

Principe Voorstel gunning Admiraalsplein Zuidzijde en Kompaslocatie aan de stuurgroep

Het college wordt voorgesteld om

1. in principe in te stemmen met de voorlopige gunning van de ontwikkellocaties zuidzijde Admiraalsplein en de Kompaslocatie aan de combinatie van [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] en opdracht geven om hiervoor de benodigde overeenkomsten op te stellen. Dit onder voorbehoud van instemming van de raad met de grondexploitaties (inclusief af te dekken onrendabele top) voor beide locaties.
2. voor bovengenoemde locaties gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid van het college ten opzichte van:
 - a. het gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor het één-op-één gunnen.
 - b. Het gemeentelijk grondbeleid voor afwijking van de gemeentelijke grondprijzenbrief
 - c. het gemeentelijk woonbeleid ten opzichte van het minimale aantal m2 gbo voor 10 appartementen in het plan voor de locatie Admiraalsplein.
3. vooruitlopend op de door de raad vast te stellen grondexploitatie Admiraalsplein in te stemmen met de met de koopovereenkomst in bijlage 2 en de verkoopovereenkomst in bijlage 3 met [REDACTED] voor de koop-en verkoop van gronden ten behoeve van de realisatie van 55 zorgappartementen door [REDACTED] aan de Van Kinsbergenstraat.

Inleiding

Voor het braakliggende terrein aan de zuidzijde van het Admiraalsplein is het gemeentelijk uitgangspunt dat hier woningbouw komt met een commerciële plint ter uitbreiding van het winkelcentrum, waarbij het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost.

Voor de Kompaslocatie aan de Karel Doormanweg is het gemeentelijk uitgangspunt dat hier een combinatie van een nieuwe school voor speciaal voortgezet onderwijs [REDACTED] en woningbouw komt. Voor de realisatie van de school wordt separaat een krediet aangevraagd. Het schoolbestuur van [REDACTED] wordt opdrachtgever voor deze school.

Bij wijze van experiment is verkend of samen met een [REDACTED] van [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] tot een versnelde ontwikkeling van beide locaties gekomen kon worden. Dit in afwijking van het gemeentelijk grondbeleid waarin dit soort locaties via een tender aan de markt worden aangeboden. In april 2020 is tot deze afwijking door de Stuurgroep [REDACTED] / [REDACTED] besloten. Met het experiment werd beoogd tot een versnelling te komen door gezamenlijk "te tekenen en te rekenen" en door middel van een reeks compacte besprekingen (fast lane) tot door gemeente en marktpartijen gezamenlijk gedragen realistische oplossingen.

Het resultaat is dat er nu, een jaar later, voor beide locaties plannen voorliggen (bij elkaar 101 woningen) welke door de gemeente en marktpartijen gedragen worden, qua grondwaarde marktconform. Met de 2 locaties wordt een bijdrage geleverd aan de bouwopgave van Dordt.

In hoeverre dit resultaat sneller is bereikt dan via een tender is moeilijk te bewijzen. Hoewel het relatief kleine plannen betreft, kennen ze voldoende complicerende factoren zoals geluidsbelasting, een dure ondergrondse parkeeroplossing, inpassing in groen, e.d. Bij het oplossen van deze factoren is tijdens het ontwerpproces gebruik gemaakt van de marktkennis. Gezamenlijk tekenen en rekenen heeft geleid tot gewijzigde stedenbouwkundige inzichten en woonproducten die markttechnisch beter liggen. Opvallend is wel dat op deze manier de markt betrekken leidt tot veel discussie over de grondwaarde.

Aangrenzend aan de locatie Admiraalsplein zuidzijde is met woningbouwcorporatie [REDACTED] gewerkt aan een "grondruil". Door de aankoop van grond van [REDACTED] wordt het plangebied

Admiraalsplein op een logische manier uitgebreid en is het mogelijk het plein aan alle zijden met een wand te omsluiten. Door de verkoop van een deel van het gemeentelijk eigendom kan [REDACTED] 55 zorgappartementen realiseren, aansluitend op het bestaande appartementencomplex (Admiraalsplein nrs 459-572). Deze overeenkomsten zijn reeds ondertekend door [REDACTED] en worden nu ter ondertekening aan het college aangeboden.

Toelichting op de plannen

De schetsplannen van het [REDACTED] zijn bijgevoegd in bijlage 4. De plannen zullen verder worden uitgewerkt tot een definitief bouwplan, waarbij een hoge architectonische uitwerking het uitgangspunt is. Hieronder een toelichting op de twee plannen van het [REDACTED] en op een aantal bijzondere uitgangspunten die in de op te stellen overeenkomsten met het [REDACTED] worden uitgewerkt.

Admiraalsplein

Met het [REDACTED] is tot een plan gekomen van 40 appartementen, 16 grondgebonden woningen, circa 950 m² detailruimte, een ondergrondse parkeergarage en parkeergelegenheid op maaiveld. Dit plan is positief ontvangen op de gebiedsinformatiemarkt Wielwijk op 3 december jl. Vanuit het winkelcentrum Admiraalsplein is er de behoefte om uit te breiden. Door de realisatie van twee winkelruimtes in de plint ontstaat er schuifruimte voor de bestaande winkeliers. Vanuit de winkeliersvereniging is aangegeven behoefte te hebben aan circa 1.100 m² bvo. Het plan voldoet hier nog niet aan. Na gunning zal het [REDACTED] in overleg met de winkeliersvereniging en de gemeente de definitieve behoefte en mogelijkheden in het plan afstemmen. Dit wordt in de definitieve planvorming opgelost.

Vanuit verkeerskundig oogpunt is er de wens om de uitrit van het complex aan het Admiraalsplein te combineren met de uitrit van het naastgelegen appartementencomplex aan de westzijde. Hiervoor is toestemming van de betreffende [REDACTED] noodzakelijk. De [REDACTED] heeft een aantal voorwaarden om hier aan mee te werken. Ook zijn er notariskosten gemoeid. Voorstel is om tot een maximum van €70.000 ten laste van de (nog vast te stellen) grondexploitatie te brengen. De [REDACTED] wenst ook een aantal bouwkundige aanpassingen. Deze zijn (mits redelijk) voor rekening van het [REDACTED]. Wanneer er binnen deze kaders geen overeenstemming komt met het [REDACTED] zal er een separate ontsluiting ten koste van 1-2 woningen moeten komen. Ook dit wordt in de komende periode verder uitgewerkt.

Dit plan past grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan. Door toepassing van de kruimelregeling kan het plan worden vergund.

Kompaslocatie

Voor woningbouw op de Kompaslocatie zijn de (on)mogelijkheden in het proces met het [REDACTED] verkend. De hoogbouwvisie staat op deze locatie een hoogte-accent van 50 meter toe. Een hoge woontoren zou 98 appartementen op kunnen leveren, maar bleek op deze locatie commercieel gezien niet rendabel. Daarbij bleek op de gebiedsinformatiemarkt van 3 december dat een dergelijk hoge woontoren op veel bezwaar kan rekenen. Vanwege de geluidsbelasting vanuit de N3 is gekozen voor een appartementencomplex met alle buitenruimtes aan de geluidsluwe zuidzijde. Aan de noordgevel richting de N3 kunnen dan geluidwerende maatregelen worden genomen. Dit gebouwtipe is echter een stuk minder efficiënt, wat zijn weerslag heeft op de grondwaarde. Uiteindelijk is het traject uitgekomen op een plan met 32 appartementen in een gebouw van 9 bouwlagen (circa 28 meter) en 13 grondgebonden woningen. Bij de verdere uitwerking is nog enige optimalisatie mogelijk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt verdient de plint van het appartementencomplex de nodige aandacht bij de uitwerking. De inpassing van de school wordt eveneens nog verder uitgewerkt.

Voor deze locatie is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk en zal een hogere waarde procedure worden doorlopen vanwege de geluidsbelasting vanaf de N3. De school wordt vanuit de begroting van onderwijs gefinancierd. Hiervoor loopt een separate kredietaanvraag bij de raad met zaaknummer "InProces BBV: 2020-0170876".

Financiën

De financiën hebben betrekking op de te realiseren grondwaardes en de grondexploitaties.

Grondwaarde Admiraalsplein, Karel Doormanweg en Van Kinsbergenstraat

Het gemeentelijk beleid gaat voor locaties van een dergelijke omvang uit van gunning via een meervoudig onderhandse aanbesteding. Doorgaand zijn de randvoorwaarden dan verder uitgewerkt en wordt vooraf een minimale grondwaarde bepaald. In dit experiment zijn de voorwaarden vooraf minder strak bepaald en zijn de plannen door gezamenlijk rekenen en tekenen met het [REDACTED] tot stand gekomen. Ten einde ongeoorloofde staatsteun te voorkomen, is het nodig om bij één-op-één gunning de grondwaarde door een onafhankelijk taxateur te laten toetsen op marktconformiteit. In dit geval is dat gedaan door [REDACTED]. Het beleid staat een maximale afwijking van 5% op de getaxeerde waarde toe.

Voor de locatie aan het Admiraalsplein heeft het [REDACTED] een grondbod van €865.000 neergelegd. [REDACTED] heeft als onafhankelijk taxateur op basis van het plan een waarde advies opgesteld dat uitkomt op €908.500 (taxatie d.d. augustus 2020). Gunning aan het [REDACTED] valt binnen de bandbreedte van de afwijkingsbevoegdheid.

Voor de locatie aan de Karel Doormanweg heeft het [REDACTED] een grondbod van €735.000 neergelegd. [REDACTED] heeft op basis van het plan een waarde advies opgesteld dat uitkomt op €732.500 (taxatie d.d. februari 2021).

Uit de taxaties van [REDACTED] is gebleken dat de grondwaarde onder de appartementen in beide plannen relatief slechte grondwaarde kennen. Dit wordt veroorzaakt door vormgeving van deze planonderdelen (rekening houden met geluid Kompas, alzijdige oriëntatie en gebouwde parkeeroplossing Admiraalsplein). De grondwaardes wijken af van de gemeentelijke grondprijzenbrief. Dit kan onderbouwd worden met de taxaties.

Grondwaarde van koop-en verkoop Van Kinsbergenstraat [REDACTED]

Zie onder "Koop- en verkoopovereenkomst met [REDACTED] locatie Admiraalsplein".

Grondexploitatie Admiraalplein (inclusief Van Kinsbergenstraat)

Voor de locatie Admiraalsplein is nog geen grondexploitatie vastgesteld. Uitgaande van het grondbod van het [REDACTED] en een raming van de gemeentelijke kosten, wordt voorlopig uitgegaan van een negatief saldo van -/€300.000. Op dit moment wordt nog onderzocht hoe het tekort gedekt kan worden. Bij het aanbieden van de overeenkomsten en de grondexploitatie zal het college een voorstel worden gedaan hieromtrent. Hoewel de plannen van [REDACTED] los staan van de plannen van het [REDACTED] is de inrichting van de openbare ruimte van de beide plannen wel integraal opgepakt en worden deze in één op te stellen grondexploitatie aangeboden aan de raad.

Grondexploitatie Karel Doormanweg

Ook voor de Kompaslocatie is nog geen grondexploitatie vastgesteld. Woningbouw en school zullen in één grondexploitatie worden ondergebracht. Op dit moment wordt nog uitgezocht hoe de interne verrekening voor de grondkosten voor de school exact geregeld wordt. Bij het aanbieden van de overeenkomsten en de grondexploitatie zal het college een voorstel worden gedaan hieromtrent.

Uitwerking van de overeenkomsten

Dit principe besluit is nodig als basis voor het [REDACTED] om voor eigen rekening en risico verder te gaan met de planuitwerking. In de komende periode worden overeenkomsten voor deze locaties Admiraalsplein Zuidzijde en de Kompaslocatie opgesteld.

De exacte manier van samenwerking tussen [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] is op dit moment nog niet duidelijk. Dit zal in de op te stellen overeenkomsten een plek krijgen. Voor de beide locaties zullen twee afzonderlijke overeenkomsten worden opgesteld.

Voor het Admiraalplein passen de plannen grotendeels binnen het bestemmingsplan. Door toepassing van een kruimelregeling kan het plan worden gerealiseerd. Het college kan pas over gaan tot grondverkoop, nadat de raad een grondexploitatie heeft vastgesteld. Voor deze planlocatie wordt daarom een koop- en realisatie overeenkomst opgesteld met daarin een ontbindende voorwaarde van instemming door de raad.

Voor de Kompaslocatie moet nog een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Mogelijk leidt de inspraak nog tot aanpassing van dit plan. Voor deze locatie wordt daarom een intentieovereenkomst gesloten. Bij vaststelling van het bestemmingsplan en de grondexploitatie kan de koop- en realisatieovereenkomst voor deze locatie worden ondertekend.

Beide overeenkomsten zullen ter vaststelling aan het college worden aangeboden.

Afwijken van het gemeentelijk aanbestedings- en grondbeleid

Het via een traject van gezamenlijk reken-en-tekenen met één partij ontwikkelen van een locatie wijkt af van het gemeentelijk grond- en aanbestedingsbeleid, dat voor locaties met een dergelijke omvang uitgaat van meervoudig onderhandse aanbesteding. Voor de gunning aan het [REDACTED] dient het college in het kader van dit experiment gebruik te maken van de mogelijkheid om van dit beleid af te wijken en één-op-één te gunnen. In afwijking van het gemeentelijk grondbeleid wordt de grond in dit geval verkocht bij 70% voorverkoop. Voor grondwaarde hanteert de gemeente de gemeentelijke grondprijzenbrief. De grondwaardes onder de beide locaties wijken hiervan af. Dit kan onderbouwd worden met de taxaties van [REDACTED]

Om het plan zonder aanbestedingsprocedure aan het [REDACTED] te kunnen gunnen, moet - ten einde ongeoorloofde staatsteun te voorkomen nadrukkelijk worden gelet op marktconformiteit. [REDACTED] heeft als onafhankelijk taxateur een deze toetst uitgevoerd. De taxaties zijn gebaseerd op bouwrijpe grond, waarbij de kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden betaald vanuit de (gemeentelijke) grondexploitatie. Deze taxaties kennen een zekere onzekerheid. Beide grondbiedingen vallen binnen een redelijke onzekerheidsmarge van 5% onder de getaxeerde waarde.

Afwijken van het gemeentelijk woonbeleid

Voor Wielwijk is het gemeentelijk woonbeleid dat appartementen een minimaal gebruiksoppervlak (GBO) van 70 m² hebben. In het plan voor het Admiraalsplein hebben 10 appartementen een GBO van 58 m² en 10 van 69 m². Deze appartementen zijn onderdeel van de verbijzondering van het gebouw waar een alzijdige oriëntatie gewenst is. Bij de woningen van 69 m² is het tekort verwaarloosbaar. Voor de 10 woningen van 58 m² GBO wordt voorgesteld af te wijken van het beleid. Bij de Kompaslocatie voldoen alle woningen aan het gewenste aantal m² gebruiksoppervlak.

In Wielwijk is meer dan 50% van het woningbestand sociale huur. De focus bij nieuwbouw ligt in deze wijk daarom op het koopsegment en eventueel beleggershuur boven de tweede aftoppingsgrens. Beide plannen voldoen daaraan.

Koop- en verkoopovereenkomst met ██████████, locatie Admiraalsplein

Woningbouwcorporatie ██████████ is voornemens haar bestaande appartementencomplex Admiraalsplein nrs 459-572 uit te breiden met 55 zorgappartementen. Dit past binnen (de afwijkingsmogelijkheden) van het bestemmingsplan. Een deel van deze uitbreiding vindt plaats op gemeentegrond (kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 3962).

Aan de zuidzijde van het Admiraalsplein is ██████████ eigenaar van het perceel kadastraal bekend onder gemeente Dordrecht, sectie M, nummer 1730. ██████████ wenst aan de zuidzijde van het Admiraalsplein een stedenbouwkundige wand, die het plein omsluit. Ook het bestemmingsplan en het plan van het ██████████ gaat uit van deze wandwerking. Om dit integraal te kunnen realiseren, is aankoop van een deel van de grond van ██████████ nodig. ██████████ en gemeente hebben overeenstemming bereikt over de aankoop en verkoop van beide locaties, die zijn vastgelegd in de bijlage 2 en 3. Deze overeenkomsten bevatten bijlagen waarin de te kopen en verkopen grond zijn aangegeven. De waarde van de gronden (gewaardeerd door onafhankelijk taxatiebureau ██████████ ██████████) zijn over en weer gelijk, waarmee - uitgezonderd de notariskosten - er geen aankoopbudget voor deze grondtransacties nodig is.

Voor de plannen van ██████████ is het conform de parkeernormering noodzakelijk om 28 parkeerplaatsen aan te leggen. Deze worden in het openbaar gebied aangelegd. De kosten hiervoor worden via de overeenkomst verhaald op ██████████

Het gebied tussen het bestaande appartementencomplex en de planlocatie voor het ██████████ is nu ingericht als een openbare parkeerplaats en is in eigendom van ██████████. In de koopovereenkomst met ██████████ is opgenomen dat deze gronden worden overgedragen aan de gemeente voor een euro. Dit gebied wordt opnieuw ingericht voor rekening van de gemeentelijke grondexploitatie voor de plannen van het ██████████. Deze kosten kunnen pas worden gemaakt nadat de raad heeft ingestemd met deze grondexploitatie.

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

De financiële kaders voor de projectlocaties Admiraalsplein zuidzijde en Kompaslocatie worden door de raad meegegeven in de grondexploitatie. Deze worden op een later moment aan de raad aangeboden. Om voortgang te maken, worden nu overeenkomsten voor deze locaties opgesteld, met daarin de ontbindende voorwaarde van instemming door de raad met de grondexploitatie.

In tegenstelling tot de doelstelling van het experiment heeft het één-op-één traject niet geleid tot versnelling. Lering die hieruit getrokken kan worden is dat het "fast lane" beter geschikt is voor locaties waar de grond in eigendom is van ontwikkelaars indien de marktconformiteit van de grondwaarde nog discussie kan geven. Het is van belang om hier vooraf striktere afspraken over te maken.

Het financiële resultaat (grondwaardes negatief en lager dan sociale huur) uit de appartementen bij beide plannen is te verklaren door de beschreven specifieke situaties. Met de taxaties van een onafhankelijk taxateur zijn ze onderbouwd. Bij een aanbesteding waren er meerdere en daardoor *mogelijk* ook efficiëntere bouwkundige oplossingen gekomen, met een hogere grondwaarde als gevolg.

Wanneer slechts grondgebonden woningen zouden worden gerealiseerd op beide locaties is de hoogste grondwaarde te halen. Dit past echter niet in de stedenbouwkundige eisen en wensen voor dit gebied.

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

De komende jaren worden ten zuiden van Wielwijk in Amstelveen zo'n 800 woningen toegevoegd. Deze leunen qua (winkel)voorzieningen op de bestaande wijken. Vanuit dit perspectief is vanuit de [REDACTED] verzocht om uitbreidingsruimte voor met name de [REDACTED] [REDACTED]. Dit was de aanleiding voor de commerciële plint.

Met de [REDACTED] van het oostelijk gelegen appartementencomplex (locatie Admiraalsplein) is gesproken over een gecombineerde uitrit. Zij staan hier (uiteraard onder voorwaarden) niet onwelwillend tegenover. Vanuit het bestuur van deze [REDACTED] 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 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.

Voor de locatie aan de Karel Doormanweg is geen actief participatietraject doorlopen. Ten tijde van de gebiedsinformatiemarkt op 3 december lagen er nog geen concrete plannen en waren er nog meerdere scenario's mogelijk. In beschrijvende zin is daar toegelicht welke mogelijke varianten er zijn. Vooral de variant met een woontoren van 50 meter stuitte daar op veel bezwaar. De toren in het huidige plan is met een hoogte van circa 28 meter aanzienlijk lager. Desondanks is de verwachting dat ook deze variant op enige weerstand kan rekenen. Tijdens de verdere uitwerking van het plan, waaronder de bestemmingsplanprocedure, is het de bedoeling om een aantal omwonenden via een klankbordgroep te betrekken.

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

Wat is het vervolg op dit collegebesluit?

- De overeenkomsten met het [REDACTED] voor beide locaties worden opgesteld en aan het college aangeboden. In dit voorstel wordt tevens aangegeven hoe de tekorten in de grondexploitatie worden gedekt en hoe de financiële afwikkeling van de school zal worden geregeld.
- Voor beide locaties zal een participatie traject worden opgestart.
- Afstemming over de benodigde winkelruimte in de plint bij de zuidzijde van het Admiraalsplein.
- De grondexploitaties worden opgesteld en aan uw college en de raad ter goedkeuring voorgelegd.
- De schetsplannen zullen verder worden uitgewerkt tot VO en bij significante afwijking van het oorspronkelijke schetsplan en opnieuw worden getoetst aan marktconformiteit
- Bestemmingsplanprocedure voor de Kompaslocatie wordt voorbereid en opgestart na overeenstemming met contractspartij.