

Aan
de gemeenteraad

Datum 20 juni 2023
Zaaknummer 2023-0044518
Betreft Voorbereidingsbudget Knoop Leerpark–Gezondheidspark
(Dordtse Spoorzone)

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Marjolein Kostman
E-mail: m.kostman@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Bart van Wijk
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

een voorbereidingsbudget van in totaal € 500.000,- beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling 2023 van het ontwikkelgebied Knoop Leerpark–Gezondheidspark;

dit budget te dekken uit de bestemmingsreserve Spoorzone AD 2030 en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijzigingen met nummer 223008.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

De gemeenteraad heeft in maart 2021 besloten om de Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone als uitgangspunt te nemen voor de ontwikkeling van de StadsAs Dordt. Om deze gebiedsontwikkeling in gang te zetten, zijn diverse voorbereidende activiteiten nodig zoals het uitvoeren van onderzoeken en studies, het opzetten van een projectorganisatie en het betrekken van diverse stakeholders in de gebieden. Voor het ontwikkelgebied Maasterras en de StadsAs Dordt algemeen zijn in oktober 2021 hiertoe al voorbereidingsbudgetten beschikbaar gesteld. Dit raadsvoorstel heeft nu als doel de voorbereidende activiteiten in het jaar 2023 voor het ontwikkelgebied Knoop Leerpark–Gezondheidspark in gang te kunnen zetten door hiervoor de benodigde middelen beschikbaar te stellen.

Het in gang zetten van de ontwikkeling markeert ook het moment waarop we de gebiedsontwikkeling van het Leerpark na twintig jaar afsluiten. Het gebied is in deze periode gestaag getransformeerd tot een aantrekkelijke stadswijk waar wonen, leren en werken met succes zijn samengebracht. Nu is het moment daar dat zowel de grondexploitatie als de Coöperatie Ontwikkeling Leerpark (verantwoordelijk voor de aansturing voor de gebiedsontwikkeling in de combinatie met Heijmans als ontwikkelaar) binnenkort kunnen worden beëindigd. De verder programmatische ontwikkeling op het Leerpark zelf en samenwerking in de verbinding met onderwijs en bedrijfsleven zal daarna verder vorm krijgen.

De laatste stap met de ontwikkeling Maakfabriek op perceel 6c, als onderdeel van het campusconcept, zal in nauwe samenhang plaatsvinden met de ontwikkeling van de Knoop Leerpark–Gezondheidspark. De komende maanden kunnen met inzet van het voorgestelde voorbereidingsbudget benut worden om gezamenlijk duidelijkheid te verschaffen over een aantal zaken. Er wordt gewerkt aan de volgende resultaten en producten:

- de beoogde locatie van het toekomstige station;
- de ruimtelijke inpassing van het station en de ruimtereserveringen die daarvoor benodigd zijn;
- de ruimtelijke configuratie van de Maakfabriek, in relatie tot het beoogd station, de beoogde mobiliteitshub en de verdichtingsopgave;
- het programma van de Maakfabriek in relatie tot de knooppontwikkeling. Zo zal in overleg met Nederlandse Spoorwegen en ProRail de toekomstige mobiliteitshub meer vorm krijgen. Het is zeer goed denkbaar dat onderdelen van deze hub (P&R, deelauto's, etc.) een plek krijgen in de Maakfabriek;
- de infrastructuur en inrichting van het openbaar gebied, zoals de routes tussen het station, het Leerpark en het Gezondheidspark voor bijvoorbeeld wandelaars en fietsers.

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

De Knoop Leerpark–Gezondheidspark ligt zeer centraal in Dordrecht. De plek is nu al, maar straks nog veel meer, een hoog stedelijk gebied met bijbehorende dichtheden, voorzieningen en functies. In het gebied komen ambities voor campusontwikkeling, verstedelijking en versterking van groene kwaliteiten bij elkaar. Allereerst is het Leerpark gericht op de koppeling van onderwijs, de maakindustrie en woningbouw. Ten tweede is het Gezondheidspark gericht op zowel gezondheid met het Albert Schweitzerziekenhuis en sportvoorziening van nationaal belang (shorttrack) als woningbouw. Als laatste de Dordtwijkzone, een groene ketting van parken en sportvelden met aan de randen ambities voor woningbouw.



Figuur 1: Visie Mecanoo. Knoop Leerpark - Gezondheidspark

De aanpak van het project geschiedt binnen de bredere structuur van het programma StadsAs Dordt. Binnen dit programma is de Knoop Leerpark–Gezondheidspark een combinatie van een

gebiedsontwikkeling, een infrastructureel project en een buitenruimte project. De belangrijkste doelstellingen:

- het inpassen van een nieuw NS-station Leerpark;
- de realisatie van een mobiliteitshub;
- drie potentiële ontwikkelprojecten: het betreft de locaties die in de ontwikkelvisie benoemd zijn voor de mogelijke realisatie van circa 600 woningen;
- het ontwerpen van een plan voor het openbaar gebied dat alle ontwikkelingen verbindt.

Hiermee draagt het project bij aan meerdere van de doelstellingen uit het Politiek akkoord 2022–2026. Dit gebeurt onder meer met meer (betaalbare) woningen, een nieuw levendig (stations) gebied, duurzame en groene ontwikkelingen en een impuls voor de arbeidsmarkt (zeker in combinatie met de ontwikkeling op het Leerpark zelf).

Het project Knoop Leerpark–Gezondheidspark zal een ontwikkeling zijn die vele jaren in beslag zal nemen. De andere projecten binnen de StadsAs Dordt zijn al verder in hun fasering. Zo wordt bij het Maasterras al een Omgevings Effect Rapportage en een stedenbouwkundig masterplan uitgewerkt en zijn reeds objecten verworven. In het stationsgebied zijn sommige projecten al in uitvoering. Voor de Knoop Leerpark–Gezondheidspark kiezen we om eerst een ontwikkelstrategie te bepalen voordat het gebied stedenbouwkundig en ruimtelijk verder ingekleurd wordt. In deze strategie wordt helder geschetst wat de fasering en planning van de ontwikkeling zal zijn en zullen enkele belangrijke keuzes op het gebied van mobiliteit, grondbeleid, samenwerkingsvormen met marktpartijen en juridische kaders worden vastgelegd. Ook is er met de aanwezigheid van twee tennisverenigingen een belangrijke koppeling met Sport en het recent vastgestelde Sportbeleid in het gebied. De afdeling Sport en de betreffende verenigingen worden nauw betrokken bij de strategie. Voorop staat dat de huidige gebruikers van het ontwikkelingsgebied, omwonenden en andere belanghebbenden, bij iedere stap in het project proactief betrokken zullen gaan worden.

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

Op dit moment wordt alleen een voorbereidingsbudget voor het jaar 2023 (initiatieffase) beschikbaar gesteld. Het maken van een ontwikkelstrategie en het uitvoeren van de daarvoor benodigde onderzoeken worden daaruit gedekt. Het starten van het RO-proces hoort niet tot dit budget. Dit betekent dat er bij op een later moment opnieuw een budget moet worden gevraagd voor de volgende projectfase.

Bij de eerste doorrekeningen van de kosten en opbrengsten van de Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone, is gebleken dat de totale ontwikkeling van het gebied Knoop Leerpark–Gezondheidspark naar verwachting geen positieve exploitatie zal kennen. Veel zal daarbij uiteraard afhangen welke uitgangspunten/ambities en randvoorwaarden worden gehanteerd. Dit is de reden dat we nu eerst een ontwikkelstrategie opstellen. Het gebied kent namelijk enkele specifieke uitdagingen, waaronder:

- eigendom: behalve het openbaar gebied heeft de gemeente in deze ontwikkeling geen grondpositie;
- station: de komst van het station Leerpark is voor de ontwikkeling van dit gebied van zeer groot belang. Hier werken we samen met de partners in de Oude Lijn, waaronder provincie Zuid-Holland, ProRail en Nederlandse Spoorwegen, hard aan binnen het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Het doel is om op een zo kort mogelijke termijn dit station hier te krijgen;
- externe veiligheid en geluid zijn twee complicerende factoren. Het spoor loopt door het gebied en beperkt de ontwikkelruimte direct naast het spoor.

Om de mogelijke risico's binnen het project te ondervangen, zijn de plankosten geraamd volgens de plankostentoets waarbij rekening is gehouden met de complexiteit van binnenstedelijk bouwen. De vervolgstap naar een haalbaarheidsberekening en een eventuele grondexploitatie volgen later.

Ook wordt zo veel als mogelijk ingezet op het verhalen van kosten op derde partijen en of het ontvangen van (subsidie)middelen van overige overheden. Bijvoorbeeld het MIRT kan als dekkingsbron dienen voor de projectonderdelen die de komst van het station mogelijk te maken.

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

In 2019 zijn Dordrecht en Zwijndrecht gestart met het Ambitiedocument Spoorzone. Dit document is tot stand gekomen na het consulteren van inwoners, beide gemeenteraden en de provincie Zuid-Holland.

Vervolgens heeft architectenbureau Mecanoo de ambities vertaald naar een overkoepelende visie. In maart 2021 is deze Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone vastgesteld door de raad, waarna in de tweede helft van 2021 in samenwerking met Stichting De Stad diverse StadsLabs georganiseerd zijn, waarin betrokken Dordtenaren met de gemeente en elkaar in gesprek zijn gegaan over deze totaalplannen.

Voor het ontwikkelgebied Knoop Leerpark-Gezondheidspark zelf heeft op dit moment nog geen specifiek eigen participatieproces plaatsgevonden. Wel zijn en/of worden verkennende gesprekken gevoerd met huidige gebruikers, grondeigenaren, de wijkvereniging en omwonenden/belanghebbenden. De in dit voorstel gevraagde middelen zijn mede nodig om een goede participatie aanpak te kunnen gaan opstellen en te starten met het doorlopen daarvan.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Raadsbesluit Reserveringen Agenda Dordrecht 2030 d.d. 13 juli 2021](#)

[Raadsbesluit Vaststellen Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone: van ambitie naar realisatie d.d. 23 maart 2021](#)

[Raadsbesluit Vaststellen deel 2 Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone d.d. 23 maart 2021](#)

[Raadsinformatiebrief Ambitiedocument Spoorzone Zwijndrecht-Dordrecht d.d. 13 oktober 2020](#)

[Raadsinformatiebrief Ontwikkelvisie Spoorzone d.d. 14 juli 2020](#)

Hoe wordt dit betaald?

Deze ontwikkeling bevindt zich nog in de verkennende initiatieffase. De ambitie is om deze fase in 2023 af te ronden. De voorbereidingskosten voor de initiatieffase zijn geraamd op € 500.000,- in totaal op basis van de plankostenscan. Dit betreft o.a. de kosten voor projectleiding en ondersteuning, maar daarnaast worden deze middelen ingezet om in 2023 een aantal producten op te leveren en onderzoeken uit te voeren. Onder het kopje "Wat is het vervolg op het raadsbesluit" staat in meer detail opgesomd welke dit betreft.

In juli 2021 heeft uw raad de bestemmingsreserve AD 2030 Spoorzone gevormd voor een bedrag van € 140 miljoen in totaal, waarvan op dit moment nog € 134,5 miljoen niet is toegewezen aan programma onderdelen. Het doel van deze reserve is de ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone mogelijk te maken, door kosten en projecten die uitvoering geven aan deze ontwikkelvisie te dekken uit deze reserve. Voor het ontwikkelingsgebied Knoop Leerpark-Gezondheidspark is (nu) geen sprake van gemeentelijk grondbezit en is er daarom op dit moment geen mogelijkheid om een grondexploitatie te openen of de voorbereidingskosten te activeren. Om die reden wordt nu voorgesteld om het eerste deel van het voorbereidingsbudget voor de Knoop Leerpark-Gezondheidspark van € 500.000,- te dekken uit deze bestemmingsreserve. Zoals eerder gememoreerd zullen we zoveel mogelijk van de gebruikte middelen proberen te verhalen via kostenverhaal en opzoek gaan naar cofinanciering door derden (MIRT, subsidies, etc.).

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

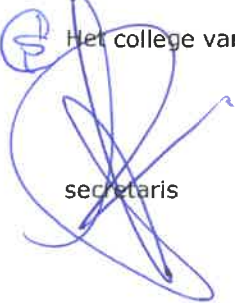
Met het voorbereidingsbudget zullen in 2023 onder meer de volgende activiteiten worden opgepakt:

- opstellen van een ontwikkelstrategie;
- opstellen van een planning van alle activiteiten;
- marktconsultatie;
- communicatie/participatie met betrokkenen binnen en buiten het gebied;
- (laten) uitvoeren van een deel van de onderzoeken zoals onder andere:
 - ruimtereservering t.b.v. van het inpassen van het nieuwe station;
 - de invulling en locatie(s) van een mobiliteitshub;
 - beoogd programma voor woningbouw en andere voorzieningen/type programma;
 - eventuele alternatieve locaties voor huidige gebruikers in het gebied;

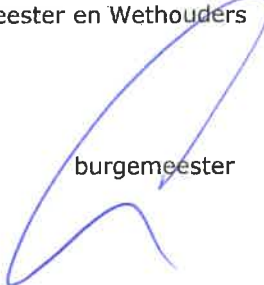
- stedenbouwkundige randvoorwaarden: maximale bouwmassa's, beeldkwaliteit eisen etc.;
- verkeer, parkeren, normen, etc.;
- geluid en externe veiligheid, trillingen, bodem, explosieven, etc.

De onderzoeken die nog niet nodig zijn voor de ontwikkelstrategie, maar wel voor een RO-procedure worden nog niet in gang gezet. Gedurende de initiatieffase zal de gemeenteraad betrokken worden bij de ontwikkelstrategie. De raad kan op dat moment richting geven aan de ambities en enkele leidende principes.

Het college van Burgemeester en Wethouders



secretaris



burgemeester