



Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

Datum 17 september 2024
Zaaknummer 2024-0094648

Betreft Start ruimtelijke ordeningsfase gebiedsontwikkeling en
station Leerpark

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Mark Poley
E-mail: m.poley@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Mark Poley
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Indien er besluiten zijn die bekrachtiging door uw raad nodig hebben, worden deze voorgelegd aan uw raad. Dit betreft financiën, visie en strategievorming. Binnen deze dan door de raad meegegeven kaders is ons college bevoegd tot uitvoering van ontwikkelingen in Dordrecht. Wij zullen het omgevingsplan of de omgevingsplannen naar verwachting voor eind 2025 aan uw raad voorleggen.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Om de ambities van gemeente Dordrecht aangaande de campus- en gebiedsontwikkeling Leerpark-Gezondheidspark en de kansen vanuit de lopende MIRT-verkenning Oude Lijn op elkaar aan te sluiten, start het college de volgende stap in de voorbereiding van de komst van het station Leerpark en de daaraan gerelateerde campus- en gebiedsontwikkeling. Op basis van de resultaten van de afgelopen periode start het college de ruimtelijke ordeningsfase voor het station en voeren we een stedenbouwkundige verdiepingsslag uit met het nieuwe station als uitgangspunt. Op basis van de verdiepingsslag stellen we kaders gericht op de toekomstige verstedelijkingsopgave.

De Knoop Leerpark-Gezondheidspark houdt ook direct verband met de MIRT-verkenning Oude Lijn (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport). De Oude Lijn is de spoorlijn tussen Leiden en Dordrecht. In de MIRT-verkenning wordt mede onderzocht of, en zo ja waar, in het gebied Leerpark het nieuwe citysprinterstation Station Leerpark gerealiseerd kan worden.

De eerdere gemeentelijke voorkeursvariant met een station over de Laan van de Verenigde Naties is technisch zo complex, zo lastig te realiseren en financieel zo kostbaar dat dit in geen verhouding staat met de verwachte omvang van het aantal reizigers. De meest realistische variant is nu inpassing op de oorspronkelijke locatie met een hoofduitgang richting het Leerpark. De prognose voor dit station gaat qua reizigersaantallen richting station Delf Campus (NS, 2023). Dit komt door de campusontwikkelingen van het Leerpark en het Gezondheidspark in de afgelopen twintig jaar. Het nieuwe station is bovenal van belang om de doorontwikkeling van de campussen en de beoogde verstedelijking mogelijk te maken en aan te jagen.

De besluitvorming over de komst van het nieuwe station Leerpark is project- en gemeente overstijgend. Als gemeente streven we verdere hoogwaardige campus- en gebiedsontwikkeling na

met de komst van een station. Prioriteit vanuit het (deel-)project Knoop Leerpark-Gezondheidspark als onderdeel van de gehele campus- en gebiedsontwikkeling is de kans op de komst van het station te maximaliseren door het vroegtijdig wegnemen van eventuele belemmeringen en het versterken van de propositie in het kader van de MIRT. Concreet betekent dit:

1. het zorgdragen dat het langgekoesterde station Leerpark planologisch gebouwd kan worden;
2. het inpassen van het station in een uitnodigende stationsomgeving met bijpassende en goed gesitueerde reizigersvoorzieningen;
3. het versterken van de verbindingen te voet van het station naar de eindbestemmingen in de directe omgeving, vooral in het Leerpark;
4. het versterken van de verbindingen vooral per fiets en OV van het station naar de eindbestemmingen in de nabije omgeving met specifieke aandacht voor de verbinding van het Albert Schweitzer ziekenhuis welke een regionale functie vervult; en
5. het versterken van het reizigersaanbod door campus- en gebiedsontwikkeling in de omliggende kwadranten verder vorm te geven als onderdeel van de verstedelijkingsopgave Stadsas Dordt en de regionale economische groeiagenda (leren, werken, verblijven én zeker ook wonen).

Hiertoe is het van belang dat dit mogelijk gemaakt wordt door een omgevingsplan om het nieuwe station Leerpark in dit gebied te kunnen laten landen. Ons college wil dat planologisch mogelijk maken.

Voor andere delen van het gebied nemen we nog geen definitieve besluiten maar gaan we kaders stellen.

Wat is de te delen informatie?

Wat is er anders ten opzichte van ruim een jaar geleden?

Het afgelopen jaar is benut om zoals gevraagd meer duidelijkheid te krijgen over een aantal zaken.

- In de MIRT-verkenning wordt onder andere onderzocht waar in het gebied Leerpark het nieuwe station komt. De verwachting is nu dat dit ten noorden van de Laan der Verenigde Naties zal zijn met een hoofdentree bij het Aad Wepsterplein. In de toekomst kan dit station mogelijk worden uitgebreid met een keerspoor, deze wordt niet op korte termijn voorzien. Bekeken gaat nog worden welke ruimtereserveringen hier exact voor nodig zijn.
- Om de stad naar de toekomst toe aantrekkelijk te houden, is het nodig om de mobiliteit en de verstedelijking in samenhang te gaan organiseren. Dit is extra belangrijk in het licht van de groei die de stad ondergaat – de stad gaat in de toekomst binnenstedelijk 11.000 extra woningen en 4.000 extra banen creëren om gelijke tred te houden met de bevolkings- en economische groei (Mobiliteitsplan Dordrecht 2040).
- Het gebied rondom het nieuwe station Leerpark komt logischerwijs in beeld voor de verstedelijkingsopgave. Daarbij zal in een ruime zone de mogelijkheden verkend worden om ook de benodigde woningbouw te borgen. Tegelijkertijd zal de functie van regionale bestemming voor werken en leren verder worden uitgebouwd.
- Ook bijvoorbeeld sport, spel, water en groen zijn essentiële onderdelen bij verstedelijking. In de stedenbouwkundige verdiepingsslag zullen ook dit soort onderdelen volwaardig worden meegenomen. Aan de hand van scenario's zal in de stedenbouwkundige verdiepingsslag de mogelijkheden en onmogelijkheden met brede betrokkenheid van disciplines in beeld worden gebracht.
- De locatie van de Maakfabriek wordt meegenomen in de stedenbouwkundige verdiepingsslag en daaruit zullen kaders gedestilleerd worden voor de toekomst. De ook economische invulling van de locatie Maakfabriek is onderdeel van de gewenste verstedelijking.
- Op basis van het mobiliteitsplan wordt Knoop Leerpark-Gezondheidspark vooral een tussenbestemming (OV-hub), waarbij de reizigers met de voet en fiets doorgaan naar de eindbestemming in de nabijheid. De focus ligt hier dus niet op de auto. Vanzelfsprekend

wordt in de stedenbouwkundige verdiepingsslag ruim aandacht besteed aan het verbeteren van de verbindingen van en naar het station.

Omgevingsplan Station Leerpark en directe stationsomgeving

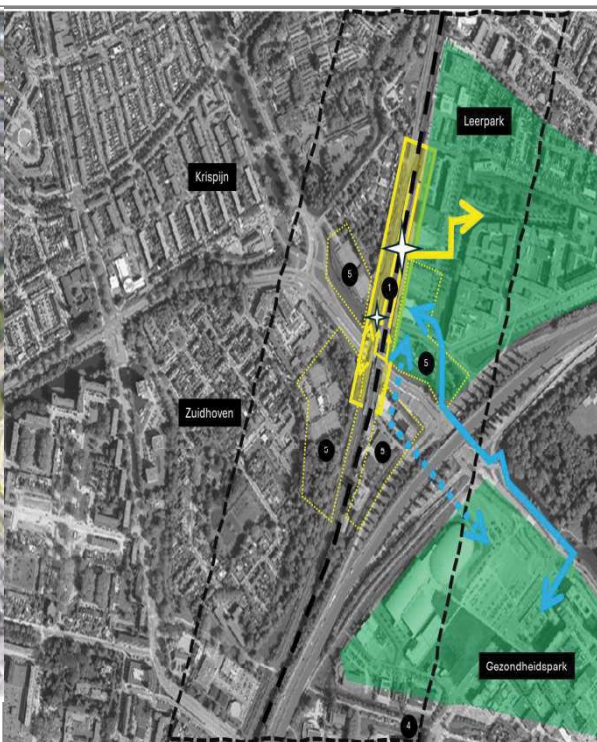
De komst van het nieuwe station Leerpark is onderdeel van de MIRT-verkenning. Vanuit ruimtelijk perspectief en de planning van de studie van de MIRT-verkenning is het nu zaak om een omgevingsplan op te stellen om in ieder geval de komst van een station mogelijk te maken. Dat op te stellen omgevingsplan ziet toe op het station en de directe stationsomgeving binnen het Leerpark. Die directe stationsomgeving beslaat de zone van het Aad Wepsterplein tot de Laan der Verenigde Naties. De huidige gebruiksfuncties in het gebied worden in het omgevingsplan niet onmogelijk gemaakt, maar er wordt waar nodig aan het gebied een laag toegevoegd die onder voorwaarden een andere bestemming toestaat. De komst van het station zal impact hebben op de omgeving. Het nieuwe station is een belangrijke vestigingsplaatsfactor voor nieuwe bewoners, instellingen en bedrijven. Mede afhankelijk van de uitkomsten van de MIRT-verkenning kan het ontwerp omgevingsplan voor het nieuwe station op zijn vroegst in 2025 ter inzage worden gelegd. De onderzoeken die nodig zijn voor het nieuwe station worden daartoe nu in gang gezet.

Stedenbouwkundige verdiepingsslag omgeving Knoop Leerpark - Gezondheidspark

De afgelopen periode is benut om een aantal thematische onderzoeken uit te voeren, bijvoorbeeld ten aanzien van geluidsbelasting, externe veiligheid en mobiliteit. Er zijn afzonderlijke onderzoeken gedaan, er is nog niet bekeken of deze ook integraal in het gebied kunnen worden ingepast. Hiervoor is onder andere een stedenbouwkundige verdiepingsslag nodig in de nu volgende fase. In die verdiepingsslag zal de gelegenheid worden benut om weer eens breder te kijken naar de toekomstige verstedelijkingsmogelijkheden dan uitsluitend de eerder benoemde kwadranten. Aan de hand van de resultaten van de verdiepingsslag zal uw raad in de loop van 2025 betrokken worden. Uw raad kan op dat moment richting geven aan de ambities en enkele leidende principes voor de verstedelijking. Pas daarna zullen de eventueel benodigde planologische vervolgstappen worden opgestart.



Figuur: Luchtfoto gebied Leerpark – gezondheidspark



Figuur: Schematische weergave gebied Leerpark – gezondheidspark (indicatief). Met (1) nieuwe station Leerpark en (5) voorgestelde stedenbouwkundige verdiepingsslag eerder benoemde kwadranten.

Aanleiding en doel gebiedsontwikkeling Leerpark – Gezondheidspark

De gebiedsontwikkeling Leerpark–Gezondheidspark is onderdeel van de ambities van de gemeente Dordrecht om een campus te ontwikkelen, woonvoorraad toe te voegen, het aantal inwoners te laten groeien en daarmee de sociaal economische positie van de stad te versterken zodat het voorzieningenniveau minimaal in stand blijft. De gebiedsontwikkeling Leerpark–Gezondheidspark is onderdeel van het programma Stadsas Dordt (voorheen Dordtse Spoorzone).

De gebieden Leerpark en Gezondheidspark liggen zeer centraal in Dordrecht. In deze gebieden komen ambities voor campusontwikkeling, verstedelijking en versterking van groene kwaliteiten bij elkaar. De ontwikkeling van het Leerpark is gericht op de koppeling van onderwijs en de maakindustrie - als onderdeel van de regionale economische agenda -, gecombineerd met woningbouw. De ontwikkeling van het gebied Gezondheidspark is gericht gezondheid met het Albert Schweitzer ziekenhuis, woningbouw en sportvoorzieningen (Sportboulevard). Daarbij is de ontwikkeling van het Stadspark dat langs deze gebiedsontwikkeling ligt erg relevant. Een groene ketting van parken en sportvelden met aan de randen ambities voor woningbouw.

Gemeente Dordrecht heeft in de Omgevingsvisie 1.0 (2021) en Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone (2021) haar ambities en uitgangspunten voor binnenstedelijke vernieuwing rondom het spoor vastgelegd. Volgens deze visies gaan extra woningen worden gebouwd, wordt ruimte gecreëerd voor nieuwe banen en innovatie met de campus als bouwsteen voor de regionale economische agenda op onder meer de maritieme maakindustrie, worden diverse mobiliteitsmaatregelen gerealiseerd en ontstaat een duurzamere en gezondere stad.

Ook zijn op basis van de bij de visie behorende maatschappelijke businesscases gemeentelijke middelen gereserveerd in de reservering Agenda Dordrecht 2030 Spoorzone. Deze gemeentelijke middelen dienen onder andere om als cofinanciering in te zetten bij de te realiseren subsidieaanvragen en een begin te kunnen maken met de voorgestelde ontwikkeling van woningbouw binnen het programma.

In november 2022 is in het Bestuurlijk Overleg MIRT het besluit genomen om de zogenaamde MIRT-verkenning Oude Lijn te starten. Daaruit voortkomende spoorse aanpassingen ondersteunen de voorziene voorbereiding en realisatie van de projecten die gebundeld zijn in het programma Stadsas Dordt, waaronder het deelgebied Leerpark-Gezondheidspark. De mobiliteitsopgave van de groei qua inwoners en woningen wordt via het STOMP-principe geacommodeerd, waaronder openbaar vervoer. In de planning van het MIRT-traject worden eind 2024 de kansrijke oplossingen (NKO) in beeld gebracht en wordt eind 2025 een voorkeursalternatief (VKA) gekozen.

De ambitie van gemeente Dordrecht is om het station Leerpark voor 2030 te realiseren. Daarbij zijn we ook afhankelijk van (de besluitvorming van) andere partijen. Als gemeente spannen we ons sinds 2018 (met de vaststelling van de startnotitie campusontwikkeling door de raad) maximaal in om het station er ook echt te laten komen. Dit doen we onder andere door als stad en regio te investeren in bovenregionale campusfaciliteiten (toevoeging hoger onderwijs, open innovatieruimte voor bedrijfsleven en onderwijs, innovatieprogramma's in de verbinding met de TU Delft, enz.), het wegnemen van potentiële (planologische) belemmeringen, het inpassen van de bij het station horende (keten-)voorzieningen, het verbeteren van de verbindingen en het versterken van de propositie (de verdere groei van het aantal reizigers). De propositie wordt versterkt door de campus- en gebiedsontwikkeling Leerpark-Gezondheidspark en populaire programmering in het sportcluster (bijvoorbeeld het organiseren van een evenement als het NK-shorttrack).

In de MIRT-verkenning wordt onder andere onderzocht waar in het gebied Leerpark het nieuwe station komt. De verwachting is nu dat dit ten noorden van de Laan der Verenigde Naties zal zijn met een hoofdentree bij het Aad Wepsterplein. In de toekomst zal dit station kunnen worden uitgebreid met een keerspoor, deze wordt niet op korte termijn voorzien.

De voor het Leerpark ingeschatte autonome groei in het reizigersaanbod rechtvaardigt wat het college betreft al de komst van het nieuwe station Leerpark. De komst van dit nieuwe station is uiterst belangrijk voor bijvoorbeeld de verdere ontwikkeling van de campus Leerpark met nieuwe faciliteiten (aansluiting Maakfabriek, positie in bovenregionale maritieme propositie) en doelgroepen (o.a. hoger onderwijs). De campus heeft nauwe banden met bijvoorbeeld de TU Delft en de TU Eindhoven en is sterk afhankelijk van een goede OV-aansluiting. De komst van station Leerpark en de gebiedsontwikkeling Leerpark gaan hiermee hand in hand.

De ambities voor het gebied Leerpark-Gezondheidspark reiken verder dan de directe stationsomgeving, maar daarover nemen we nu nog geen besluiten. Dit verkennen we eerst in een stedenbouwkundige verdieping met aanvullende onderzoeken. Daarbij speelt ook de door uw raad op 16 mei 2023 aangenomen motie 'Verenigingen centraal in Dordt' een belangrijke rol. Huidige functies, zoals de tennisverenigingen, kunnen voorlopig dus blijven. De verenigingen en de gemeenteraad worden betrokken indien er impact is.

Mede in verband met de capaciteit (mensen en middelen) wordt de verdere uitwerking gefaseerd opgepakt. In de eerste fase concentreren we ons op de realisatie van station Leerpark en de bijbehorende stationsomgeving. In een latere fase kunnen er nog honderden woningen worden ontwikkeld, zoals beschreven in de omgevingsvisie 1.0 en ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone, beide uit 2021. Dat blijft de insteek.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

In het op te stellen omgevingsplan voor het station en de stationsomgeving worden de ambities en beperkingen concreet gemaakt en integraal afgewogen. Ons college streeft daarbij een bredere ontwikkeling van het station en het stationsomgeving na, maar het faciliteren van de komst van het station heeft prioriteit. Indien dit vanuit bijvoorbeeld de MIRT noodzakelijk blijkt wordt een knip gemaakt in het omgevingsplan.

Voor de verdere ontwikkeling van het gebied Leerpark-Gezondheidspark (bereikbaarheid en verdichting) is onder andere een stedenbouwkundige verdiepingsslag met aanvullende onderzoeken nodig. In die verdiepingsslag moeten nog veel vragen worden beantwoord. Geluid en Externe veiligheid zijn enkele van de meest in het oog springende thema's die een prominente rol spelen op deze plek. Deze thema's spelen evenwel voor de gehele Stadsas. Een herbevestiging of herijking van het gemeentelijke beleid kan onderdeel zijn van het vervolgproces. Tevens gaat ons college een marktconsultatie uitvoeren om de haalbaarheid van het plan te toetsen.

Wij geven richting aan de ontwikkeling van het gebied Leerpark-Gezondheidspark en de rol van de knoop binnen dit gebied. De in deze raadsinformatiebrief beschreven onderwerpen krijgen hun beslag in de volgende fase, namelijk die van het omgevingsplan en alle daarbij horende onderzoeken en documenten. Met de kennis van nu ziet de planning van het omgevingsplan er als volgt uit.

H2 2024	Collegebesluit start opstellen omgevingsplan.
Q2 2025	Collegebesluit ontwerp omgevingsplan ter inzage leggen.
Q4 2025	Raad neemt besluit over vaststelling omgevingsplan.

De ambities reiken ver, de vele factoren die een rol spelen maken een goede, gedragen en uiteindelijk succesvolle ontwikkeling van deze plek complex. Door dit gezamenlijk in een zorgvuldig proces op te pakken kan het zeker slagen.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Onder verwijzing van het raadsbesluit van 5 februari 2024 (2023-0168394) heeft uw raad krediet beschikbaar gesteld voor personeel en out-of-pocket kosten om het omgevingsplan tot stand te brengen. Dit krediet wordt voor nu als nog afdoende verondersteld.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- Raadsbesluit [Beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget voor Stadsas Dordt en een aanvullend budget ten behoeve van verwervingen in het Maasterras](#) 5 februari 2024 (2023-0168394).
- Raadsbesluit [M4 Motie Verenigingen centraal in Dordt \(Aangenomen\)](#) 16 mei 2023 (2023-0022033).
- Raadsbesluit [Voorbereidingsbudget knoop Leerpark - Gezondheidspark](#) 23 juni 2023 (2023-0044518).
- Raadsbesluit [Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet Maasterras Dordrecht CS](#) 12 oktober 2021 (2021-0126617).
- Raadsbesluit [Reserveringen Agenda Dordrecht 2030](#) 13 juli 2021 (2021-0054583).

- Raadsbesluit [Vaststellen Ontwikkelvisie Spoorzone: van ambitie naar realisatie](#) 23 maart 2021 (2020-0167357).
- Raadsbesluit [Vaststellen deel 2 Ontwikkelvisie Spoorzone Dordrecht](#) 23 maart 2021 (2021-0026834).
- Raadsinformatiebrief [Ambitiedocument Spoorzone Zwijndrecht-Dordrecht](#) 13 oktober 2020 (2020-0090489).
- Raadsinformatiebrief [Ontwikkelvisie Spoorzone](#) 14 juli 2020 (2020-0073059).

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

M.D. Burggraaf
loco-burgemeester