

2. Westelijke Dordtse Oever



Datum rapportage	September 2017
Datum vorige rapportage	Maart 2017

2.1. Organisatie

2.1.1. Interne betrokkenen

Functie	Naam
Portefeuillehouder	J. Mos
Collegiale afstemming B&W	P.H. Sleeking en H. van der Linden
Ambtelijk opdrachtgever	J.H.S. Goossensen

2.2. Het project

2.2.1. Scope

Doel Businesscase WDO: een versnelde ontwikkeling en start realisatie (voor 2020) van het bedrijventerrein op de locatie Westelijke Dordtse Oever, overeenkomstig de businesscase WDO. Dit project voorziet in een alternatieve locatie voor het bovenregionale bedrijventerrein, dat oorspronkelijk in de Hoekse Waard gerealiseerd zou worden.

De Businesscase WDO uit 2009, 8 maatregelen:

1. Aanpak verkeersknoop N3/A16 door Rijkswaterstaat.	€ -
2. Ontsluiting DK IV.	€ 15 mln
3. Herstructurering bedrijventerreinen Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-West.	€ 13 mln
4. (Her)ontwikkeling Zeehavengebied.	€ 13 mln
5. Westelijke ontsluiting bedrijventerreinen.	€ 4 mln
6. Bodemsanering Zuidwestelijk deel bedrijventerrein Dordtse Kil III.	€ 3 mln
7. Versnelde ontwikkeling bedrijventerrein Dordtse Kil IV.	€ 7 mln
8. Vrachtwagenparkeren.	€ 2 mln

Financieel tekort € 57 mln:

Financieel tekort: € 57 mln Op 20 april 2009 is een bestuurlijke overeenkomst bedrijventerrein "de Westelijke Dordtse Oever" gesloten tussen het Rijk, de provincie Zuid-Holland, het Havenbedrijf Rotterdam (HbR) en de gemeente Dordrecht. Hierin is o.a. vastgelegd hoe elke partij financieel bijdraagt in het financieel tekort:

Dekking:

- Ministerie van EZ	€ 17 mln
- Provincie Z.H.	€ 8 mln
- Havenbedrijf R'dam	€ 10 mln
- Gemeente Dordrecht	€ 22 mln*

**Deze 22 miljoen wordt gedekt uit het positieve resultaat op de grondopbrengsten uit de grondexploitatie Dordtse Kil IV.*



Het programma Westelijke Dordtse Oever (WDO) en de hiervan deel uitmakende projecten heeft tot doel een aantrekkelijk en duurzaam bedrijfengebied te creëren door de interne en externe bereikbaarheid te verbeteren, bestaand terrein te herstructureren en nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen.

Totale investering gemeente nog ca. € 91,1 van de 130,9 mln.

Belangrijk om daarbij op te merken is dat dit te investeren bedrag **niet heroverweegbaar** is en/of voor andere doelen kan worden ingezet, omdat hiervan:

- Ruim € 76,5 mln. van het totaal wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van DK IV en de Zuidwesthoek DK III en wordt gefinancierd uit de toekomstige grondopbrengsten; zonder ontwikkeling dus ook geen beschikbare middelen;
- Ca. € 30,5 mln. wordt geïnvesteerd in infrastructuur die randvoorwaardelijk is voor de ontwikkeling van DK IV;
- De overige bedragen benodigd zijn voor de andere maatregelen omdat hier afspraken over zijn gemaakt met de andere partners.

Het betreft een businesscase; alle opbrengsten investeringen zijn communicerende vaten. Op het moment dat er ingegrepen wordt in 1 van de maatregelen zal dat vergaande gevolgen hebben voor andere deelprojecten binnen de WDO en de dekking daarvan.

2.2.2. Voornaamste kaders en uitgangspunten

2.2.2.1. Contractuele kaders

Bestuurlijke overeenkomst WDO d.d. 20 april 2009: deze is gesloten met als doel: het versneld realiseren van het bedrijventerrein op de locatie Westelijke Dordtse Oever (WDO), overeenkomstig het basispakket plus, zodat kan worden voorzien in de behoefte aan havengerelateerde bedrijventerreinen ten behoeve van de Rotterdamse regio, waardoor ook de mainport Rotterdam wordt versterkt.

Basispakket plus: het in de businesscase d.d. 13 november 2008 verwoorde basispakket, aangevuld met de aanleg van de westelijke ontsluiting (geraamd op € 4 mln) en de herstructurering van Dordtse Kil I en II (geraamd op € 13 mln).

Verplichtingen van partijen gezamenlijk: inspanningsverplichting om tot versnelde realisatie van basispakket plus te komen.

Verplichtingen Rijk: inspanningsverplichting om binnen relevante wettelijke kaders zo spoedig en flexibel mogelijk een financiële bijdrage te leveren van € 17 mln. Deze bijdrage heeft de gemeente al in zijn geheel ontvangen.

Verplichtingen Provincie Zuid-Holland: verplichting om binnen relevante wettelijke kaders zo spoedig en flexibel mogelijk een financiële bijdrage te leveren van € 8 mln (ten bate van infrastructurele maatregelen). De Provincie heeft hiervan al € 5,4 mln als voorschot voor gedane investeringen aan de gemeente uitbetaald.

Verplichtingen Havenbedrijf Rotterdam (HbR): inspanningsverplichtingen om circa € 10 mln te investeren in havengeëigende projecten op voorwaarde van voldoende rendement. HbR geeft hier invulling aan door overname van de exploitatie en ontwikkeling van de Zeehaven voor eigen rekening en risico.

Verplichtingen gemeente: inspanningsverplichting om:

- binnen relevante wettelijke kaders de ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein Westelijke Dordtse Oever (WDO) voortvarend uit te werken en op de kortst mogelijke termijn een begin te maken met de uitvoering (uiterlijk voor 2020).
- € 22 mln voor rekening en risico van gemeente te nemen.
- voortvarend bestemmingsplanprocedures te doorlopen.

Looptijd

Ingang per ondertekening en aangegaan voor de duur van de ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein Westelijke Dordtse Oever.

Algemene kenmerken

De overeenkomst betreft een (globale) intentieovereenkomst. Er wordt uitsluitend gesproken over inspanningsverplichtingen op hoofdlijnen, vooral gericht op de financiële bijdragen. Er worden verder geen concrete verplichtingen opgelegd.

Samenwerking zeehaven/Havenbedrijf Rotterdam

Overeenkomsten:

- Intentieverklaring d.d. 21-5-2009.
- Hoofdlijnendocument d.d. 17-12-2010.
- Samenwerkingsovereenkomst d.d. 1-7-2011.
- Samenwerkingsovereenkomst II (SOK II).
- Erfpachtovereenkomst (inclusief Algemene Voorwaarden en Akte van vestiging).
- Overeenkomst Flankerend Sociaal Beleid d.d. 1-7-2011.
- Overeenkomst Nautisch Beheer d.d. 1-7-2011.
- Overeenkomst herstel Prins Willem Alexander-kade (PWA-kade)
- Convenant WDO-samenwerking d.d. febr. 2015 (bijlage 11 SOK II).
- Overeenkomst ter afronding projectfase Havensamenwerking SOKII d.d. 19-1-2016.

De Intentieverklaring, het Hoofdlijnendocument en de Samenwerkingsovereenkomst d.d. 1 juli 2011 kwamen te vervallen toen SOK II werd aangegaan. De Erfpachtovereenkomst, Overeenkomst Nautisch Beheer, Overeenkomst Flankerend Beleid en de Overeenkomst herstel PWA-kade zijn verdere uitwerkingen van SOK II.

Inhoud op hoofdlijnen

Doel SOK II: opnieuw vastleggen van afspraken met betrekking tot de samenwerking en de overdracht van de gronden vastleggen van procesafspraken.

Hoofdlijnen van de samenwerking

- Het Havenbedrijf Rotterdam (HbR) neemt beheer, ontwikkeling en exploitatie van het zeehavengebied (inclusief bedrijventerrein Louter Bloemen) over van gemeente.
- HbR krijgt het gebied in hoofderfpacht (bestaande erfpacht- en huurcontracten worden gerespecteerd).
- Havenmeester neemt nautisch beheer over (ook in Papendrecht en Zwijndrecht en elders in Dordrecht).
- Gemeente blijft bevoegd gezag voor publiekrechtelijke aangelegenheden.

Met de laatste overeenkomst, ter afronding van de projectfase van de Havensamenwerking, is wederzijds vastgesteld dat alle afspraken uit SOKII zijn nagekomen en ingevuld.

Samenwerking Dijkversterking/Waterschap Hollandse Delta

Overeenkomsten:

- Samenwerkingsovereenkomst (SOK).
- Uitvoeringsovereenkomst.
- Planschadeverhaalovereenkomst.
- Koopovereenkomst.
- Overeenkomst(en) rechten van opstal.

Inhoud op hoofdlijnen

Doel SOK: uitvoering van de dijkverbetering, realisatie van de weg en het fietspad en het vastleggen van de afspraken en procedures om dit te bereiken.

Hoofdlijnen van de samenwerking

- verbetering van de dijk langs de Dordtse Kil vanaf Wieldrecht tot aan Willemsdorp.
- verbreden, upgraden en verlengen van de weg op de dijk.
- aanleggen fietspad met voorzieningen.

Het Waterschap Hollandse Delta (WHD) draagt zorg voor de gehele uitvoering van het project, inclusief de gemeentelijke werken (verbreden weg en aanleg fietspad). Het project is conform planning in uitvoering. Grote delen van het dijktracé zijn inmiddels versterkt. Het project wordt in 2017 afgerond en opgeleverd.

Samenwerking Rijkswaterstaat inzake N3/A16 en Ontsluiting DK IV op A16

Overeenkomsten:

- Samenwerkingsovereenkomst Top 6 programma Aansluitingen (2009).
- Financieringsovereenkomst basisaanpak knoop A16/N3 (2014).
- Realiseringsovereenkomst knoop A16/N3 plus ontsluiting DK IV op A16 (2014).

Inhoud op hoofdlijnen

In 2009 hebben bestuurlijke partners in Zuid-Holland afspraken gemaakt omtrent aanpak van zes prioritaire aansluiting/knooppunten op het rijkswegennet, inclusief de financiën. De knoop N3/A16 is een van deze zes. Doel SOK en ROK: uitvoering geven aan het project N3/A16, waarbij Rijkswaterstaat ook de nieuw ontsluiting van DK IV op de A16 in haar project meeneemt. Er zijn financiële en organisatorische afspraken gemaakt.

Hoofdlijnen van de samenwerking

- Uitvoering project knoop A16/N3 door RWS, waarbij RWS op verzoek gemeente de ontsluiting van DK IV op de A16 heeft toegevoegd aan haar project. De gemeente draagt de meerkosten vanuit de WDO.
- Gemeente draagt zorg voor herziening bestemmingsplannen en MER.
- RWS en gemeente werken samen op gebied van communicatie, grondverwervingen, planning en ontwerp.

2.2.2.2. *Betrokken private partijen*

Bestuurlijke overeenkomst:

- Rijk (namens Rijk: EZ).
- Provincie Zuid-Holland (PZH).
- Havenbedrijf Rotterdam (HbR).

Samenwerkingsovereenkomst zeehaven:

- Havenbedrijf Rotterdam.
- Divisie Havenmeester van HbR (als afgeleide van HbR).

Overeenkomst dijkversterking:

- Waterschap Hollandse Delta (WHD).

Rijkswaterstaat; Realiseringsovereenkomst RWS-Gemeente (juni 2014).

2.2.2.3. *Bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan et cetera.*

Soort plan	Datum
Nieuw Bestemmingsplan Zeehavens	Juni 2013 vastgesteld in de raad.
Stedenbouwkundig plan DK IV	Juni 2014, vastgesteld in de raad september 2014.
Beeldkwaliteitplan DK IV	Juni 2014, vastgesteld in de raad september 2014.
(kaders) MER en bestemmingsplan DK IV	Juni 2014 Notitie Reikwijdte en detailniveau (in het kader van MER procedure) en eerste aanzet ontwerp bestemmingsplan, vastgesteld in de raad september 2014.
Startnotitie vervolgfase DK I en II	Juni 2014 opgeleverd, vastgesteld in raad september 2014.
Notitie reikwijdte en detailniveau MER DK IV en N3/A16	In september 2014 vrijgegeven voor zienswijzen en eind 2014 getoetst door de Commissie MER. Beantwoording zienswijzen mei 2015 in college vastgesteld. Appellanten en raad hebben de beantwoording aansluitend ontvangen.
Voorontwerp bestemmingsplan en MER voor DKIV en A16/N3	De voorontwerpbestemmingsplannen en de MER voor DKIV en A16/N3 zijn november 2015 door college vrijgegeven voor inspraak. Na bespreking en toelichting in de raad december 2015, is begin 2016 de inspraak- en vooroverlegfase gestart. Het resultaat van deze fase wordt momenteel verwerkt in de ontwerp bestemmingsplannen en MER.
Bestemmingsplan DKIV met verbrede reikwijdte	Naar aanleiding van de voorgaande fase is het voorstel om voor DKIV een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen, door het op te laten nemen in de 15 ^e tranche van de Crisis- en herstelwet. De raad heeft besloten hier tegen in augustus 2017 geen wensen- en bedenkingen te uiten.
Chw bestemmingsplan DKIV en bestemmingsplan rijksweg A16-N3	De ontwerpbestemmingsplannen voor DKIV en A16-N3 zijn in februari en maart 2017 door het college ter visie gelegd. Na verwerking van de zienswijzen zijn beide bestemmingsplannen aan de gemeenteraad aangeboden voor vaststelling. Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad beide bestemmingsplannen vastgesteld. Op 7 juli 2017 start de beroepstermijn van 6 weken.

2.2.2.4. *Voorgaande besluitvorming*

Orgaan	Datum	Dossiernummer	Besluit
Raad	30-11-2010	516601	Herlabelen reserve economische structuurversterking naar reserve WDO en beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van 750.000
Raad	30-08-2011	649671	Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet DK IV van 1.850.000
College	25-09-2012	932813	Aangaan SOKII + krediet, waaronder voor uitvoering sanering
Raad	05-12-2012	932813	Aangaan SOKII + krediet, waaronder voor uitvoering sanering
Raad	26-02-2013	1008253	RIB realisatie WDO-pakket en inzet onderhandelingen
Raad	03-06-2013	1078051	Infrastructuur en DK IV: Extra kosten knooppunt A16/N3
Raad	25-06-2013	1078051	Infrastructuur en DK IV
Raad	23-09-2014	1324138	Beslispunten inzake WDO 1. instemmen VO hoofdinfrastructuur en voorbereidingskrediet 2. geen wensen en bedenkingen op ROK RWS

			- mbt DK IV, instemmen met Stedenbouwkundig plan, vaststellen GREX, instemmen start MER en verwerving resterende gronden - vaststellen startnotitie Kwaliteitsimpuls DK I, II en Amstelveen-West fase incl. krediet - mbt ontwikkelstrategie WDO, vaststellen organisatorische en programmatiekaders WDO, verstrekken krediet inrichten programmamanagement - geheimhouding bekrachtigen GREX en financiën
College	19-05-2015	1425501	Instemmen met beantwoording zienswijzen op Notitie reikwijdte en detailniveau MER DK IV en N3/A16. Raad informeren over de beantwoording door middel van een RIB.
College	10-11-2015	1597147	- instemmen met de voorontwerpbestemmingsplannen DKIV en A16/N3, inclusief de ontwerp MER, en deze vrij te geven voor inspraak. - de raad te informeren over de voortgang van het programma Westelijke Dordtse Oever, de voorontwerpbestemmingsplannen en het ontwerp van het milieueffectrapport (RIB, besproken in de raad op 17-11-2015 en 15-12-2015).
Raad	10-01-2016	1608381	- Geen wensen en bedenkingen te uiten inzake overeenkomst met HBR ter afronding projectfase Havensamenwerking. - het project Havensamenwerking af te sluiten en het restantkrediet ad € 1,8 miljoen in de reserve SI-WDO beschikbaar te houden voor de overige WDO maatregelen.
Raad	28-06-2016	1654990	Raadsinformatiebrief inzake Programma Duurzaamheid WDO 1. De raad heeft het stuk voor kennisgeving aangenomen.
Raad	28-06-2016	1732888	Raadsinformatiebrief Energie-infrastructuur Dordtse Kil IV 1. De raad heeft het stuk voor kennisgeving aangenomen
Raad	18-08-2016	1742273	Verstrekken van krediet voor het programma Westelijke Dordtse Oever. Het college heeft de raad 28 juni 2016 voorgesteld: - een krediet beschikbaar te stellen van € 1.700.000,- voor het programma Westelijke Dordtse Oever; - dit krediet te dekken uit de hiervoor bestemde reserve strategische investeringen WDO, SI-E01; - als gevolg van beslispunten 1. en 2. de begroting te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 216018. - Raad heeft op 18 aug ingestemd met het kredietvoorstel
Raad	14-02-2017	1876055	WENSEN EN BEDENKINGEN inzake verzoek opname bestemmingsplan Dordtse Kil IV in 15 ^e tranche Crisis- en herstelwet. Het college heeft de raad 5 juli 2016 voorgesteld: geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voornemen van het college om de minister van Infrastructuur en Milieu te verzoeken het bestemmingsplan "Dordtse Kil IV" op te nemen in de 15^e tranche van de Crisis- en herstelwet.
Raad	14-02-2017	1876055	RIB Ontwerp Chw bestemmingsplan DKIV, ontwerp bestemmingsplan Rijksweg A16/N3 en ontwerp MER
Raad	28-06-2017	1946374	Vaststellen bestemmingsplannen Chw Dordtse Kil IV en rijksweg A16-N3

2.3. Wat willen we bereiken?

(Projectdoelstellingen en kritische succesfactoren)

	<u>Economie</u>
Wat:	Het project versterkt de economie (verbreding en accent op maritiem cluster) en draagt bij aan werkgelegenheid.
Doelstelling:	Het project op de Westelijke Dordtse Oever (WDO) heeft tot doel een aantrekkelijk en duurzaam regionaal en bovenregionaal georiënteerd bedrijfsgebied te creëren door de interne en externe bereikbaarheid te verbeteren, bestaand terrein te herstructureren en nieuw bedrijventerrein te

	ontwikkelen. Dit project voorziet in een alternatieve locatie voor het bovenregionale bedrijventerrein, dat oorspronkelijk in de Hoekse Waard gerealiseerd zou worden.
	Groen/blauwe ruimte
Wat:	Het project versterkt de groene en blauwe ruimte (landschappen en water).
Doelstelling:	Het tot stand brengen van een bedrijventerrein in een landschappelijke context met een hoge verblijfskwaliteit en voorzien van een sterk duurzaamheidsprofiel.

2.4. Hoe willen we dat bereiken?

(Projectresultaat op basis van projectplan)

Het uitvoeren van het WDO-maatregelenpakket bestaande uit acht deelprojecten:

1. Aanpak verkeersknoop N3/A16 door Rijkswaterstaat: het verbeteren van de doorstroming en verkeersafwikkeling van het knooppunt N3/A16 door een transformatie tot een kwart klaverblad met enkele bypasses, inclusief een parallelrijbaan aan de westzijde van de A16.
2. Ontsluiting DK IV: op de nieuwe parallelrijbaan van de A16 wordt ter hoogte van DK IV een op- en afrit aangesloten die centraal in DK IV aantakt. Direct ten noorden van de Moerdijkbrug wordt een nieuwe op- en afrit gemaakt die via het oude en een nieuw aan te leggen viaduct en de Rijkstraatweg DK IV vanuit de zuidzijde gaat verbinden met de oostelijke rijbaan A16. Hierdoor ontstaat de benodigde directe ontsluiting op de A16 voor het bedrijventerrein Dordtse Kil IV.
3. Herstructurering bedrijventerreinen Dordtse Kil I en II en Amstelwijck-West: in samenwerking met onder meer het gevestigde bedrijfsleven het verhogen van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen door inventarisatie en vervolgens aanpak van de verbeterpunten (bijvoorbeeld uitstraling openbaar gebied/private terreinen, aanpak leegstand). De opgave concentreert zich in enkele deelgebieden, verspreid over het terrein, met een geschatte oppervlakte van ca. 13 ha.
4. (Her)ontwikkeling Zeehavengebied: verbetering van het functioneren van het Zeehavengebied door intensieve samenwerking met het Havenbedrijf Rotterdam (HbR). Het HbR beheert, exploiteert en ontwikkelt het Zeehavengebied van Dordrecht overeenkomstig het opgestelde ontwikkelprofiel.
5. Westelijke ontsluiting bedrijventerreinen: het langs de Dordtsche Kil gelegen deel van de Wieldrechtse Zeedijk wordt door het Waterschap Hollandse Delta verzwaaard. Gelijktijdig met deze dijkverzwaring kan een bredere verbindingsweg vanaf het Zeehavengebied, langs de terreinen Dordtse Kil I t/m III naar Dordtse Kil IV worden aangelegd.
6. Bodemsanering Zuidwestelijk deel bedrijventerrein Dordtse Kil III: om ook het resterende zuidwestelijke deel van het bedrijventerrein Dordtse Kil III geschikt te maken voor bedrijfsvestiging en voor de noordelijke ontsluiting van het bedrijventerrein Dordtse Kil IV, is – na verplaatsing van de bestaande functies en verwijdering van de bebouwing – in het gebied van en rond het woonwagenveld bodemsanering noodzakelijk.
7. Versnelde ontwikkeling bedrijventerrein Dordtse Kil IV: ontwikkelen van het nieuwe bedrijventerrein Dordtse Kil IV, waarbij vestigingsmogelijkheden voor bovenregionale, logistieke en havengerelateerde bedrijvigheid ontstaat. Bij de ontwikkeling van het terrein wordt uitgegaan van een duurzame ontwikkeling (o.a. door plaatsing van windmolens) en de behoefte uit de markt.
8. Vrachtwagenparkeren: terugdringen van parkeeroverlast van vrachtwagens en te zijner tijd het (door de markt laten) realiseren van een (beveiligd) parkeerterrein. Hierbij wordt met name gekeken naar een verbinding met parkmanagement en het ontwikkelprofiel van Dordtse Kil IV.

KPI's/Projectresultaten	Oorspronkelijke Programmering	Huidige Programmering	Gerealiseerd	Status
Bruto oppervlakte bedrijventerrein	700 ha.	700ha.		
Herstructurering bestaande bedrijventerrein:				
- DK I, II en Amstelwijck	13 ha	13 ha	7 ha ¹	
- Zeehavengebied (incl. Louwerbloemen)	Zelf ontwikkelen van de Zeehaven 144 ha	HbR ontwikkelt en exploiteert de zeehaven 144 ha		
Bedrijventerrein in ontwikkeling:				
- DK III	72 ha	72 ha	46 ha ²	

¹ Dit is inclusief de recente ontwikkeling waarbij 5 ha van de Drechterwerkklocatie wordt her ontwikkeld.

² Dit is inclusief de recente uitgifte van ruim 5 ha. in de Zuidwest hoek van Dordtse Kil III. De 26 nog uitgeefbare hectares is inclusief ca 4 ha bij private partijen met grondposities.

Bedrijventerrein nog te ontwikkelen:				
- DK IV	bruto 100 ha	Circa 70 ha		
Andere KPI's:				
Vrachtwagen Parkeren	Truckparking vooraf	Truckparking als potentieel onderdeel parkmanagement. Aanpak overlast DK I en II	Aanpak overlast DK I en II	
Realisatie knooppunt N3-A16	2016-2018	2017-2019		
Start uitgifte DK IV in 2018	3 ha/jaar	3 ha/jaar		
Toename werkgelegenheid (arbeidsplaatsen)	2.000	2.000-2800		
	<i>Op schema</i>			
	<i>Mogelijk vertraging</i>			
	<i>Vertraagd t.o.v. vorige planning</i>			

2.5. Wat hebben we gedaan?

1. Door de gemeente

Door de gemeente															Uitgaven							
	< 2011			2011			2012			2013			2014			2015			2016			Gerealiseerd
Programma management																						€ 2.206.075
1.3. Voorbereiding																						
Knooppunt N3-A16																						€ 0
1.1. Initiatief																						
1.2. Ontwerp																						
1.3. Voorbereiding																						
1.4. Uitvoering																						
Hoofdinfra DK IV																						€ 2.236.441
1.1. Initiatief																						
1.2. Ontwerp																						
1.3. Voorbereiding																						
1.4. Uitvoering																						
Bodemsanering voormalige woonwagen-locatie																						€ 5.607.306
1.1. Initiatief																						
1.2. Ontwerp																						
1.3. Voorbereiding																						
1.4. Uitvoering																						
Aanleg westelijke ontsluiting																						€ 1.417.792
1.1. Initiatief																						
1.2. Ontwerp																						

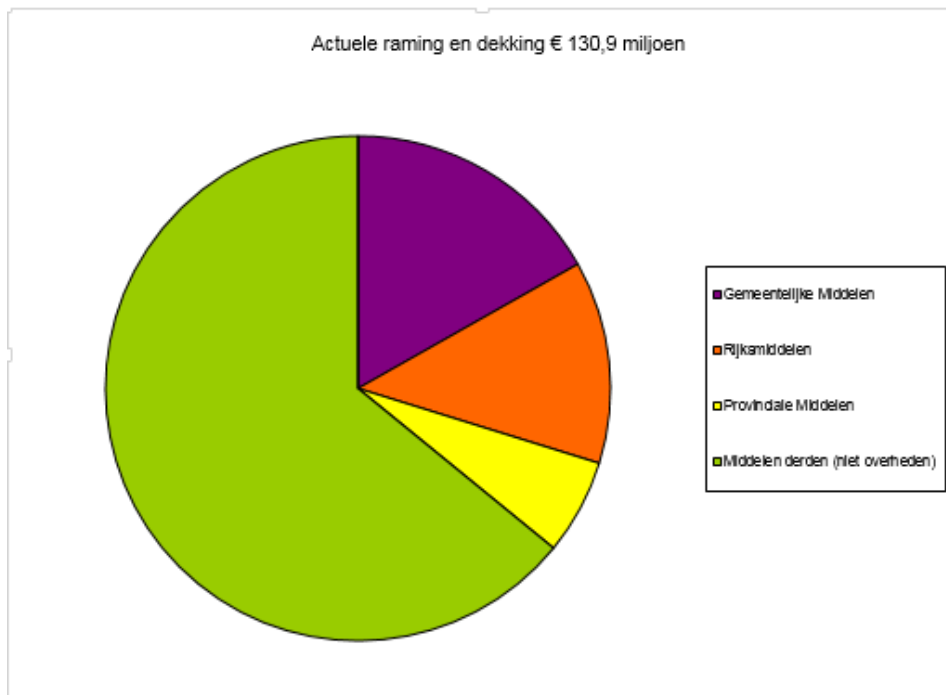
[illegible]

2. Door derden

[illegible]

[illegible][illegible]

2.7. Financiën



Het totale geschatte investeringsvolume in het gebied Westelijke Dordtse Oever bedraagt naar schatting minimaal € 400 miljoen.

Hiervan neemt, volgens de huidige ramingen, de gemeente ca. € 130,9 mln. voor haar rekening (zie tabel hieronder). Een groot gedeelte van deze gemeentelijke investering wordt gedekt door de grondopbrengsten.

Alle overige investeringen worden gedaan door derden. Onder investeringen door derden verstaan we de investeringen door HbR in het zeehavengebied, de investering van Rijkswaterstaat in de ontsluiting van de WDO, de verbreding- en versterking van de Kildijk door het Waterschap maar ook de investeringen door private partijen in de Zeehaven, investeringen in particulier vastgoed op Dordtse Kil I, II en in Amstelwijck en de in de windmolens in Dordtse Kil IV.

Businesscase WDO (per juni 2017)

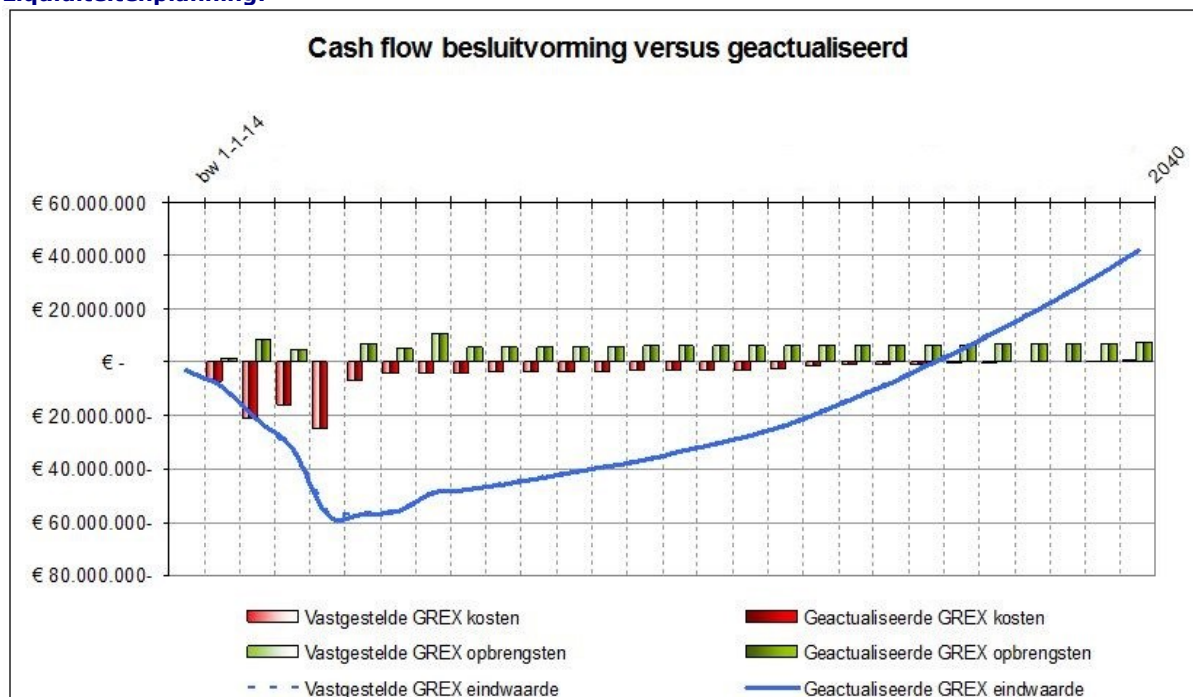
Maatregelen WDO met "onrendabele top":		(BC WDO)		
		2009	2014	2017
V	Plan en voorbereidingskosten		1.000.000	2.700.000
1	Knooppunt A16 / N3		3.300.000	3.300.000
2	Nieuwe aansluiting A16 / ontsluiting Dordtse Kil IV	15.000.000	32.400.000	30.510.000
3	Bodemsanering vm woonwagenlocatie	3.000.000		
4	Aanleg Westelijke ontsluiting	4.000.000	2.000.000	1.600.000
5	Zeehaven Sok II	13.000.000	3.000.000	885.000
6	Zoneren en herstructureren DK I en II	13.000.000	13.000.000	13.000.000
7	Versneld ontwikkelen DK IV	7.000.000		
8	Truckparking	2.000.000		
	Totaal investeringen:	57.000.000	54.700.000	51.995.000
Dekking WDO partners				
	Bijdrage Rijk	17.000.000	17.000.000	17.000.000
	Bijdrage provincie ZH	8.000.000	8.000.000	8.000.000
	HBR	10.000.000		
	Subsidie recreatieve fietsroute		400.000	209.153
Dekking WDO gemeente Dordrecht				
	Saldo grondexploitatie Dordtse Kil IV (NCW 1-1-14)	18.000.000	21.200.000	(1)
	Saldo grondexploitatie Zuidwesthoek DKIII (NCW 1-1-14)	3.000.000	3.900.000	(1)
	Grondopbrengst Dijkverzwaring	1.000.000		
	Reserve Strategische Investering I-E01		1.800.000	1.800.000
	Bijdrage uit Algemene reserve grondbedrijf			22.000.000 (2)
	Bijdrage uit grondexploitatie voor toerekenbare infra			1.243.000
	Totaal dekking:	57.000.000	52.300.000	50.252.153
	Saldo investeringen – dekking		-2.400.000	-1.742.847 (3)

(1) Het college heeft op 22-2-2011 besloten dat 22 miljoen van de grondopbrengsten uit Dordtse Kil IV en de grondexploitatie Zuidwesthoek zouden worden gebruikt als dekking voor de WDO. De huidige NCW van Dordtse Kil IV (Active deel + haalbaarheidsberekening Deel II) bedraagt ca. € 34 tot € 36 miljoen. Op eindwaarde (opbrengsten +/- kosten) bedraagt het resultaat ca. € 52 tot € 58 miljoen.

(2) Bovenstaand besluit is praktisch gezien niet uitvoerbaar omdat de kosten vooruitlopen op de baten. Daarom heeft uw raad met bij de prognose 2016 van het grondbedrijf besloten om vanaf 2018, jaarlijks € 2 miljoen af te dragen uit de Algemene Reserve Grondbedrijf aan de reserve SI-WDO, tot een maximum van 22 miljoen.

(3) De businesscase WDO kan gezien worden als een gesloten exploitatie, eventuele tegenvallers worden gecompenseerd door andere onderdelen. Het negatieve saldo wordt veroorzaakt doordat er voor de herstructurering van DK I en II het totale investeringsbedrag uit de BC (€ 13 miljoen) is opgenomen in deze opstelling i.p.v. het eerder verstrekte krediet van € 0,5 miljoen. Omdat er tot nu toe vooral door private partijen geïnvesteerd wordt in het gebied, biedt dit nog ruimte in de begroting en kan gesteld worden dat er nog steeds binnen de financiële kaders geopereerd wordt.

Liquiditeitenplanning:



Grafiek en businesscase worden geactualiseerd in na vaststellen nieuwe grondexploitatie en actualisatie investeringsplanning Infra

2.8. Risico's

Risico's / Beheersmaatregelen / bijsturing:

Westelijke Dordtse Oever, geconsolideerd risico

Risico voor afwijkingen in kosten, opbrengsten, uitgeefbaar gebied, programma en looptijd.

Op 23 september 2014 heeft de raad met raadsbesluit [1260913](#) ingestemd met de ontwikkeling van Dordtse Kil IV, de uitvoering van een achttal maatregelen binnen de WDO en de bijbehorende risico's. Het gewogen risicoprofiel voor Dordtse Kil IV bedraagt € 7,8 mln. het gewogen risicoprofiel voor de aanleg van de hoofdinfra en de sanering van de Zuidwesthoek DK III bedragen respectievelijk € 1,6 mln. en € 0,5 mln. Het totale gewogen risicoprofiel voor de WDO bedraagt hiermee een kleine € 10 mln.

Beheersing

De projectorganisatie "Westelijke Dordtse Oever" is er qua capaciteit en bemensing op ingericht om te kunnen sturen op planning, kwaliteit, financiën en risico's. Twee keer per jaar worden de risico's geïnventariseerd, geanalyseerd en geactualiseerd. Binnen diverse overlegvormen wordt bepaald welke actie op welk moment gewenst is en wordt via de stuurgroep afgestemd met de portefeuillehouder.

Planprocedure

Beide bestemmingsplannen zijn begin juli gepubliceerd waarna in juli en augustus beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State. Vanwege opname in de Crisis- en Herstelwet geldt dat een versnelde beroepsprocedure en een eventueel beroep in maart 2018 behandeld moeten zijn.

Beheersing

Met opname in de Chw, een positief advies van de Commissie voor de MER en de zorgvuldigheid rondom de bestemmingsplannen is het maximale gedaan. Na de zomer 2017 wordt duidelijk of er een beroep is ingesteld tegen de bestemmingsplannen bij de Raad van State. De gemeente zal zich in dat geval op maximaal gedegen wijze juridisch verweren in een beroepszaak. Hangende een beroep zal de gemeente nog geen onomkeerbare werkzaamheden in het plangebied verrichten of contracten voor realisatie afsluiten (beheersing risico, maar ook uit respect voor de procedure).

2.9. Actuele ontwikkelingen in het project

Na de positieve, unanieme besluitvorming in de raad (september 2014) is op 28 juni 2017 met 31 stemmen voor en 5 tegen ingestemd met het bestemmingsplan Dordtse Kil IV. Dit geeft de programmaorganisatie, samen met de omgeving en externe partners de ruimte om over de volledige breedte van het programma WDO door te pakken op de ingeslagen weg. Cruciaal daarbij is de integrale benadering van de WDO als (her)ontwikkelingsopgave van dit verreweg grootste bedrijventerrein van de regio. Behalve de ontwikkeling van Dordtse Kil IV vormen de reeds bestaande deelgebieden nadrukkelijk onderdeel van de WDO opgave. Naast het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid geeft de programmaorganisatie bijzondere aandacht aan de gevestigde bedrijven om hen voor Dordrecht te behouden. Het bestaande bedrijfsleven vormt daarbij als het ware de **magneet** voor het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid op DK IV (en III), terwijl de ontwikkeling van DK IV de **buitenboordmotor** vormt voor de revitaliseringsopgave op DK I, II, AWW en het Zeehavengebied. Samen met de nieuw aan te trekken ondernemers vormt het bestaande bedrijfsleven de economische motor van Dordt en de overige Drechtsteden.

Het verder verstevigen van de Dordts/Drechtstedelijke economie en het inbedden van stedelijke ambities op het gebied van Innovatie, Duurzaamheid, Werkgelegenheid, Educatie vormen dan ook de rode draad in alle acties van het programmateam en zullen leiden tot de verbetering van de concurrentiepositie van Dordrecht en de realisatie van een aantrekkelijke duurzame en gedifferentieerde stad in haar volle breedte. De invulling van DKIV met circa 2800 arbeidsplaatsen bij volledige uitgifte sluit daarbij aan op de werkgelegenheidsambitie uit de groeistrategie voor de Drechtsteden voor de Drechtsteden van 30.000 arbeidsplaatsen.

De aanpak verloopt via twee lijnen: projecten en thema's.

Projecten/deelgebieden:

De Zeehaven wordt onder verantwoordelijkheid van en voor rekening en risico van het Havenbedrijf Rotterdam gerevitaliseerd. De PWA-kade is voor uitgifte gereed gemaakt (kade gestabiliseerd, terrein bouwrijp gemaakt), havenbekkens zijn op diepte gebaggerd, beeldkwaliteitsplan is opgesteld en op Louterbloemen is de voorbereiding van de revitaliseringsopgave ver gevorderd. Voorbereidingen worden getroffen voor verlenging van de BIZ Louterbloemen en voor een nieuwe BIZ op Krabbepolder voor de periode 2017 t/m 2021. De draagvlakmeting sloot op 3 februari 2017. De opkomst voor de draagvlakmeting was groot, het resultaat positief. Zowel op Louterbloemen/Duivelseiland als op Krabbepolder/Zeehavengebied (zuid) zijn inmiddels BI zones actief.

Samen met Stadsbeheer en het HbR is in 2017 gestart met een participatiepilot waarbij beheer en handhaving op Louterbloemen en de Zeehaven door HBR worden uitgevoerd.

De herontwikkeling van de locatie aan de Mijlweg – Nijverheidsstraat komt dichterbij. De onderhandelingen met een bedrijf uit de automotive branche zijn afgerond en de partij heeft reeds tijdelijk intrek genomen in Louterbloemen en in een deel van de oude ROGAM-loods, vooruitlopend op definitieve vestiging aan de Mijlweg. Voor het resterende deel lopende gesprekken met een geïnteresseerde partijen. Met het aantrekken van deze internationale partij en de ambitieuze revitalisatieplannen op Louterbloemen van het Havenbedrijf Rotterdam wordt een belangrijke impuls gegeven aan de verbetering van de entree van de WDO komende vanaf de stad en wordt perspectief geboden op snelle uitgifte van de rest van kavel aan de Mijlweg - Nijverheidsstraat.

De herstructurering van DK I, II en Amstelwijck-West krijgt een enorme impuls door de uitbreidingsplannen van één van de gevestigde bedrijven. Dankzij een actieve rol van de gemeente kan de onderneming is inmiddels gestart met de realisatie (in 2 fasen, totaal 5 ha) waarbij een groot deel van de oude Drechtwerkklocatie wordt herontwikkeld. In totaal worden op deze locatie ca 200 arbeidsplaatsen toegevoegd. Ook op kleinere schaal worden vorderingen geboekt. Zo heeft een onderneming in de Planckstraat het verloederde pand Planckstraat 13 aangekocht. Pand is inmiddels netjes opgeknapt t.b.v. een servicecenter. Deze vestiging is inmiddels geopend.

Onlangs is een nieuw bestuur aangesteld op de deelterreinen DK I, II en AWW. Samen met de gemeente streeft het nieuwe bestuur naar oprichting van een BI-zone per 1 januari 2018. De DOV heeft hiervoor in overleg met de projectorganisatie een startsubsidie bij de Provincie aangevraagd. Inmiddels wordt er door bestuur en gemeente en de GBD hard gewerkt aan de voorbereidingen van de draagvlakmetingen.

Aan de Pascalweg (DKII) worden een 25tal bedrijfsunits ontwikkeld, variërend in grootte van 28 -110 m2.

Op Dordtse Kil III werd een belangrijk succes geboekt door de verkoop van een perceel van 5.2 ha in de zuidwesthoek voor een logistieke ontwikkeling. Daarmee is nu ruim 60% van het gebied uitgegeven. De resterende uitgeefbare oppervlakte bedraagt ca. 27 ha (incl. 4 ha van projectontwikkelaars). Op DK III is nu nog één grote kavel aan de zuidzijde beschikbaar en verder alleen kleinere kavels van 1 ha of minder, verspreid liggend in het gebied. Ook is inmiddels overeenstemming bereikt met de laatste bewoner van het voormalige woonwagenkamp, die na een slepende juridische procedure uiterlijk 1 december as de standplaats verlaat. Aansluitend worden de laatste saneringswerkzaamheden uitgevoerd, waarmee de deconcentratie van het kamp definitief is afgerond.

Voor Dordtse Kil IV en de aanpassing van het knooppunt A16/N3 zijn de bestemmingsplannen en het MER (Milieu effecten Rapportage) begin januari in de inspraak gebracht. De plannen van Kilwind voor de ontwikkeling van 4 windturbines zijn vergund. De molens zijn eind 2016 operationeel. De Energievisie voor Dordtse Kil IV is voor de zomer 2016 in de besluitvorming gebracht.

De BREEAM-certificering is inmiddels afgerond. Het certificaat is op de Provada op 31 mei jl aan wethouder Van der Linden uitgereikt door de DGBC.

Ook aan de uitgiftestrategie van Dordtse Kil IV wordt gewerkt, met veel aandacht voor mogelijke nieuwe werkgelegenheid, een toegesneden investeringsstrategie, een flexibele fasering met onder andere de vraag hoe enkele grote leads voor grondafname op dit terrein kunnen worden gefaciliteerd en gebonden. We streven hierbij naar korte doorlooptijden, maatwerkoplossingen, duurzaamheid en zoveel mogelijk nieuwe werkgelegenheid. Het marktperspectief biedt weer ruimte voor optimisme: de komende jaren wordt een forse dynamiek verwacht in met name de logistieke markt. En uit de recente Monitor Bedrijfsruimtemarkt Drechtsteden 2015 blijkt dat de opname van bedrijfsobjecten in de regio sedert 2014 weer in de lift zit. De nieuwe *westelijke ontsluiting* over de dijk langs de Dordtse Kil is in uitvoering, is deels al gereed en zal medio 2017 geheel gereed komen wanneer de laatste werkzaamheden aan de dijk worden afgerond.

De bestemmingsplanprocedure voor DKIV en A16-N3 is begin 2016 van start gegaan met inspraak op de voorontwerpbestemmingsplannen en MER. Voor DKIV is medio 2016 een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor 20 jaar opgesteld, door het op te laten nemen in de 15^e tranche van de Cris- en Herstelwet. Begin 2017 zijn de ontwerpbestemmingsplannen en MER door het college vrijgegeven voor zienswijzen. Na verwerking van de zienswijzen zijn beide plannen aan de gemeenteraad aangeboden voor vaststelling. De raad heeft de plannen 28 jl vastgesteld. Resteert nu de laatste fase waarin beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State. In overeenstemming met de wettelijk vastgelegde termijnen, zijn de plannen in juli en augustus ter visie gelegd. In september wordt duidelijk of er beroep is ingesteld bij de Raad van State. Opname in de Crisis- en Herstelwet betekent dat de Raad van State het beroep binnen 6 maanden dient te behandelen.

Thema's:

Voor de hele WDO is een *Duurzaamheidsprogramma* vastgesteld en voor DKIV een energievisie (en d.m.v. een raadsinformatiebrief met de raad gecommuniceerd). Belangrijke onderdelen hiervan zijn hierboven onder projecten al genoemd. Dit programma wordt dit jaar over alle deelgebieden van de WDO uitgerold. Kansen op het gebied van circulaire economie worden verder opgepakt in 2017. In samenwerking met de werkgevers Drechtsteden worden er verschillende innovatietafels georganiseerd, waarbij circulaire businesscases van bedrijven verkend worden. De eerste sessie heeft plaatsgevonden bij Pelican Rouge. Ook op het thema Duurzaamheid wordt nadrukkelijk de samenwerking gezocht met het lokale bedrijfsleven maar ook met het Platform Duurzaamheid en de Duurzaamheidsfabriek. Het thema *arbeidsmarkt en innovatie* wordt uitgewerkt in nauwe samenwerking met het programma arbeidsmarkt. Het bedrijfsleven wordt betrokken via het Platform WDO en de al eerder genoemde clustersessies. De verbinding met het recent gelanceerde MKB-Katalysatorfonds van de Drechtsteden is gelegd. De samenwerking met de Duurzaamheidsfabriek wordt verder verstevigd. Bij de ontwikkeling van een WDO-brede gebiedsmarketing wordt samengewerkt met het Havenbedrijf Rotterdam. Inmiddels is er een marketingvisie uitgewerkt voor het gehele gebied. Deze visie zal in 2017 in combinatie met de uitgiftestrategie voor DKIV verder worden uitgewerkt.

Ten aanzien van het thema Veiligheid kan nog worden vermeld dat het KIWA de WDO het Keurmerk Veilig Ondernemen heeft verstrekt. Het certificaat geldt voor de deelgebieden Louterbloemen/Duivelseiland, Krabbepolder/ Zeehaven, DK,I, II en Amstelwijck West en is geldig tot 1 november 2019.

2.10. Communicatie

Over het algemeen heeft de externe communicatie over de Westelijke Dordtse Oever op een laag pitje gestaan de afgelopen periode vanwege de gesprekken met de Provincie. Wel is gedaan wat mogelijk is en wat noodzakelijk was, zoals bijvoorbeeld goednieuwsberichten over de BI-zones en aandacht aan de energiescans, de realisatie van diverse factsheets, er zijn 2 films gemaakt, aandacht voor Zon op bedrijfsdaken en de communicatie over het besluitvormingsproces.

Ook zijn er diverse factsheets met actuele WDO-data verspreid onder alle bedrijven op de WDO.

Vermeldenswaard is ook een privaat initiatief waarbij een lokale B2B krant tot stand is gekomen. Deze gratis krant wordt deur aan deur verspreid onder alle ondernemers.

Het bestaan van de wijklijn is onder de ondernemers op de WDO nog eens extra onder de aandacht gebracht. Geconstateerd werd dat de wijklijn niet of nauwelijks bij ondernemers bekend is. Hierdoor kwamen klachten van ondernemers niet of veel te laat op het juiste bureau terecht. Met een speciale op ondernemers toegesneden wijklijnfolder zijn de ondernemers op de hoogte gebracht waar eventuele klachten kunnen worden gemeld. De folder is deur aan deur verspreid.

Besluitvorming

Wat betreft de communicatie over de besluitvorming hebben de insprekers op de voorontwerpbestemmingsplannen in juni 2016 een tussenbericht ontvangen over de extra tijd die benodigd was voor de ontwerpbestemmingsplannen. Vervolgens is in december een tweede tussenbericht verstuurd. Medio februari 2017 is de communicatie over de start van de zienswijzeperiode ingezet. Er is voor gekozen om geen

informatiebijeenkomst te organiseren, maar de mogelijkheid te bieden om vragen een-op-een te beantwoorden zodat zoveel mogelijk maatwerk geboden kan worden. Uiteindelijk heeft het sluitstuk van de besluitvormingsprocedure, na behandeling in de commissie op 20 juni jl, plaatsgevonden in de raadsvergadering op 28 juni jl. waar de bestemmingsplannen zijn vastgesteld. Gedurende de hele procedure zijn er verschillende communicatiemiddelen ingezet; website www.dordrecht.nl/wdo, brieven naar belanghebbenden, gebiedsbrede brieven, persbericht en nieuwsberichten, redactioneel artikel in Gemeentenieuws en inzet sociale media (Twitter, Facebook).

Ondernemers

Voor wat betreft de communicatie over en naar ondernemers is aan de vorming van de BI-zones aandacht besteed door het markeren van het ondertekening-moment voor Krabbepolder en Louterbloemen in november 2016. Er zijn hierover en over de draagvlakmetingenberichten gepubliceerd op website en sociale media. Verder is er na de zomer een nieuwsbrief verstuurd naar bewoners en ondernemers. In het zakelijk blad Drechtstedenbusiness is een artikel geplaatst met een interview met Jasper Mos en Rik van der Linden. En RTV Dordrecht heeft aandacht besteed in de uitzendingen in september aan de investeringen in de WDO. Voor duurzaamheid zijn er twee gerichte acties geweest: extra aandacht voor de energiescans met flyers. En twitterberichten, uitnodigingen, website en tweets/facebook over Zon op bedrijfsdaken.

Film

In november 2016 zijn de duurzaamheidsambities op de Westelijke Dordtse Oever in een korte film op RTL7 gepresenteerd in het programma Doe Maar Duurzaam! In februari 2017 is een tweede korte film gemaakt waarmee de Westelijke Dordtse Oever in brede zin wordt neergezet. Ook deze film is op RTL7 uitgezonden, maar nu eind februari jl. in het programma Ondernemend Nederland. Deze korte film hergebruiken we als promotiemateriaal. Voorafgaand en achteraf is uitgebreid gecommuniceerd over de uitzending, voornamelijk via sociale media en website.

Buiten naar binnen halen

Er wordt wekelijks (of dagelijks indien nodig) gemonitord wat er op sociale media gezegd wordt over de Westelijke Dordtse Oever. Dit is vooral ingezet tijdens de laatste periode van de besluitvorming, omdat daarmee naast andere kanalen de kritiek en vragen vanuit de omgeving goed in kaart gebracht konden worden, zodat daar met communicatie goed op ingespeeld kon worden.

Communicatievisie en identiteit

Voor de vertaling van de marketingvisie voor de Westelijke Dordtse Oever naar een communicatievisie op de positionering van het gebied en de in te zetten middelen, is een inventarisatie gedaan naar de benodigde activiteiten en kosten en daarvoor aanhaking gezocht bij het Havenbedrijf Rotterdam. Vanwege de vertraging in de bestemmingsplanprocedure zijn deze plannen tijdelijk 'on hold' gezet. Nu de bestemmingsplannen zijn vastgesteld kan de vorming van de communicatievisie met de in te zetten middelen op volle kracht worden voortgezet. Daarbij kan gedacht worden aan het neerzetten van de identiteit en de huisstijl van de WDO, het bouwen van een nieuwe interactieve website, formats voor nieuwsbrieven/flyers/borden, verhalen, sociale media, film etc.

Het organiseren van een eigen exporuimte/infocentrum/werkplek in het WDO-gebied (DKIV) draagt bij aan het vergroten van de WDO identiteit en de bereikbaarheid van de programmaorganisatie, en zal de toegankelijkheid van het project voor de direct omwonenden en bedrijven vergroten en de communicatie bevorderen.