

Aan
de gemeenteraad

Datum 8 november 2022
Zaaknummer 2022-0175879
Betreft Vaststellen grondexploitatie Vlijweide

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Grondzaken
Auteur: Corina van Es
E-mail: c.van.es@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Neelke van den Oetelaar
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de Grondexploitatie Vlijweide (voormalig scholenlocatie Noordendijk) vast te stellen;

de bij dit voorstel behorende begrotingswijziging met kenmerk BWN 221041 en BWN 223010 vast te stellen en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Deadline

Besluit in 2022 is benodigd, aangezien het voorbereidingskrediet na termijn van maximaal 5 jaar geleid moeten hebben tot actieve grondexploitatie, dat is in deze het geval.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten en voorbereiden van besluiten van de raad.

De raad is bevoegd tot het verstrekken van kredieten en is bevoegd tot het stellen van de noodzakelijke financieel-inhoudelijke kaders.

Geheimhouding wordt opgelegd ten aanzien van de Toelichting grondexploitatie Vlijweide (voormalig scholenlocatie aan de Noordendijk) op grond van artikel 25 en artikel 55, lid 1 Gemeentewet in verband met de op geld waardeerbare belangen van de gemeente (artikel 51.2.b Wet open overheid).

De raad is ingevolge artikel 23 Gemeentewet bevoegd geheimhouding op te heffen.

Gelet op de inhoud van het voorstel wordt de raad gevraagd in een afzonderlijk besluit de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Wat is het doel?

Het project betreft de herontwikkeling van de scholenlocatie aan de Noordendijk. Op 24 september 2019 heeft de gemeenteraad het leefmilieu, en daarmee het woonprogramma voor de Noordendijk-locatie vastgesteld.

Het gebied Vlijweide is uitermate geschikt als ontwikkel-locatie voor een specifiek woongebied met Zaaknummer 2022-0175879 een woningbouwprogramma in het duurdere segment.

Op deze locatie gaat een ontwikkeling van 50 tot 70 woningen (15-20 woningen/ ha) plaats vinden

in een "rustig groen" scenario. Met deze integrale gebiedsontwikkeling wordt een voor Nederland vrij uniek zoetwatergetijdlandschap gecreëerd: een binnenstedelijke Biesbosch.

Het geldende bestemmingsplan uit 2013 staat de bouw van woningen niet toe. Om het terrein voor woningbouw te kunnen gebruiken is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor dit plangebied is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Dit is een nieuwe planvorm op grond van de Crisis- en herstellwet vooruitlopend op de Omgevingswet.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode 3 maart tot en met 14 april 2022.

Tegelijk met dit voorstel wordt in een afzonderlijk voorstel gevraagd een besluit te nemen over de ingediende zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk dat aangetoond wordt dat de in het bestemmingsplan opgenomen functies en ontwikkelingen realistisch zijn. Dit betekent dat hard gemaakt moet worden dat het project in zijn geheel haalbaar en realiseerbaar is en dat de uitgaven gedekt worden door inkomsten. Dit is ook de reden waarom de grondexploitatie nu voorligt.

Het gebied zal overgedragen worden aan een projectontwikkelaar die vervolgens het gehele gebied zal ontwikkelen. Hierbij gaat het om sloop- en saneringswerkzaamheden, het bouw- en woonrijp maken van het gebied en de realisatie van de woningen.

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

Vaststellen grondexploitatie

Voor de ontwikkeling van de voormalige scholenlocatie aan de Noordendijk is in 2017 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Hieruit zijn de voorbereidingskosten gedekt. Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt het budget beschikbaar gesteld om tot uitvoering van de plannen over te gaan.

Daarnaast is vaststelling van de grondexploitatie noodzakelijk omdat daarmee de financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt aangetoond.

Dit is randvoorwaardelijk om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen.

Geheimhouding

De grondexploitatie Vlijweide bevat informatie over de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling van het gebied.

Ook bevat de grondexploitatie prognoses/taxaties van de te verwachten inkomsten.

Deze informatie is gevoelig en openbaarheid kan de belangen van de gemeente schaden bij onderhandelingen en contractvorming.

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

De kosten- en opbrengstenramingen van de grondexploitatie zijn gebaseerd op berekeningen, aannames, inschattingen en aanbestedings- en (concept) contractstukken.

Het is de beste en meest realistische inschatting op dit moment. De daadwerkelijk kosten en opbrengsten worden steeds duidelijker naar mate de ontwikkeling vordert.

In de risicoparagraaf van de grondexploitatie zijn verschillende risico's opgenomen die het realiseren van het verwachte resultaat kunnen beïnvloeden.

Elk jaar, bij de prognose, worden alle grondexploitaties herzien. Hierbij worden de ramingen en risico's aangepast aan de actuele situatie.

De wijzigingen worden ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

Voor een nadere toelichting op de geraamde kosten, opbrengsten en voorziene risico's wordt verwezen naar de bij dit voorstel behorende geheime bijlage 'Toelichting grondexploitatie Vlijweide'.

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

De Grex wordt zoals te doen gebruikelijk opgesteld door de afdeling Grondzaken.

De Grex biedt voor het project belangrijke sturingsinformatie waarop ook structureel gemonitord wordt en verantwoord wordt naar het bestuur.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

2019_GDD_B&W_00284 - Ontwikkeling van het gebied 'scholencluster Noordendijk' - Raadsvoorstel;

Stand van zaken gebiedsontwikkeling Vlijweide - Raadsinformatiebrief;
Ontwerpbestemmingsplan Vlijweide, Scholenlocatie Noordendijk - Raadsinformatiebrief;
Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan Vlijweide, scholenlocatie Noordendijk -
Collegevoorstel;

Vaststellen bestemmingsplan Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk - Raadsvoorstel;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

1. Voorstel van het bestemmingsplan Vlijweide- Scholenlocatie Noordendijk.
2. Besluit 24-9-2019 woonprogramma voor de Noordendijk- locatie.
3. Besluit tot beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet (Nr. 2291517).

Hoe wordt dit betaald?

Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 2,0 miljoen positief op eindwaarde.

De geraamde kosten worden gedekt vanuit de opbrengsten uit grondverkoop. Voor de ontwikkeling van deze locatie is een risicoanalyse uitgevoerd, waarbij de risico's zijn voorzien van beheersmaatregelen. Het risicoprofiel is meegenomen in de vermogenspositie en het weerstandsvermogen van het grondbedrijf.

Uitbreiding areaal openbare ruimte

Het ontwerp van de toekomstige openbare ruimte is op dit moment nog niet bekend. De toekomstige beheerkosten van de openbare ruimte zijn dan ook nog niet in te schatten. Daarnaast zal de projectontwikkelaar het openbare gebied het eerste jaar na realisatie in beheer houden.

Om deze redenen wordt er nu geen budget voor de toegenomen beheerkosten gevraagd. Dit zal in een later stadium bij de kadernota gebeuren.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

In 2020 is een aanbesteding voor de ontwikkeling en realisatie van het gebied opgestart. Nadat gemeente de aanbesteding in 2021 heeft afgebroken, vanwege de conclusie niet juiste aanbestedingsprocedure gevolgd te hebben, is gemeente in een juridisch traject verwickeld. Er is gebleken dat de gemeente de juiste procedure gevolgd heeft en daarmee is een potentiële winnaar voor de Tender aangewezen.

Er waren tevens twee kort gedingen aangespannen door twee afgewezen inschrijvers. Beiden kort gedingen heeft de gemeente gewonnen.

Hiermee blijft de eerder aangewezen potentiële winnaar voor de aanbesteding, nog steeds de winnaar.

De gemeente kan hiermee de potentiële winnaar de opdracht definitief gunnen.

En kan worden gestart met het overdragen van het gebied aan de projectontwikkelaar en de start van het project.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 8 november 2022 inzake Vaststellen grondexploitatie Vlijweide ;

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

gelet op artikel 5.1 van de Wet open overheid;

b e s l u i t :

de Grondexploitatie Vlijweide (voormalig scholenlocatie Noordendijk) vast te stellen;

de bij dit voorstel behorende begrotingswijziging met kenmerk BWN 221041 en BWN 223010 vast te stellen en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Aldus besloten in de vergadering van