

Retouradres: Postbus 8 3300 AA DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078
F (078) 770 8080
www.dordrecht.nl

Datum 7 april 2015
Ons kenmerk SO/1401258
Begrotingsprogramma Ruimtelijke ordening en Wonen
Bijlage(n) 1
Betreft RAADSINFORMATIE inzake besluit stuurgroep Noordoevers tot verkoop grond in het noordelijk deel van het gebied Noordoevers

Contactpersoon
A.H. Nap
T (078) 770 4871
E ah.nap@dordrecht.nl

Samenvatting

Door de vier Drechtstedengemeenten die het beheer voeren over het gebied Noordoevers, is besloten een deel van de gronden in het noordelijk deel te verkopen. De terreinen behouden een bedrijfsmatige invulling en kunnen daarmee een bijdrage leveren aan het maritieme cluster.

Inleiding

Op 28 januari 2014 heeft uw raad besloten geen wensen of bedenkingen te uiten op de samenwerkingsovereenkomst Project Noordoevers (zaaknummer 1187419). De vier deelnemende gemeenten in dit project zijn Papendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Zwijndrecht en Dordrecht. Ze hebben in deze overeenkomst vastgelegd de Toekomstige Ontwikkeling van Noordoevers gezamenlijk ter hand te nemen. Verder is in de overeenkomst de structuur van de samenwerking en de organisatie vastgelegd.

In de laatste vergadering van de stuurgroep Noordoevers is door de vier gemeenten besloten tot verkoop van een deel van de gronden in het gebied Noordoevers. Dit besluit past binnen het mandaat van de stuurgroep. Omdat als gevolg van dit besluit een deel van het gebied niet meer tot woningbouw kan worden ontwikkeld, wil de stuurgroep de raden over dit besluit informeren.

Doelstelling

Door de raden van de Drechtsteden gemeenten te informeren over het besluit van de stuurgroep, willen wij zorgdragen voor een transparant proces en toelichting geven op het genomen besluit.

Stand van zaken/de feiten

In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat de gemeenten zich ervan bewust zijn dat de aard van de Toekomstige Ontwikkeling grotendeels bepaald wordt door externe factoren, zoals marktontwikkelingen en initiatieven van Derden (zoals eigenaren in het plangebied). Er is rekening mee gehouden dat de Toekomstige Ontwikkeling tot een hoogwaardig woongebied daardoor mogelijk (deels) niet behaald kan worden. De stuurgroep heeft ons te kennen gegeven dat die situatie zich momenteel voordoet.

Enkele maritieme bedrijven in het noordelijk deel van het plangebied Noordoevers hebben aangegeven hun bedrijf te willen revitaliseren c.q. de bedrijfsopstallen te willen vernieuwen en uitbreiden. Op grond van het geldende bestemmingsplan is dat niet mogelijk; vooral het bouwvlak geeft te veel beperkingen. Gegeven deze

Datum 7 april 2015
Ons kenmerk SO/1401258

wens van de bedrijven heeft de stuurgroep overwogen dat dit deel van het plangebied een vrij smalle, voor woningbouw lastig te ontwikkelen strook grond is. Het gebied is globaal aangegeven op de kaart in de bijlage.

De haalbaarheid van een woningbouwontwikkeling in dit deel van het gebied, waar verschillende goed functionerende bedrijven zouden moeten worden uitgekocht en fors zou moeten worden geïnvesteerd in bodemsanering, wordt door de stuurgroep als zeer gering tot nihil geacht. Niet voor niets is eind 2012 afgezien van de aankoop van de scheepssloperij Stolk. Ook voor de toekomst ziet de stuurgroep daarin weinig verandering komen. Daar komt bij dat het doorontwikkelen/ vernieuwen van bedrijven in de maritieme sector in het kader van de ontwikkeling van het Maritiem Cluster Drechtsteden gewenst is.

Verder heeft de stuurgroep in haar overwegingen betrokken dat de regionale woonvisie het plangebied Noordoevers aanmerkt als gebied waarvoor wordt ingezet op "een beter aanbod aan levendig centrum-stedelijk en rustig groen". Het aanbod van woningen zou zich volgens de visie moeten richten op de marktsector in de hogere prijsklasse. In de actualisatie 2014 wordt aan Noordoevers-Zuid (met name het Zwijndrechtse deel) de kwalificatie "sleutelproject" toegekend (rustig en stedelijk). De actualisatie kent geen aantallen woningen aan het plangebied Noordoevers toe. Dat is mogelijk ingegeven door de besluitvorming om Noordoevers vooralsnog niet te ontwikkelen en de onzekere marktsituatie. Over het noordelijk deel van het plangebied Noordoevers wordt in de visie weinig gezegd. De beleidsmatige impact van het besluit van de stuurgroep moet daarom als gering worden ingeschat.

Dat alles overwegende heeft de stuurgroep in haar vergadering van 19 februari 2015 besloten om het noordelijk deel van het plangebied niet te behouden voor woningbouwontwikkeling voor de toekomst. Wij delen deze visie van de stuurgroep.

Dit betekent dat de in 2012 ten behoeve van het project Noordoevers aangekochte bedrijfsgronden in dit gebied kunnen worden verkocht. Deze gronden kunnen worden ingezet voor de versterking van het Maritiem Cluster. De opbrengst van de gronden komt ten goede aan de (beheer)exploitatie die door de gezamenlijke gemeenten wordt gevoerd.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn aan de stuurgroep in mandaat bevoegdheden gegeven. Een besluit als voornoemd valt daaronder.

Tot slot merken wij nog op dat de stuurgroep zich bewust is van het feit dat een (continuering van de) bedrijfsontwikkeling in het betreffende deel van het plangebied er niet toe mag leiden dat aangrenzende woningbouw in De Volgerlanden en het zuidelijk deel van het plangebied Noordoevers nadelig wordt beïnvloed. Nieuwe ontwikkelingen moeten milieutechnisch passen binnen het geldend bestemmingsplan.

Kosten en dekking

Er zijn geen kosten verbonden aan het besluit van de stuurgroep. De verkoop draagt bij aan de zekerheid dat de kosten die door Dordrecht zijn gemaakt bij het uitnemen van Noordoevers uit ROM-D, afdoende zijn voor een ontwikkeling van het resterende gebied. Daarbij wordt de kans kleiner dat Dordrecht wordt

Datum 7 april 2015
Ons kenmerk SO/1401258

aangesproken voor het risico dat zij nog heeft opgenomen ten laste van het weerstandsvermogen van € 380.000,--.

Communicatie en inclusief beleid

U ontvangt deze informatie gelijktijdig met de raden van de andere Drechtstedengemeenten.

Tijdspad, vervolg en evaluatie

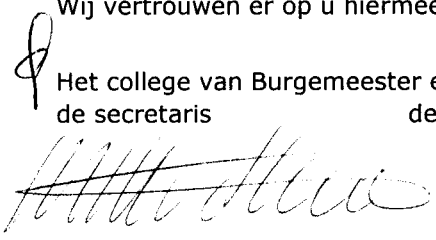
In het vervolg op het besluit van de stuurgroep Noordoevers, wordt de beheerexploitatie aangepast. Dit past binnen het mandaat van de stuurgroep. Als er aanleiding is uw raad te informeren over besluiten van de stuurgroep of bij zaken die buiten het mandaat van de stuurgroep vallen, wordt uw raad opnieuw betrokken.

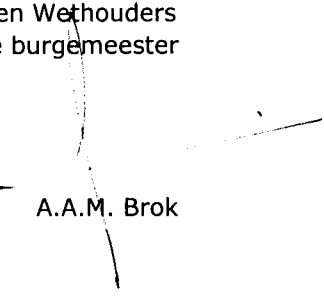
Bijlagen

1. Kaart met te verkopen gronden en opstallen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van Burgemeester en Wethouders
de secretaris de burgemeester


M.M. van der Kraan


A.A.M. Brok