

Aan
de gemeenteraad

Datum 30 januari 2024
Zaaknummer 2024-0010597
Betreft Aangaan van een koopovereenkomst voor Van Baerleplantsoen 26 en beschikbaar stellen van een krediet voor de aankoop, verplaatsing en restauratie van de oranjerie/washuis

Vergadering van
Portefeuillehouder: Rik van der Linden
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Aafke Nijenhuijzen
E-mail: af.nijenhuijzen@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Aafke Nijenhuijzen
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de Oranjerie toe te voegen aan de kernportefeuille;

het landhuis, de kantoren en loods toe te voegen aan de dispositieportefeuille;

een krediet van € 2.781.380,- beschikbaar te stellen voor de verplaatsing en verbouwing van de oranjerie en het washuis en ten behoeve van het gereedmaken voor verkoop en/of verhuur van betreffende panden en dit voor € 1.390.690,- te dekken uit de verkregen Specifieke uitkering Gebiedsbudget. Het grootste gedeelte van het bruto krediet (€ 2.481.380,-) is nodig voor de restauratie en verplaatsing van de oranjerie. Voor gereedmaken verkoop/verhuur klaarmaken van het landhuis en kantoren zal dit gaan om een bedrag van € 300.000,-;

de meerjarenbegroting te wijzigen conform bijgevoegd voorstel waarin het exploitatielasten voor de jaren 2024 tot en met 2028 van € 130.625,- tijdelijk wordt gedekt vanuit de AD2030 Reserve Spoorzone. Het definitieve resultaat van de in 2029 voorgenomen verkoop van de kantoorpanden en het landhuis in 2029 in ieder geval in te zetten als een dotatie aan de AD2030 Reserve Spoorzone welke gelijk staat aan de exploitatielasten (€ 130.625,-) die hieraan zijn onttrokken;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 224014;

het raadsvoorstel *Aangaan van koopovereenkomst voor Van Baerleplantsoen (OUD) d.d. 19 december 2023* niet te behandelen in de gemeenteraad, af te voeren van de agenda en terug te sturen naar het college.

Deadline

SVP op **30 januari 2023** agenderen. Het betreft een tweede behandeling (eerder op 19 december 2023 behandeld door het college). Om verdere vertraging te voorkomen, de verwaarlozing van de Oranjerie duurt al te lang is het zeer gewenst dat de gemeenteraad op 5 maart een besluit neemt. Woonbron neemt ook de komende week een besluit.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is bevoegd tot het aangaan van de koopovereenkomst Van Baerleplantsoen 26 en restauratie en verplaatsing van het monument te initiëren en uit te voeren op basis van artikel 160, lid 1 onder d van de Gemeentewet.

De locatie- en functiekeuze betreft een college bevoegdheid. Onder de Omgevingswet kan er sprake zijn van een bindend adviesrecht van de gemeenteraad (categorieën van gevallen waarvoor het college voorafgaand aan besluitvorming over een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) bindend advies moet vragen aan de gemeenteraad.) Hierover heeft de raad in oktober 2023 een besluit genomen. Er is toen besloten alleen bindend adviesrecht te laten gelden voor gevallen waarin een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) niet bijdraagt aan de prioritaire doelen uit de Omgevingsvisie die voor dat gebied geldt. Het plaatsen van de oranjerie/washuis op de locatie van de kas in de tuin van het Duurzaamheidscentrum en deze een daghoreca functie te geven valt hier niet onder.

De raad is bevoegd tot het wijzigen van de begroting en het beschikbaar stellen van een krediet.

Wat is het doel?

Het doel is verwerving van het terrein Van Baerleplantsoen 26 van Woonbron. Het betreft hier een strategisch gelegen perceel binnen de grenzen van Stadsas Dordt. Door deze verwerving kunnen eventueel noodzakelijke extra gronden voor spoorwegdoeleinden ter hoogte van dit perceel worden uitgegeven, en is inpassing van de Metropolitane Fietsroute Dordrecht Rotterdam, in aan aansluiting op het spoor, mogelijk.



De Oranjerie in 1961 (links) en in 2022 (rechts)

Op het perceel Van Baerleplantsoen 26 staat ook een zwaar verwaarloosd rijksmonument, te weten de oranjerie/het washuis. Deze kan geen gebruiksfunctie krijgen op de huidige locatie vanwege de nabijheid van het spoor en het daar geldend groepsrisico. Op de huidige locatie is herbesteding dus niet mogelijk. Om onderhoud te kunnen financieren is verplaatsing en herbesteding noodzakelijk. Onderzoek naar een nieuwe locatie voor de oranjerie/washuis (zie bijlage) resulteert in advies en een voorstel om het gebouw te verplaatsen naar de huidige kaslocatie in de tuin van het Duurzaamheidscentrum (zie afbeelding hierna). Daarnaast willen wij een goede bestemming voor het verplaatste gebouw, waarbij dag horeca een goede bestemming lijkt conform advies van horeca adviseur (zie bijlage).

De gemeente moet op korte termijn een investering doen om oranjerie/washuis te kunnen restaureren en te verplaatsen. Dit wordt veroorzaakt door de jarenlange verwaarlozing door de huidige eigenaar. De te sluiten koop- en huurovereenkomsten houden hier rekening mee. De gebouwen en gronden gaan voor een symbolisch bedrag over naar de gemeente. Daarnaast is afgesproken dat Woonbron een deel van het gebouw nog mag gebruiken tot 1 januari 2026, waarvoor de huurder geen vergoeding betaalt maar wel verantwoordelijk blijft voor dagelijks onderhoud.

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

Woonbron heeft aangegeven op termijn (2025) te willen verhuizen. Bij overdracht van het perceel Van Baerleplantsoen 26 van de gemeente naar de voorganger van Woonbron in 1996 is afgesproken dat de onbebouwde gronden om niet overgaan naar de gemeente als Woonbron de locatie verlaat, deze mogen niet aan derden worden verkocht. De komende jaren, tot 1 januari 2026, blijft Woonbron het nieuwe kantoor en de loods nog gebruiken conform de te sluiten huurovereenkomst. Steeds meer wordt digitaal gedaan en de werkplaats in de loods en het landhuis worden niet meer gebruikt. Het klantcontactcentrum van Woonbron verhuist naar Rotterdam en voor het team dat zich bezighoudt met verhuur gebouwen in Dordrecht wordt een locatie gezocht met een beperkter oppervlakte op een goed bereikbare locatie die in eigen bezit is en centraal is gelegen ten opzichte van hun woningen.

Het betreft hier een strategisch gelegen perceel in het kader van het programma Stadsas Dordt. Het perceel ligt ingeklemd tussen gronden van ProRail, NS en de gemeente en is onderdeel van de in 2021 opgestelde visie van Mecanoo voor de 'spoorzone'. Als de plannen voor het station en het ruimtebeslag van het spoor (uitkomst MIRT onderzoek) bekend zijn is ook het ruimtebeslag ter plaatse van dit perceel bekend en of een deel van het perceel Van Baerleplantsoen 26 hiervoor nodig is. Aansluitend op het spoor zal de Metropolitane Fietsroute Dordrecht Rotterdam worden ingepast. Voor de inpassing van de fietsroute zal de aanwezige loods en oranjerie/washuis moeten verdwijnen.



Overzichtskaart met de huidige locatie, in 2018 vergunde locatie en de nieuwe voorkeurslocatie van de Oranjerie.

De oranjerie/washuis is in slechte staat en behoeft noodzakelijk herstel. Het gebouw staat al decennialang leeg. Op de huidige locatie kan, door de nabijheid van het spoor het gebouw alleen een opslagfunctie krijgen. Daarom is door Woonbron in 2018 een omgevingsvergunning aangevraagd voor verplaatsing en restauratie op het terrein van het Duurzaamheidscentrum. Omdat Woonbron dit plan niet mocht realiseren op basis van de Woningwet, Woningcorporaties mochten nog slechts in één regionale woningmarkt volledig werkzaam zijn (kerngebied). Voor Woonbron was dat in 2018 de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, waar dus niet Dordrecht onder valt. De vergunde locatie is inmiddels heringericht door het Duurzaamheidscentrum. In het kader van de aankoop is ook een locatieonderzoek gedaan (zie bijlage). In het kader van het locatieonderzoek is gekeken naar aantal aspecten waaronder historische en ruimtelijke inpassing, functionaliteit, externe veiligheid, aantal te kappen bomen nodig voor nieuwbouw, enzovoort. De locatie ter plaatse van de kas, in de tuin van het Duurzaamheidscentrum, kwam hieruit als voorkeurslocatie. Voor herbestemming is aan verschillende functies gedacht waarbij daghoreca de meest wenselijke was.

De verrichte flora- en faunaonderzoeken tonen aan dat er geen belemmeringen zijn voor de verplaatsing.

Door een horeca adviseur is onderzoek gedaan naar geschiktheid van de oranjerie/het washuis na verplaatsing als mogelijke commerciële horecabestemming. In dit kader zijn twee locaties onderzocht, te weten één op het terrein van het Duurzaamheidscentrum ter plaatse van de kas en één in het Weizigtpark, ter plaatse van voormalige hondenspeelvoorziening tussen het grote veld en de Krispijnseweg. De eerste locatie levert een rendabele horecabestemming op mits met een aantal aspecten rekening wordt gehouden.

In gezamenlijke opdracht van Woonbron en de gemeente zijn taxaties uitgevoerd, waarbij apart de waarde is bepaald van de loods en de nieuwe kantoren. De waarde van het oranjerie/washuis is negatief omdat de restauratie meer kost dan de mogelijke waarde van het gebouw is na herstel. Er is wel een kostenraming gemaakt van herstel en verplaatsing. Wij hebben ten aanzien van de financiële bijlage geheimhouding opgelegd, omdat hierin financiële gegevens zijn opgenomen ten aanzien van de restauratie. Er dient namelijk nog een aanbesteding t.b.v. de renovatie plaats te vinden. Openbaarmaking van deze financiële gegevens voorafgaand aan deze aanbesteding weegt

daarom niet op tegen het financiële belang dat de gemeente heeft bij deze aanbesteding. De gemeente heeft ook het landhuis laten taxeren, omdat de waarde hiervan van belang is bij beëindiging van de tijdelijke exploitatie. De conclusie was dat er sprake is van een marktconforme prijs.

In de kernportefeuille zitten kernpanden en deze panden dragen bij aan een gemeentelijke beleidsdoelstelling. In de dispositieportefeuille zitten panden die niet of minder bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen en die om die reden worden afgestoten. Voorbeelden van kernpanden zijn Sint Jorisweg 76 (Schouwburg Kunstmin) en Jacob Marisstraat 76 (multifunctioneel centrum), voorbeelden van dispositiepanden zijn Wijnstraat 237 en Kuipershaven 1-2. Het landhuis en de kantoren betreft dispositiepanden.

Uitgangspunt is dat de gemeente het landhuis en de kantoorgebouwen na verhuizing van Woonbron, verplaatsing van de Oranjerie/washuis en eventuele uitbreiding spoor en inpassing mediterrane fietsroute, verkoopt. De beoogde verkoopdatum van de panden/gronden door de gemeente is medio 2028. Het voornemen is om definitieve opbrengsten van deze verkoop te gebruiken om de restauratiekosten van de oranjerie/washuis te dekken zodat een haalbare businesscase ontstaat. Een voorstel over de inzet van een definitief verkoopresultaat wordt u, conform planning, medio 2028 separaat voorgelegd.

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

Op hoofdlijnen is overeenstemming met Woonbron over de inhoud van de koop- en huurovereenkomst. Wellicht zijn er op ondergeschikte punten nog aanpassingen nodig van deze overeenkomsten. Wijzigingen die in lijn zijn met de besluitvorming zullen worden verwerkt. Als de Raad van Bestuur van Woonbron geen toestemming verleent om tot verkoop en levering van Van Baerleplantsoen 26 over te gaan of de Autoriteit Woningcorporaties geen toestemming en goedkeuring verleent om tot verkoop en levering van Van Baerleplantsoen 26 over te gaan dan gaat de transactie niet door en blijft Woonbron verantwoordelijk voor de bebouwing, inclusief de te restaureren oranjerie/washuis.

De bouw- en exploitatiekosten van de oranjerie/het washuis kunnen hoger uitvallen. Dit betekent dat de verplaatsingskosten hoger zijn dan geraamd en/of de exploitatie minder gunstig uitvalt. Ook kan de huuropbrengst lager uitvallen dan waarvan nu wordt uitgegaan. Verricht onderzoek naar exploitatiemogelijkheden door horecaexpert tonen aan dat het financieel haalbaar zal zijn en het risico daardoor beperkt.

Het rijksmonument kan de monumentale status verliezen omdat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed geen toestemming geeft voor verplaatsing en behoud monumentale status. Handhaving op huidige locatie levert geen bruikbaar gebouw op en daardoor is het beheer/exploitatie een probleem. Overleg met de betreffende Rijksdienst heeft duidelijk gemaakt dat zij na een goede onderbouwing kunnen instemmen met verplaatsing. Dit is onderdeel van het onderzoek in het kader van de verplaatsing.

Vervuiling bodem, ondanks dat er onderzoek is gedaan naar bodem, waarbij extra aandacht is besteed aan situatie bij de dieseltank die door Woonbron is geplaatst bij het aggregaat.

Het bodemonderzoek toont aan dat er geen nieuwe verontreinigingen zijn ontstaan in de periode dat Woonbron eigenaar was van het terrein.

De ingeschatte verkoopprijs van het landhuis en het kantoorgebouw kunnen lager uitvallen dan nu begroot.

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

Sinds 2003 wordt gesproken met Woonbron over herstel van de oranjerie en sinds 2021 is de gemeente in overleg met Woonbron over verwerving van het terrein en herstel/verplaatsing oranjerie/washuis. In dit kader is met Woonbron het voorstel vervaardigd waarbij de kosten die herstel oranjerie/washuis kosten betaalt kunnen worden uit opbrengst bebouwing (kantoren en landhuis) over aantal jaren.

Met medewerkers Duurzaamheidscentrum is intensief overleg geweest over inpassing van de oranjerie/het washuis op hun terrein. Het centrum is zelf met het voorstel gekomen om de kas (die door de slechte isolatiewaarde slechts een deel van het jaar te gebruiken is) te verkopen en op de kaslocatie de oranjerie/het washuis in te passen.

De oude en nieuwe locatie van de oranjerie kent geen omwonenden. De renovatie en verplaatsing van de oranjerie is voor heel de stad interessant. Er is daarom gekozen om de stad te informeren via de gemeentelijke communicatiekanalen: persbericht, website, gemeentenuws en sociale media.

Na besluitvorming door het college zal een persbericht worden verstrekt om geïnteresseerden te informeren.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

1. Beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget voor het Van Baerleplantsoen 26 (Dordtse Spoorzone) d.d. 29 november 2022 (InProces BVV: 2022-0173872).
2. Raadsbesluit Beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget Dordtse Spoorzone d.d. 12 oktober 2021 (InProces BBV: 2021-0130181).
3. Raadsbesluit Reserveringen Agenda Dordrecht 2030 d.d. 13 juli 2021 (InProces BBV: 2021-0054583).
4. Raadsbesluit Vaststellen Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone: van ambitie naar realisatie d.d. 23 maart 2021 (InProces BBV: 2020-0167357).
5. Raadsbesluit Vaststellen deel 2 Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone d.d. 23 maart 2021 (InProces BBV: 2021-0026834).
6. Raadsinformatiebrief Ambitiedocument Spoorzone Zwijndrecht-Dordrecht d.d. 13 oktober 2020 (InProces BBV: 2020-0090479).

Hoe wordt dit betaald?

In de akte van levering naar de voorganger van Woonbron is opgenomen dat bij vertrek de niet bebouwde gronden om niet moeten worden overgedragen aan de gemeente.

Op dit moment is nog niet bekend welk deel van het terrein van het Van Baerleplantsoen en of alleen de loods (zeer waarschijnlijk) of ook andere delen van de bebouwing nodig zijn voor eventuele uitbreiding spoor en inpassing mediterrane fietsroute en overige vervoersinfrastructuur of landschappelijke inpassing. Nadat deze eventuele ruimteclaims bekend zijn kunnen de resterende gronden en bebouwing worden verkocht. Er is dus sprake van een tijdelijke vastgoed exploitatie (uitgezonderd de oranjerie/het washuis). De panden (kantoor, loods en landhuis) kunnen geëxploiteerd/verhuurd worden door team Vastgoed tot het kan worden afgestoten. De potentiële verkoopopbrengst, op basis van taxaties en de te verwachten huuropbrengst, dekt de te maken kosten. Hierbij is ook een mogelijk in de toekomst noodzakelijk sloop van de loods meegenomen.

Dit project is aangemeld voor de NOVEX-subsidiereling en op 18 december 2023 heeft de gemeente een subsidiebeschikking ontvangen waarin € 2,18 miljoen subsidie inclusief BTW, voor het gebied rondom station Dordrecht voor de Aankoop Woonbronlocatie t.b.v. inpassing Metropolitane Fietsroute Dordrecht Rotterdam en toevoegen groen aan het Weizigtpark is toegekend. De helft van de te maken kosten in het kader van de aankoop en verplaatsing oranjerie/washuis en exploitatie panden kunnen ten laste hiervan worden gebracht. De definitieve aanspraak op de bestemmingsreserve Spoorzone wordt hierdoor gehalveerd.

In de geheime financiële bijlage treft u een uitgebreid overzicht van de financiële consequenties aan.

In juli 2021 heeft uw raad de bestemmingsreserve AD 2030 Spoorzone gevormd voor een bedrag van € 140 miljoen in totaal. Het doel van deze reserve is de ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone mogelijk te maken, door kosten en projecten die uitvoering geven aan deze ontwikkelvisie te dekken uit deze reserve. Het gevraagde bruto krediet van in totaal € 2.781.380,- en de wijziging van de meerjarenbegroting van netto € 130.625,- worden gedekt uit de bestemmingsreserve spoorzone.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Na een positief besluit door uw raad met betrekking tot de aankoop van Van Baerleplantsoen 26 van Woonbron en de verplaatsing van de oranjerie/washuis en een positief besluit door Woonbron, te weten de Raad van Bestuur van Woonbron en de toestemming en goedkeuring door de Autoriteit Woningcorporaties, wordt op passende wijze aandacht besteed aan de ondertekening van de

overeenkomst door wethouder Van der Linden en de vertegenwoordiging van Woonbron. Ondertekening door wethouder Van der Linden is mogelijk als de burgemeester besluit om de ondertekening van de overeenkomst over te laten aan wethouder Van der Linden en daartoe een machtiging verstrekt.

Daarna zal worden gevraagd aan de notaris de gronden te transporteren en zal de gemeente met Woonbron een huurovereenkomst sluiten voor een deel van de bebouwing die Woonbron tot uiterlijk 1 januari 2026 om niet huurt, waarbij Woonbron wel het regulier onderhoud voor haar rekening neemt. Daarnaast zal de gemeente verplaatsing oranjerie/washuis gaan voorbereiden en in dit kader zal gestart worden met het plan van aanpak waarin verplaatsing wordt uitgewerkt en aanvraag omgevingsvergunning wordt voorbereid. Ook zal het college zich inspannen om hiervoor subsidie bij de provincie Zuid-Holland te verkrijgen.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 30 januari 2024 inzake Aangaan van een koopovereenkomst voor Van Baerleplantsoen 26 en beschikbaar stellen van een krediet voor de aankoop, verplaatsing en restauratie van de oranjerie/washuis;

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

b e s l u i t :

de Oranjerie toe te voegen aan de kernportefeuille;

het landhuis, de kantoren en loods toe te voegen aan de dispositieportefeuille;

een krediet van € 2.781.380,- beschikbaar te stellen voor de verplaatsing en verbouwing van de oranjerie en het washuis en ten behoeve van het gereedmaken voor verkoop en/of verhuur van betreffende panden en dit voor € 1.390.690,- te dekken uit de verkregen Specifieke uitkering Gebiedsbudget. Het grootste gedeelte van het bruto krediet (€ 2.481.380,-) is nodig voor de restauratie en verplaatsing van de oranjerie. Voor gereedmaken verkoop/verhuur klaarmaken van het landhuis en kantoren zal dit gaan om een bedrag van € 300.000,-;

de meerjarenbegroting te wijzigen conform bijgevoegd voorstel waarin het exploitatielasten voor de jaren 2024 tot en met 2028 van € 130.625,- tijdelijk wordt gedekt vanuit de AD2030 Reserve Spoorzone. Het definitieve resultaat van de in 2029 voorgenomen verkoop van de kantoorpanden en het landhuis in 2029 in ieder geval in te zetten als een dotatie aan de AD2030 Reserve Spoorzone welke gelijk staat aan de exploitatielasten (€ 130.625,-) die hieraan zijn onttrokken;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 224014;

het raadsvoorstel *Aangaan van koopovereenkomst voor Van Baerleplantsoen (OUD) d.d. 19 december 2023* niet te behandelen in de gemeenteraad, af te voeren van de agenda en terug te sturen naar het college.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Bijlage Locatiestudie en tuinhistorische waardestelling.pdf
2. 1009 Haalbaarheidsonderzoek Oranjerie Dordrecht-definitief.pdf
3. Persbericht verplaatsing oranjerie.pdf