

Aan
de gemeenteraad

Datum 25 november 2025
Zaaknummer 2025-0120330
Betreft Verkenning verdichting Stationsgebied Stadspolders

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Strategie en Beleid - Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Auteur: Lauran Cornax
E-mail: la.cornax@dordrecht.nl
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

- Raad heeft de Startnotitie Verdichtingsplannen vastgesteld.
- Raad heeft de Dordtse Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld.
- College heeft Wijkuitwerking Verdichtingsstudie uit laten voeren, o.a. aan de hand van de 9 verdichtingsprincipes.
- Initiatiefnemers pakken nadere planstudie verdichtingslocatie op (uitnodigingsplanologie) binnen de door gemeente gestelde kaders (o.a. met betrekking tot participatie).
- College verleent uiteindelijk de omgevingsvergunning (BOPA) voor een definitief plan.
 - Bij strijd met de omgevingsvisiedoelen wordt de raad eerst om advies gevraagd (adviesrecht).
 - Als het nodig is het omgevingsplan te wijzigen wordt de raad om een besluit gevraagd. Het College legt dan eerst de ontwerp omgevingsplanwijziging ter inzage voor zienswijzen voor eenieder. Na beantwoording zienswijzen wordt een definitief besluit genomen door de raad.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

De woningbouwopgave voor Dordrecht is aanzienlijk. Het is zaak om de beschikbare ambtelijke capaciteit hier efficiënt voor in te zetten. We hanteren daarom een nieuwe aanpak. Een aanpak in de geest van de Omgevingswet, waarmee we meer ontwikkelcapaciteit onze stad binnen halen. Zodat we de bouwopgave versnellen. Dit beogen we doormiddel van 'uitnodigingsplanologie'. Het is planologie waarbij overheden zich uitnodigend en faciliterend opstellen tegenover initiatiefnemers. Burgers en ondernemers zijn aan zet.

Altera (vastgoedbeheerder met eigendom rond station Stadspolders, waaronder het winkelcentrum De Bieshof en de appartementen daarboven) heeft Van Wijnen (ontwikkelaar) betrokken bij het initiatief om de ontwikkelpotentie rond station Stadspolders (zoals gebleken uit de verdichtingsstudie) nader te onderzoeken. Zij hebben daartoe met De Zwarte Hond (stedenbouwkundig bureau) eerste verkenningen gedaan en hebben die gedeeld met Trivire

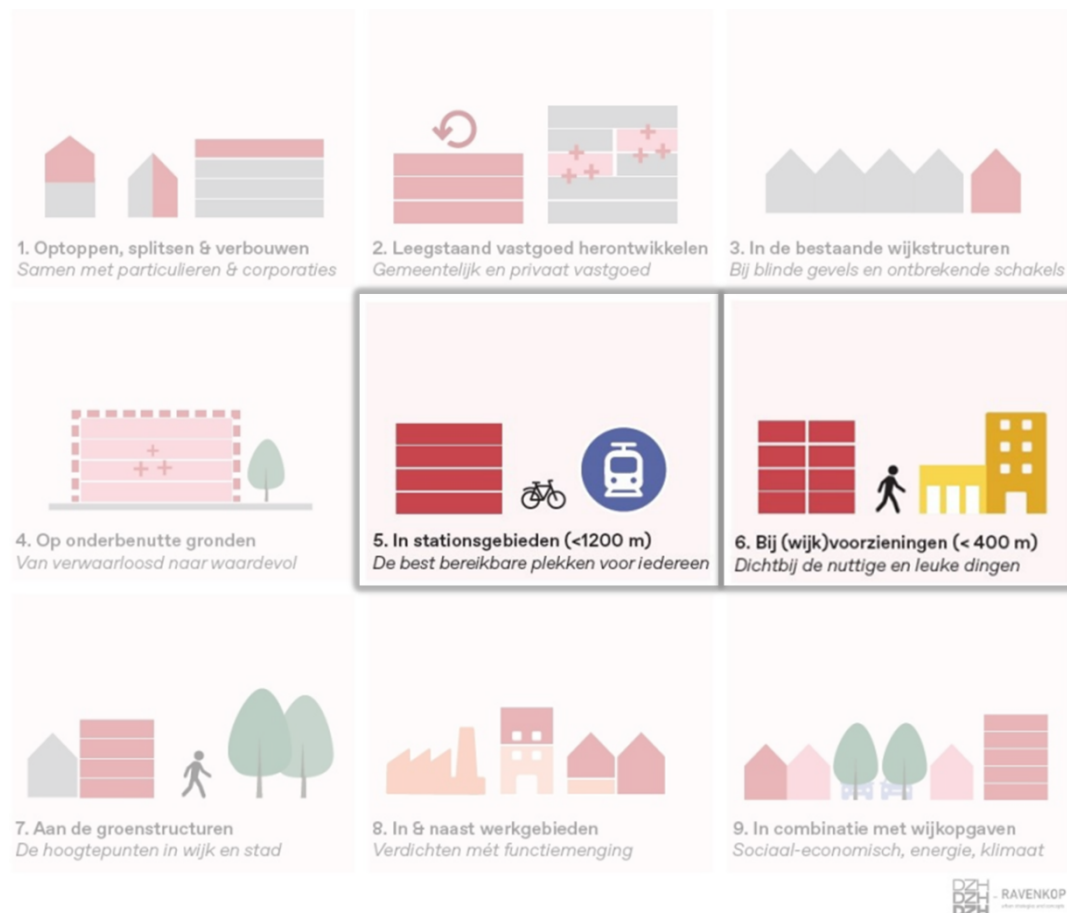
(woningbouwcorporatie) en de gemeente Dordrecht. Nu initiatiefnemers ook de omgeving vroegtijdig gaan betrekken bij deze verkenning, hechten wij eraan om ook eerst de raad te informeren over de verkenning en de aanleiding.

Wat is de te delen informatie?

In lijn met vastgesteld beleid

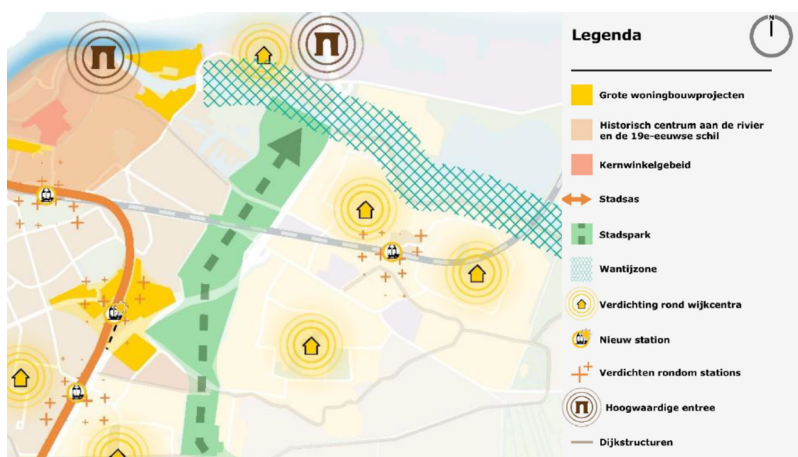
In de regionale Woonvisie 2017 - 2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' en in de lokale paragraaf 'Goed wonen in Dordrecht 2019 - 2031' (vastgesteld door de raad in 2019), is opgenomen dat actief gezocht gaat worden naar verdichtingslocaties (potentiële woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied). Na amendering van de lokale paragraaf is de woningbouwopgave voor Dordrecht gesteld op 11.000 te realiseren woningen.

In juni 2023 heeft de raad de startnotitie Verdichtingsplannen vastgesteld. Deze studie introduceerde 9 verdichtingsprincipes. Twee van deze verdichtingsprincipes zijn: '5. In stationsgebieden' en '6. Bij (wijk)voorzieningen':



Figuur 1 - De 9 verdichtingsprincipes met principe 5 en 6 uitgelicht.

De raad heeft deze verdichtingsprincipes en de ambitie om te verdichten bekrachtigd in de omgevingsvisie 2.0. Zo is op Doelkaart 1: 'Dordrecht is een aantrekkelijke stad' rondom station Stadspolders en het winkelcentrum De Bieshof aangegeven dat hier verdicht kan worden.



Figuur 2 - Uitsnede doelkaart 1 'Dordrecht is een aantrekkelijke stad'.

Ook regionaal wordt de potentie van verdichten van de stationsgebieden van de MerwedeLingelijn (MLL) gezien. In de Ruimtelijke Strategie Drechtsteden (vastgesteld door de verschillende colleges in 2025) is 'ontwikkeling regionale spoorzones' één van de vijf grote gebiedsgerichte opgaven.

De verkenning door de initiatiefnemers naar verdichting van het stationsgebied Stadspolders is een direct gevolg van deze regionale en lokaal gestelde kaders.

Vroegtijdige participatie

Om deze verkenning zo goed en gedegen mogelijk uit te voeren, is het van belang om ook vroegtijdig de kennis en kunde van de bewoners en stakeholders in de omgeving te betrekken. Zo kan de omgeving licht schijnen op eventuele 'blinde vlekken' die de initiatiefnemers hebben. Daarom willen de initiatiefnemers in het gebied inventariseren wat volgens de omgeving:

- goed is aan het stationsgebied Stadspolders;
- minder goed is aan het gebied; en
- hoe dat door middel van kwalitatief verdichten - kwaliteitsimpuls door ontwikkeling - verbeterd kan worden.

De omgeving zal niet gevraagd worden te reageren op een uitgewerkt ontwerp, dat is er immers nog niet. Dit zou ook geen recht doen aan het beoogde participatieproces van de initiatiefnemers.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Nadat de raad door middel van deze RIB op de hoogte is gebracht over de verkenning voor dichtingsmogelijkheden in het Stationsgebied Stadspolders, gaan de initiatiefnemers het gebied. Bij de omgeving (de bewoners en stakeholders) wordt geïnventariseerd wat goed is aan het Stationsgebied Stadspolders en wat er nog beter kan. Dit gebeurt in Q4 2025.

Resultaat van de verkenning (incl. de opbrengsten van de eerste participatie) wordt verwacht in Q1 2026. Dit kan aanleiding zijn voor een nadere samenwerking tussen de initiatiefnemers, Trivire en gemeente. Ook in het vervolg kan de omgeving participeren.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Kosten voor de verkenning worden voor het overgrote deel gedragen door de initiatiefnemers.

Ambtelijke inzet van de gemeente beperkt vanwege uitnodigingsplanologie. Inzet gemeentelijke coördinator wordt bekostigd uit programma Bouwende Stad.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Vaststellen Startnotitie Verdichtingsplannen - Startnotitie](#)

[Vaststellen Dordtse Omgevingsvisie 2.0; Eiland met kwaliteit - Raadsvoorstel](#)

Het college van Burgemeester en Wethouders