabels en leidingen en het voorbelasten van de grond. Ook deze kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Ad 3
De hoofdwegen zijn al ten tijde van de ontwikkeling van de eerste fase aangelegd. De ontsluitingswegen van de diverse bedrijfspercelen moeten voor een belangrijk deel nog aangelegd worden. De grondexploitatie bevat een opgave van de daarmee gemoeide kosten.

Naast een opgave van de verwachte kosten zijn in de grondexploitatie ook de potentiële opbrengsten opgenomen. Daarbij is uitgegaan van het volgende:

- uitgifte van gronden ten behoeve van bovenregionale logistieke bedrijven met een directe aansluiting op de A16;
- inrichting en bebouwing van de bedrijfspercelen op basis het vastgestelde stedenbouwkundig plan;

- de eerste uitgifte per 2024 en een uitgifte van gemiddeld drie hectare per jaar (conform het als bijlage toegevoegde rapport van Ecorys d.d. 15 april 2021: Actualisatie afzettempo Distripark Dordrecht).

De eerste fase van DistriPark is in gebruik genomen door enkele grote logistieke bedrijven. Vooralsnog wordt bij de ontwikkeling van de tweede fase uitgegaan van een vergelijkbare invulling. De derde fase (direct gelegen aan de A16 en daardoor zichtlocaties) heeft een enigszins andere stedenbouwkundige opzet met wat kleinere kavels. Ook daar wordt vooralsnog ingezet op bedrijven met een logistiek karakter. We willen echter bij de ontwikkeling van zowel de tweede als de derde fase onderzoeken of ook andere soorten bedrijven een plek kunnen vinden op DistriPark - uiteraard binnen de voorschriften van het bestemmingsplan en het karakter van het bedrijventerrein - om daarmee schuifmogelijkheden te creëren voor bedrijven die momenteel elders in de stad zijn geaccommodeerd en om uiteenlopende redenen herhuisvesting overwegen. De daarmee vrijkomende locaties elders in de stad kunnen vervolgens een invulling krijgen met een maatschappelijk meer gewenst karakter.

De notitie over de verwerving van gronden en de Toelichting op de grondexploitatie t.a.v. DistriPark Deel 2, inclusief bijbehorende bijlagen, zijn bij dit voorstel gevoegd. De notitie, de Toelichting op de grondexploitatie t.a.v. DistriPark Deel 2 en de daarbij behorende bijlagen bevatten financiële gegevens die de positie van de gemeente bij onderhandelingen en aanbestedingen kan schaden. Wij hebben daarom besloten op de notitie over de verwerving en de Toelichting op de grondexploitatie t.a.v. DistriPark Deel 2 met bijbehorende bijlagen, geheimhouding te leggen en stellen uw raad voor deze geheimhouding te bekrachtigen.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico’s bij dit voorstel?
Het project kent een aantal (voor de ontwikkeling van dergelijke terreinen gebruikelijke) risico's:

1. De start van de uitgifte loopt vertraging op, bijvoorbeeld doordat de werkzaamheden om de gronden bouwrijp te maken uitlopen.
2. Het verwachte uitgiftetempo, gebaseerd op het rapport van Ecorys, wordt niet gehaald.
3. De geraamde kosten worden overschreden (zowel de verwervingskosten als de kosten voor het bouwrijp maken en de aanleg van de wegen).

In de toelichting op de grondexploitatie zijn deze risico's verder uitgewerkt en worden de beheersmaatregelen beschreven.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?
Het participatieproces is doorlopen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Voor de uitvoering van het project is geen nader participatieproces voorzien. Wel wordt met de huidige grondeigenaren en -gebruikers overlegd over de verwerving, maar ook over de uitvoering van de werkzaamheden voor de periode tot de overdracht van de gronden. Met de omwonenden en nabijgelegen bedrijven is voortdurend contact over de uitvoering van de werkzaamheden. De afnemers van de gronden krijgen bovendien contractueel de verplichting opgelegd om bij de door hen geïnitieerde werkzaamheden voortdurend de afstemming te zoeken met de gemeente en de andere gebruikers van het gebied. Dit geldt uiteraard ook voor aannemers die door of namens de gemeente worden ingeschakeld.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?
Herziening GREX DistriPark Dordrecht - Raadsvoorstel;
Vaststellen 1e herziening Chw bestemmingsplan DK IV - Raadsvoorstel;
Aanvragen aanvullend krediet verwerving gronden DistriPark (Dordtse Kil IV) - Raadsvoorstel;
Krediet aankoop Rijksstraatweg 142 en 1e herziening Chw bestemmingsplan DK IV - Raadsvoorstel;
Evaluatie ontwikkeling eerste fase DistriPark (Dordtse Kil IV) - Raadsinformatiebrief;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- Beschikbaar stellen van krediet voor het uitvoeren van het projectplan, ten laste van de exploitatie in voorbereiding Dordtse Kil IV (RIS-nummer: 649671, d.d. 22 juni 2011)

- Instemmen met diverse voorstellen inzake Westelijke Dordtse Oever (WDO) en Dordtse Kil IV (RIS-nummer: 1324138, d.d. 4 september 2014)
- Raadsinformatiebrief over de voortgang van het programma WDO en ontwerp MER en voorontwerpbestemmingsplannen Dordtse Kil IV en Rijksweg A16-N3 (RIS-nummer: 1597147, d.d. 16 november 2015)
- Verstrekken van krediet voor het programma Westelijke Dordtse Oever (RIS-nummer: 1742273, d.d. 18 augustus 2016)
- Vaststellen Prognose Grondbedrijf 2016 (RIS-nummer: 1795780, d.d. 29 september 2016)
- Raadsinformatiebrief over ontwerp Chw bestemmingsplan 'Dordtse Kil IV', ontwerpbestemmingsplan 'Rijksweg A16-N3' en ontwerp MER (RIS-nummer: 1876055, d.d. 16 februari 2017)
- Vaststellen Chw bestemmingsplan 'Dordtse Kil IV' en 'A16/N3' (RIS-nummer: 1946374, d.d. 7 juni 2017)
- Vaststellen herziene grondexploitatie Dordtse Kil IV (RIS-nummer: 2014653, d.d. 20 september 2017)
- Beschikbaar stellen uitvoeringskrediet realisatie hoofdinfrastructuur WDO - Dordtse Kil IV (RIS-nummer: 2131125, d.d. 9 april 2018)
- Gewijzigd vaststellen Chw bestemmingsplan 'Dordtse Kil IV' (RIS-nummer: 2291687, d.d. 15 november 2018)

Hoe wordt dit betaald?
Het Chw bestemmingsplan DistriPark Dordrecht (Dordtse Kil IV) is economisch uitvoerbaar. De kosten voor de aanleg van Dordtse Kil IV en de plankosten worden gedekt uit de toekomstige grondopbrengsten.

Het resultaat van Deel 2 (Bouwgrond In Exploitatie) bedraagt € 38,1 miljoen positief op eindwaarde (per 31 december 2032) en € 30 miljoen positief op netto contante waarde (per 1 januari 2021). Het risicoprofiel van Deel 2 bedraagt € 8,1 miljoen. Dit resultaat maakt onderdeel uit van de vermogenspositie van het Grondbedrijf.

Netto Contante Waarde = Het financieel resultaat, rekening houdend met de inflatie en de vermogenskostenvoet. Eindwaarde is het bruto financieel resultaat; Opbrengsten -/- alle kosten.

De onderliggende kostenramingen en verwachte opbrengsten en andere relevante factoren, treft u aan in de bij de stukken gevoegde Toelichting op de grondexploitatie t.a.v. DistriPark Deel 2. Kortheidshalve wordt naar de Toelichting op de grondexploitatie t.a.v. DistriPark Deel 2 verwezen. In de toelichting worden financiële resultaten een enkele keer afgezet tegen de resultaten die volgden uit de actualisatie per 1 januari 2021. Deze actualisatie wordt uw raad in dezelfde vergadering ter besluitvorming voorgelegd als onderdeel van de jaarrekening.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?
Indien uw raad conform dit voorstel besluit de grondexploitatie te openen, starten we met de uitvoering van het project. De eerste stap bestaat uit de verwerving van de nog benodigde gronden. De werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken worden aansluitend daarop aangevat. Een deel van die werkzaamheden kan overigens al eerder worden uitgevoerd op de gronden die al wel verworven zijn. Onderzoeken naar de bodemgesteldheid (inclusief eventuele verontreiniging) en de aanwezigheid van explosieven kunnen mogelijk ook al worden verricht voordat de gronden verworven zijn als de huidige eigenaar daarvoor toestemming geeft.

Wij verwachten de eerste gronden in 2024 uit te kunnen geven. Uitgaande van het verwachte afzettempo voorzien wij de laatste uitgifte van de tweede fase medio 2029. We streven ernaar de ontwikkeling van de derde (en laatste) fase direct daarop te laten aansluiten.

Gedurende de ontwikkeling van de tweede fase van DistriPark houden wij uw raad op de hoogte van de voortgang via de reguliere verantwoordingscyclus. Bij het behalen van enkele mijlpalen vindt gerichte actieve informatiedeling plaats.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Zaaknummer 2021-0063005

De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 11 mei 2021 inzake Openen van de grondexploitatie ten aanzien van de tweede en derde fase van DistriPark (Dordtse Kil IV);

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 55 van de Gemeentewet ; artikel 25 van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

de grondexploitatie voor de tweede en derde fase van logistiek bedrijfsterrein DistriPark (Dordtse Kil IV) vast te stellen;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 221016.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Voorblad begrotingswijziging grondexploitatie DistriPark nummer 221016
2. Rubriek 6 Begrotingswijziging Exploitatie 221016
3. Rubriek 7 Begrotingswijziging per I-R-V 221016