

Proces en samenwerking

Visie op omgevingsmanagement

tijdens de ontwikkel-, bouw- en exploitatiefase.

Samenwerken begint met vertrouwen. Na gunning van deze mooie ontwikkelingszaken zullen wij de betrokken partijen uit de omgeving, zoals het ziekenhuis, de sportboulevard, politie en GDD, meenemen in het ontwikkelde plan. Dit zien wij als aftrap van onze samenwerking. Hier zullen wij ook de gelegenheid geven om hun ideeën en zorgen kenbaar te maken. Met als doel deze waar mogelijk te integreren en te mitigeren.

Ballast Nedam is één van de initiatiefnemers van Bewuste Bouwers, hét keurmerk voor een bouw waarbij maximaal rekening gehouden wordt met haar omgeving. Omgevingsmanagement, maatschappelijk verantwoord ondernemen, veiligheid, vakmanschap en duurzaamheid. Dat zijn thema's die, naast innovaties in techniek, een belangrijke rol innemen bij bouwprojecten. Een bouwproject is geen wereld op zichzelf, een bouwproject is onderdeel van de samenleving. Een bewuste bouw onderscheidt zich met zijn project op dit maatschappelijke vlak. In de uitvoeringsfase wordt dat het beste zichtbaar. Het effect van bewust bouwen is een vlot en veilig bouwproces, met werk- en woonplezier voor medewerkers en omgeving. En dat is van het grootste belang in een gebied waarbij het ziekenhuis vanzelfsprekend onbelemmerd moet kunnen door functioneren. De fasering van het plan is zo opgesteld dat de parkeerfunctionaliteit te allen tijde intact blijft en de behoefte wordt gegarandeerd, en het stelt ons in staat snel te kunnen beginnen met de realisatie van circa 290 woningen. Volledigheidshalve verwijzen wij naar de bijlage waarin het keurmerk Bewuste Bouwers volledig wordt toegelicht.

Robuustheid

De gemeente Dordrecht heeft haar voorkeur uitgesproken voor snelheid in het traject. Ballast Nedam Development zal zich hier maximaal op inspannen en heeft haar fasering en afspraken met beleggers en woningcorporatie hierop afgestemd. Het aangaan van de intentieovereenkomst met de gemeente en de gunning van de aanbesteding markeert voor ons de start van het ontwikkeltraject. Wij zullen ons er zoals opgenomen in de intentieovereenkomst voor inzetten om zo spoedig mogelijk tot uitwerking van de ontwikkelovereenkomst over te gaan die een vervolg kan vinden in de samenwerking met de gemeente uit te werken koopovereenkomst. Omdat wij voor bijna 60% van de woningen in veld 1 beleggers in ons team hebben kunnen interesseren, zijn wij bereid fase 1a direct door middel van een A-B-C levering af te nemen nadat er een turnkey overeenkomst met de beleggers is tot stand gekomen, de ontwikkelovereenkomst en vervolgens de koopovereenkomst met de gemeente tot stand zijn gekomen en bij onherroepelijke omgevingsvergunning. De overige fasen nemen wij gefaseerd af bij 70% voorverkooppercentages in combinatie met een onherroepelijke omgevingsvergunning. Daarbij gaan wij uit van de volgende uitgangspunten:

- De levering en betaling van de gronden zal in delen plaatsvinden, na verkrijgen van onherroepelijke omgevingsvergunning voor de betreffende fase en behalen van een 70% voorverkooppercentage voor het betreffende deel;
- De indexatie van de koopsom vindt plaats op basis van de CPI-index (p.p. 01/01/2020), een maand nadat 70% is voorverkocht per fase en de

omgevingsvergunning onherroepelijk is;

- Er vindt geen indexatie van de koopsom plaats over de periode dat zich vertragingen voordoen die buiten de invloedssfeer van de Ontwikkelaar liggen; en/of die het directe gevolg zijn van overheidsmaatregelen die zijn genomen ter bestrijding van de verspreiding van het COVID-19 (Corona)virus, zoals ook genoemd in artikel 2, lid 6 van de intentieovereenkomst. Daarnaast is het uitgangspunt dat indien en voor zover de thans van kracht zijnde of in de komende periode van kracht wordende aanvullende overheidsmaatregelen met betrekking tot het bestrijden van de COVID-19 (Corona) virus uitbraak, een normale uitvoering verhinderen of sterk beperken we in overleg treden over de gevolgen;
- De gemeente is eigenaar/rechthebbende van alle benodigde gronden en onroerende zaken en levert dit onbelemmerd aan ons binnen onze planning;
- Er een conveniërende uitkomst is van het due diligence onderzoek voor de huidige parkeergelegenheid, waaruit onder meer blijkt (maar niet beperkt tot) dat de parkeergarage in goede staat verkeert, er geen achterstallig onderhoud en/of (bouwkundige en/of technische) gebreken blijken, in schone staat verkeert en voldoet aan de NEN 2443 (2013);
- De levering van de parkeergarage zal plaatsvinden overeenkomstig de uitgangspunten zoals in onze aanbieding en planontwikkeling, waarbij wordt voldaan aan de gevraagde aankoopssom van €10.000.000,- (prijs vast) onder voorbehoud van de uitkomst van het due diligence onderzoek (zoals vermeld bij voorgaande punt);
- De bieding voor de verwerving van de bestaande parkeergelegenheid is gebaseerd op de cijfers en toekomstige tarieven conform bijlagen 10 en 11 van de selectieleidraad, en verstrekte gegevens van de gemeente Dordrecht inzake atelier mobiliteit en parkeren;
- De gemeente maakt het gebied woonrijp conform het kwaliteitsniveau zoals gepresenteerd in het Beeldkwaliteitsplan en Stedenbouwkundig plan en betreft de ontwikkelaar bij de nadere uitwerking van het ontwerp;
- De aanleg van de tunnel richting de openbare parkeergarage valt onder de activiteiten van het bouwrijp maken door de gemeente Dordrecht;
- De gemeente stemt aanleg openbaar gebied af met onze planning en realiseert dit tijdig zodat bij oplevering van gebiedsdelen ook het openbaar gebied gereed is;
- Uitgangspunt is reguliere leges (tarieven 2020) omgevingsvergunning. Er worden geen overige bijdragen van ontwikkelaar verlangd, waaronder maar niet beperkt tot anterieure bijdrage, precario en bovenwijkse voorzieningen;
- De koopsom voor de gronden is gebaseerd op de volumes en het programma zoals deze in onze planontwikkeling is weergegeven, inclusief de benodigde optimalisatie hiervan in de uitwerking van het plan. Het neerleggen van deze uitgangspunten in het bestemmingsplan en het kunnen uitbreiden van de bestaande parkeergarage zijn voorwaardelijk voor het kunnen voldoen van de genoemde koopsom;
- Woningen die in de sociale huur worden gerealiseerd, en niet aan een geïnstitutionaliseerde instelling worden afgezet, worden minimaal 10 jaar in de sociale sector geëxploiteerd;

- Ten behoeve van de voortgang van de realisatie, staat het de ontwikkelaar vrij om gedurende de ontwikkeling woningen die vooraf gepland waren voor de verkoop af te zetten naar beleggers om in te zetten in de verhuur, tot een maximum van ca. 70% van het totaal aantal woningen in de Middenzone;
- In de aanbesteding wordt geen rekening gehouden met nadelige gevolgen in kosten en/of planning vanwege een eventuele invoering van de nieuwe omgevingswet of eventueel aanvullend gemeentelijk beleid na indiening;

De gemeente Dordrecht levert bouwrijpe gronden volgens de volgende definitie:

- Er is sprake van een gesloten grondbalans, waarbij peilmaten in afstemming met BND worden vastgesteld (bouwveld op juiste peilniveau door gemeente aangelegd, eventuele afvoer grond kan in plangebied verwerkt worden, met als doel zo min mogelijk grondverplaatsing);
- De te leveren uitgeefbare grond is schoon en geschikt voor wonen, er zijn geen bodemvreemde materialen en kabels & leidingen aanwezig;
- Nutsvoorzieningen vallen in het openbaar gebied;
- Posities uitleggers voor riolering worden in onderling overleg bepaald;
- Geen belemmeringen vanuit archeologie;
- Een zetting van maximaal 20 cm in 30 jaar zal optreden (gronden zijn voorbelast indien benodigd). Grond dient voldoende draagkrachtig te zijn voor bouwen op staal;
- De nodige voorzieningen zijn (tijdig) aanwezig (wegen/stadsverwarming/water/licht e.d.) Nutstraces zijn tijdig met het bouwrijp maken aangelegd;
- Overtollige bouw belemmerende ondergrondse infrastructuur is (tijdig) verwijderd/verlegd;
- Bouwwegen zijn aangelegd (met tijdelijke bestrating) en voorzien van voldoende afwatering van oppervlaktewater door middel van rioolkolken en of drainage onder wegooppervlak. Het bouwterrein is bereikbaar vanaf de openbare weg met zwaar bouwverkeer;
- Afwatering is geregeld (watergangen/waterpartijen t.b.v. gescheiden stelsel). Eventuele kunstwerken zoals bruggen/damwanden/duikers en stuwen zijn aangelegd;
- Grond is vrij van obstakels, puin, stenen en andere ongewenste elementen;
- Riolering is volledig in eigendom van gemeente en wordt inclusief uitleggers t.b.v. de bouwvelden aangelegd. Uitleggers t.b.v. riolering: (HWA/DWA) en hoofdriolering DWA/HWA /persriool is (tijdig) aanwezig.