

Aan
de gemeenteraad

Datum 14 september 2021
Zaaknummer 2021-0126890
Betreft Vaststellen grondexploitatie voor Admiraalsplein Zuidzijde

Vergadering van

Portefeuillehouder: Piet Sleeking
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Merisa Dekker
E-mail: mm.dekker@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Willem Zwama
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de geheimhouding van de bij het raadsvoorstel bijgevoegde bijlage "Toelichting Grondexploitatie Admiraalsplein Zuidzijde" te bekrachtigen;

de Grondexploitatie Admiraalsplein Zuidzijde vast te stellen;

de begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijziging met nummer 221031.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

De grondexploitatie voor Admiraalsplein Zuidzijde vast te stellen.

De raad voor te stellen:

1. De geheimhouding van de bij het raadsvoorstel toegevoegde bijlage "Toelichting Grondexploitatie Admiraalsplein Zuidzijde" te bekrachtigen;
2. De Grondexploitatie Admiraalsplein Zuidzijde vast te stellen en het tekort van €240.000 te dekken uit de Algemene Reserve Stad;
3. De begroting conform bijgevoegd voorstel met nummer 221031 te wijzigen.

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

1. Geheimhouding

De grondexploitatie Admiraalsplein Zuidzijde bevat informatie over de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling van dit gebied voor het bouw- en woonrijp maken. Ook bevat de grondexploitatie prognoses/ taxaties van te verwachten inkomsten. Deze informatie is gevoelig en openbaarheid kan de belangen van de gemeente schaden bij aanbesteding van de werkzaamheden.

2. Vaststellen grondexploitatie

De grondexploitatie is nodig voor gemeentelijke plankosten, verwerving en voor het bouw- en woonrijpmaken. Vanwege de ondergrondse parkeergarage en de verbijzonderingen in het appartementendeel zijn de bouwkosten hoog, wat nadelig is voor de grondwaarde. De grondexploitatie sluit daardoor negatief.

De ontwikkeling van het braakliggende terrein ten zuiden van het Admiraalsplein is onderdeel van de herstructurering van Wielwijk. Daarbij wordt het winkelplein na jarenlang braak te hebben gelegen aan de zuidzijde met woonbebouwing en een winkelplint afgesloten. Het winkelcentrum zal in de toekomst ook dienst doen voor Amstelwijck, waar geen zelfstandig wijkwinkelcentrum zal worden gerealiseerd.

De grondexploitatie bestaat uit twee planonderdelen:

1. Commerciële woningbouw met een winkelplint
2. Sociale woningbouw (zorgappartementen) door Woonzorg Nederland

Ad 1. Dit deel van het plangebied is in eigendom van de gemeente. De plannen voor deze locatie zijn op basis van een "fast lane" tot stand gekomen. Hiervoor is samenwerking gezocht met een consortium van Dudok, Heijmans en Vorm. Normaliter wordt voor gemeentelijke gronden eerst stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld en wordt de grond via een aanbesteding op de markt gezet. Vanwege de complexiteit van deze locatie is er voor gekozen om gezamenlijk met een ontwikkelaar "te rekenen en tekenen". De grondexploitatie is gebaseerd op de uitkomsten van dit gezamenlijke traject. Ten einde staatsteun te voorkomen, is de definitieve grondwaarde bepaald door een onafhankelijk taxateur. Het uiteindelijke schetsplan voor dit deel bestaat uit 40 appartementen met een winkelplint en een ondergrondse parkeergarage direct grenzend aan het Admiraalsplein en 16 grondgebonden woningen met een binnenplaats voor parkeergelegenheid. Voor het deel commerciële woningbouw wordt een gezamenlijke inrit gerealiseerd met het naastgelegen appartementencomplex.

Ad 2. Het tweede gedeelte binnen de grondexploitatie bestaat uit een plan van Woonzorg Nederland voor circa 55 zorgappartementen. Hier wordt 24-uurs zorg geboden aan senioren. Deze zorgappartementen sluiten in 5 bouwlagen aan op het bestaande appartementencomplex van Woonzorg. De kosten voor de aanleg van parkeerplaatsen voor deze woningen, worden betaald uit de grondexploitatie. Voor het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst gesloten met Woonzorg.

Beide ontwikkelingen passen grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan. Door toepassing van binnenplanse afwijkingen en de "kruimelregeling" kunnen de beide plannen tot stand komen. Tenzij de plannen bij de nadere afwerking aanzienlijk zullen veranderen, is er geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Om de beide plannen te kunnen ontwikkelen, koopt de gemeente een stuk grond van Woonzorg Zorg en verkoop de gemeente eveneens een ander deel aan Woonzorg Nederland. Ook de kosten die hiermee gemoeid zijn, vallen onder de grondexploitatie. Voor een nadere toelichting op de geraamde kosten, opbrengsten en voorziene risico's verwijzen wij naar de, bij dit voorstel behorende, geheime bijlage "Toelichting GREX Admiraalsplein". Het geprognosticeerde saldo op eindwaarde van de grondexploitatie bedraagt € 0,24 mln. nadelig. Daarnaast bedraagt het gekwantificeerde risicoprofiel, op grond van 90% zekerheid, € 0,2 mln.

3. Wijzigen van de begroting

Hiermee wordt een gedeelte van het benodigde budget beschikbaar gesteld om de aanbesteding te kunnen starten. De grondexploitatie kent een tekort van circa €240.000. Voorgesteld wordt om dit ten laste te brengen van de Algemene Reserve Stad. Met name de ondergrondse parkeergarage en het verbijzonderde type appartementen zorgen voor hoge bouwkosten ten nadele van de grondwaarde. Met een onafhankelijke taxatie wordt dit onderbouwd. Omdat verdere optimalisatie niet mogelijk is, wordt voorgesteld om in te stemmen met de negatieve grondexploitatie en het tekort af te dekken door een onttrekking aan de Algemene Reserve Stad te doen.

Ook worden er veel kosten in het openbaar gebied gemaakt. In de huidige situatie wordt veel overlast ervaren vanuit de vele bosschages aan de zuidzijde van het Admiraalsplein. Dit wordt met de nieuwe inrichting opgelost.

Met de realisatie van dit plan komt op een terrein dat al jaren braak ligt, nu een representatieve afronding van het Admiraalsplein, waarbij er naast woningen ook winkelruimte wordt toegevoegd.

De woningen dragen bij aan de woningbouwopgave. Met het toevoegen van de winkelplint wordt het winkelcentrum verder versterkt. Dit is wenselijk vanwege de komst van realisatie van Amstelwijk. De toekomstige bewoners zullen voor voorzieningen immers met name op winkelcentrum Admiraalsplein gericht zijn.

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

Aanvankelijk was het de bedoeling om ook een aantal grondgebonden woningen tussen de Cornelis Trompplaat en de Cornelis Trompstraat te ontwikkelen. Hiervoor is een grondaankoop van het aangrenzende appartementencomplex noodzakelijk. Helaas is deze verwerving (nog) niet gelukt en is deze locatie (vooralsnog) geen onderdeel meer van het project. Hier zijn wel voorbereidingskosten voor gemaakt. Mogelijk dat deze ontwikkeling in de toekomst nog van de grond kan komen.

Bij een reguliere aanbestedingsprocedure worden de financiële kaders voor de projectlocaties doorgaans vooraf door de raad meegegeven. Bijvoorbeeld door een minimale grondprijs. Voor het commerciële deel (ad 1) van deze grondexploitatie is het plan een samenwerking tussen gemeente en genoemd consortium geweest in het "fast lane" traject en wordt nu de uitkomst aan de raad voorgelegd. Dit is onderbouwd middels ene onafhankelijke taxatie. Om voortgang te maken, worden nu overeenkomsten voor deze locaties opgesteld, met daarin de ontbindende voorwaarde van instemming door de raad met de grondexploitatie.

De grondexploitatie sluit negatief. Met een onafhankelijke taxatie is dit onderbouwd. Voorgesteld wordt om het tekort ten laste te brengen van de Algemene Reserve Stad. Onder het kopje "wijziging van de begroting" worden de argumenten aangegeven op basis waarvan wordt voorgesteld om in te stemmen met de grondexploitatie.

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

De komende jaren worden ten zuiden van Wielwijk in Amstelwijk zo'n 800 woningen toegevoegd. Deze leunen qua (winkel)voorzieningen op de bestaande wijken. Vanuit dit perspectief is vanuit de winkeliersvereniging Admiraalsplein verzocht om uitbreidingsruimte voor met name de Albert Heijn. Dit was de aanleiding voor de winkelplint op de planlocatie.

Met de VVE van het oostelijk gelegen appartementencomplex "De compagnie" is gesproken over een gecombineerde uitrit. Zij staan hier (uiteraard onder voorwaarden) niet onwelwillend tegenover. Vanuit het bestuur van deze VVE is verder positief gereageerd op het plan voor de zuidzijde van het Admiraalsplein. Verder actieve participatie is er voor het Admiraalsplein nog niet geweest. Tijdens de (digitale) gebiedsinformatiemarkt op 3 december 2020 is het plan positief ontvangen. Wel zijn daar zorgen geuit over de toename van de nu al hoge parkeerdruk. Er werd een suggestie gedaan om extra parkeerplaatsen aan de M.H. Trompweg aan te leggen, omdat het doorgaande verkeer immers in de toekomst van deze straat zou verdwijnen. Deze suggesties had met name betrekking om de huidige situatie te ontlasten en wordt momenteel onderzocht. De plannen voor commerciële woningbouw met winkelplint passen grotendeels binnen het bestemmingsplan. Omdat het door toepassing van binnenplanse ontheffingen en de "kruimelregeling" vergund kan worden, zal geen grootschalig participatietraject worden opgezet.

Ook de plannen Woonzorg passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Vanuit de gemeente wordt hier geen actief inspraaktraject voor opgestart. Tijdens de gebiedsinformatiemarkt is melding gedaan van deze ontwikkeling.

Hoe wordt dit betaald?

Vanuit de voorliggende grondexploitatie. Voorgesteld wordt om het tekort te dekken uit de Algemene Reserve Stad.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De overeenkomst met het consortium wordt gesloten. De gronden tussen Woonzorg Nederland en de gemeente worden over en weer geleverd. Het consortium zal het schetsplan verder uitwerken en verwacht begin 2022 in verkoop te gaan. De gemeente zal het gebied bouw- en woonrijp maken.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 14 september 2021 inzake Vaststellen grondexploitatie voor Admiraalsplein Zuidzijde;

b e s l u i t :

de geheimhouding van de bij het raadsvoorstel bijgevoegde bijlage "Toelichting Grondexploitatie Admiraalsplein Zuidzijde" te bekrachtigen;

de Grondexploitatie Admiraalsplein Zuidzijde vast te stellen;

de begroting te wijzigen conform bijgaande begrotingswijziging met nummer 221031.

Aldus besloten in de vergadering van