

Aan
de gemeenteraad

Datum 27 mei 2025
Zaaknummer 2025-0052867
Betreft Voortgang Maakfabriek Leerpark

Vergadering van
Portefeuillehouder: Chris van Benschop
Begrotingsprogramma Lerend en Ondernemend Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven / Gebiedsontwikkeling / Programma's - Economie
Auteur: Niek de Wit
E-mail: nj.de.wit@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Niek de Wit
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

In 2018 is door uw raad de Startnotitie Campusontwikkeling Leerpark (zie RIS-dossier 2097395) vastgesteld. Inzet betrof om het Leerpark verder door te ontwikkelen tot een volwaardige campus, waar onderwijs, innovatie en leren op alle niveaus samenkomen. Uw raad heeft daar destijds ook middelen voor vrij gemaakt. Ons college heeft de afgelopen jaren invulling gegeven aan de uitgangspunten van de startnotitie. Vanuit de actieve informatieplicht willen wij uw raad informeren over de stand van zaken en dan in het bijzonder over de vervolgstappen voor de ontwikkeling Maakfabriek op het perceel (6c) tegenover de Duurzaamheidsfabriek.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

In 2018 heeft de gemeente samen met DaVinci en het bedrijfsleven de ambitie van de campusontwikkeling weggezet, met de insteek om Leerpark verder door te ontwikkelen tot een gebied waar naast het woonprogramma ook onderwijs, innovatie en ondernemerschap een plek krijgen. Inmiddels zijn naast de verdere woningbouwontwikkeling op het Leerpark verschillende elementen uit die ambitie verwezenlijkt, zoals de bundeling van hbo-onderwijs in het Kopgebouw naast de Duurzaamheidsfabriek en praktijkgericht technisch onderwijs van de beroepentuin, waar mensen zonder startkwalificatie snel, gericht en met baangarantie worden opgeleid voor werk in de energietransitie. Ook is er in publiek-private samenwerkingsvormen veel geïnvesteerd in het uitbreiden van faciliteiten voor testing, innovatie en ondernemerschap. Dit maakt het Leerpark tot uniek gebied dat meer is dan alleen een nieuw stadsdeel van Dordrecht. Het Leerpark heeft inmiddels een grote betekenis voor de economische ontwikkeling en het leven lang leren. De Duurzaamheidsfabriek, vanuit publieke belang in gezamenlijk eigendom en exploitatie van gemeente en het ROC DaVinci, speelt daarin een belangrijke aanjaagrol.

De Maakfabriek moet als grootschalige faciliteit in aanvulling op de Duurzaamheidsfabriek voor het praktisch opleiden, innovatie, start-ups en vormt daarmee het sluitstuk op de fysieke ontwikkeling van het Leerpark (het lopend project). De verdere gebiedsontwikkeling, in relatie tot het kwadrant (inclusief de driehoek achter het Bastion hotel) met ook de verbinding naar het Gezondheidspark, zal verder worden overgepakt vanuit het programma Stadsas en valt dus buiten de scope van het project (campusontwikkeling) Leerpark.

Wat is de te delen informatie?

In 2018 is gekozen om op het perceel tegenover de Duurzaamheidsfabriek tijdelijk een tweetal loodsen te plaatsen. De plaatsing van deze tijdelijk loodsen (in beheer van de Duurzaamheidsfabriek) was een tijdelijke en kleinschalige voorloper van het plan (Maakfabriek) om meer grootschalige test- en ontwikkelfaciliteiten te realiseren, met ook ruimte voor start ups en scale ups. In de door uw raad vastgestelde startnotitie uit 2018 is het plan uitvoerig gepresenteerd.

We zien daarbij dat de afgelopen twee jaar met impulsen vanuit het Nationaal Groeifonds, de duidelijke focus op energietransitie, digitalisering en het menselijk kapitaal de Duurzaamheidsfabriek sterk aan betekenis heeft gewonnen. We zien dat onder meer ook terug in de groei van het aantal projecten met regionaal MKB bedrijfsleven en het beroepsonderwijs. Voorbeeld projecten die met inbreng van financiering vanuit het de diverse landelijke fondsen en programma's zijn: PPS Scale (energietransitie in de gebouwde omgeving), Data Value Drechtsteden (digitalisering van MKB) en de Technohub (slim meten en slim maken). Projecten met zowel impact naar regionaal bedrijfsleven als naar het beroepsonderwijs met de ontwikkeling van praktijkvaardigheden bij de jeugd. Aan de hand van deze programmering heeft het Leerpark ook regionaal onder bedrijfsleven aan betekenis gewonnen. Het wordt in toenemende mate door het bedrijfsleven gezien als de plek om met elkaar en met het onderwijs pre-competitief kennis te ontwikkelen en toe te passen.

Mede dankzij de Duurzaamheidsfabriek als hybride leeromgeving is er dus betere aansluiting tussen onderwijs en de lokale en regionale arbeidsmarkt. Getuige ook het aantal werkbezoeken van bijvoorbeeld ministers, Tweede Kamerleden, Europese vertegenwoordiging, enz. blijkt dat de Duurzaamheidsfabriek nog steeds, en zo mogelijk nog wel meer dan voorheen, een landelijk voorbeeldfunctie heeft op het gebied van publiek-private samenwerking.

Met de Maakfabriek is in aanvulling op de Duurzaamheidsfabriek (testing en hybride onderwijs) en het Kopgebouw (bundeling hoger onderwijs), het sluitstuk op de fysieke voorzieningen die nodig zijn om het campusconcept te vervolmaken. De Maakfabriek moet een productietest- en opleidingsfaciliteit worden voor het innovatief bedrijfsleven worden, en in het bijzonder voor start-ups en scale-ups, die gelieerd zijn aan opleidingsinstellingen, alsmede voor de energiecoöperaties in de regio.

Om aan alle elementen van een "volwaardig" campusmilieu te voldoen, is ook ruimte nodig voor vestiging van start-ups/scale-ups en innovatieve werkruimte voor ontwikkeling en productie. De Maakfabriek moet daar de laatste noodzakelijke voorziening voor worden.

De ontwikkeling van de Maakfabriek

De plannen voor de ontwikkeling van de Maakfabriek dateren zoals gezegd uit 2018. De Maakfabriek wordt daarbij beoogd op het terrein tegenover de Duurzaamheidsfabriek, een terrein van circa 6.600 m² in eigendom van de gemeente en dat thans tijdelijk wordt gebruikt voor parkeren en start-ups/praktijkopleidingen in de tijdelijke door de Duurzaamheidsfabriek geplaatste loodsen.

Lange tijd is er met een consortium van betrokken regionaal bedrijfsleven en investeerders toewerkt naar een nieuwe faciliteit in privaat eigendom. Begin huidige bestuursperiode had dat moeten leiden tot besluitvorming over realisatie middels ondertekening van een samenwerking- of intentieovereenkomst met betrokken partijen en de inbreng van bovengenoemde subsidiemiddelen. Als gevolg van omstandigheden buiten de gemeentelijke invloedssfeer om, hebben partijen zich noodgedwongen moeten terugtrekken. Op dat moment is er bewust voor gekozen om niet op stel en sprong een nieuw plan te ontwikkelen, maar om eerst het draagvlak bij de werkgevers/onderwijs te toetsen en aan de hand daarvan tot een nieuw gedragen en daarmee duurzaam model te komen.

Provincie en Rijk dragen financieel bij

De Maakfabriek maakt onderdeel uit van het plan om het Leerpark in Dordrecht te ontwikkelen tot volwaardig campus ("de Smart Campus Leerpark"). Zowel de provincie Zuid-Holland als het Rijk (eerste toekenning Regiodeal) hebben voor de ontwikkeling en de voorbereidende programmering, middelen beschikbaar gesteld, zijnde € 3 miljoen provincie-inzet en € 1 miljoen vanuit de eerste Regiodeal. Een beperkt deel van dit budget is aangewend voor voorbereidingskosten voor tijdelijke programmering in aanloop naar de Maakfabriek en campusvorming. Het nog niet uitgegeven

bedrag van circa € 3,5 miljoen dient echter wel uiterlijk begin 2026 een definitieve en onomkeerbare bestemming te hebben gekregen. Dat gegeven zet het project enigszins onder tijdsdruk.

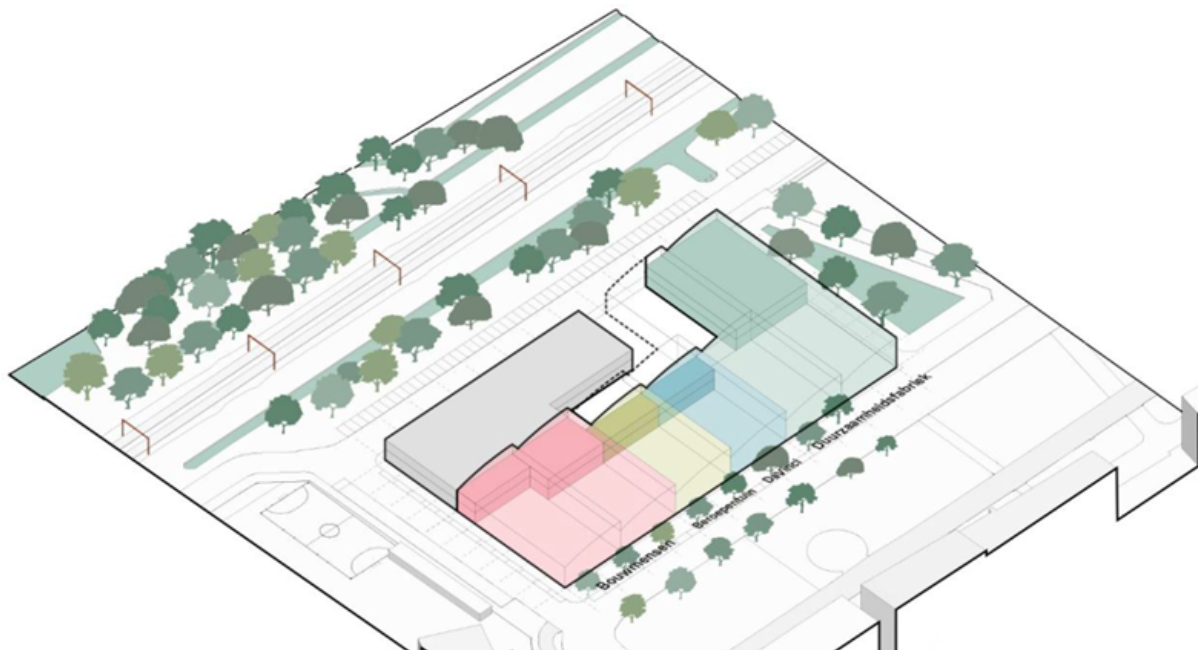
Rol gemeente bij het vervolg

Gezien de publieke belangen die samenhangen met campusfaciliteiten als de Duurzaamheidsfabriek en de Maakfabriek, en om die ook naar de toekomst toe te kunnen borgen, is het voorstel om de Maakfabriek in eigendom te brengen bij de gemeente.

Met een aantal van de toekomstige gebruikers is afgesproken dat de gemeente het initiatief zal nemen om de ontwikkeling van het gebouw ter hand te nemen en na oplevering eigenaar te worden van het gebouw. Dat ligt onder meer voor de hand omdat de gemeente ook de ontvanger zal zijn van subsidie en omdat een gedeeld eigendom (vergelijkbaar met een VVE) tot teveel complexiteit en potentiële vertraging in het project zou leiden.

Ruimtebeslag Maakfabriek

Voor de inpassing van de maakfabriek en de parkeervoorziening op de locatie is in onlangs door architectenbureau De Zwarte Hond een verkennende massastudie gemaakt. Daarbij is uitgegaan van een ruimtelijk programma voor de Maakfabriek van circa 5.500 m², aangevuld met een gebouwde parkeervoorziening voor de gebruikers van de faciliteit.



Afb. Ruimtelijke verkavelingsschets

Op betrekkelijk korte termijn kan de gemeente huurovereenkomsten sluiten met een aantal toekomstige huurders. De genoemde subsidie zal worden ingezet voor het realiseren van een aanvulling op de Duurzaamheidsfabriek. Een gedeelte van ongeveer 2.000 m² dat bestemd is voor start-ups en innovatie/ontwikkeling, als aanvulling op het bestaande aanbod van de Duurzaamheidsfabriek met ook meer ruimte voor incubator faciliteiten. Blijkens voorbeelden uit ook andere regio (Eindhoven, Delft, Leiden, e.a.) kunnen deze start-ups - waarvan ook al een aantal op het Leerpark gevestigd - een belangrijke bijdrage leveren aan de vernieuwing van onze regionale economie, de maakindustrie en de specifieke maatschappelijke opgaven op gebied van energietransitie en verduurzaming. Om de toeleiding van de start-ups/scale-ups te organiseren is in regionaal verband al een samenwerking aangegaan met Yes Delft, de tech incubator van de TU Delft. De campus Leerpark is met name interessant voor de scale-ups (die de eerste fasen van ontwikkeling voorbij zijn) die de stap willen maken naar concrete toepassing, dicht op de praktijk van het gevestigd bedrijfsleven. Dordrecht en de regio biedt die ruimte en onderscheidt zich daar in ten opzichte van andere campussen, waar juist de nadruk ligt op de eerste fasen van kennisontwikkeling (in plaats van toepassing). Dordrecht biedt in het nationale landschap van campussen dus juist een onderscheidende waarde propositie, waarbij juist de verbinding wordt gemaakt met het beroepsonderwijs.

Andere toekomstige gebruikers zijn "Bouwmensen" en "De Beroepentuin". Deze partijen moeten zich vastleggen op een kostendekkende huur en zijn daartoe in principe ook bereid. Daarnaast geeft de Maakfabriek nog extra ruimte voor aanvullende bedrijvigheid. Onze reële inschatting is dat hier interesse voor zal zijn vanuit het regionaal netwerk van (innovatief) bedrijfsleven, die zich willen vestigen in nabijheid van de Duurzaamheidsfabriek en de overige campusfaciliteiten.

Op dit moment bestaat er een vrijwel zekere invulling voor ongeveer 4.000 m² bvo.

Alternatieve invulling van de kavel aan de zijde van het Aad Wepsterplein

Met het oog op de mogelijke komst van een station op het Leerpark is ook overwogen om het deel van de locatie (ongeveer een vijfde deel) dat aan de noordzijde grenst aan het Aad Wepsterplein in te vullen met woningbouw. Deze mogelijke invulling vraagt nog wel nader onderzoek naar de typologie van de appartementen, de programmering op de begane grond en de eventuele aanpassing van het bestemmingsplan. Desalniettemin kan de invulling met woningbouw (voor campusdoelgroepen) een aantrekkelijke toevoeging zijn aan een toekomstig plein en daarmee ook positief bijdragen aan de daadwerkelijke komst van het station.

De bedoelde strook die grenst aan het Aad Wepsterplein kan in principe ook worden ingevuld met extra oppervlakte van de Maakfabriek van circa 1.500 m². Voor deze extra ruimte zijn echter momenteel nog geen huurders bekend.

Onze voorkeur is en blijft om het volledige perceel te ontwikkelen voor campusactiviteiten en vestigingsruimte voor innovatieve bedrijvigheid. Mocht dat onverhoopt niet lukken, met de vereiste contractuele zekerheid van huurinbreng vooraf, dan maakt het huidig ontwikkelmodel het mogelijk om dus voor een (een vijfde) deel alsnog woningbouw in te passen. De afweging hierop kan op een later moment in het proces nog worden gemaakt.

Voorbereiding aanbesteding op basis van Design & Build

Om geen tijd te verliezen wordt op dit moment al gewerkt aan de documenten om een aanbesteding te kunnen starten. Deze aanbesteding zal plaatsvinden op basis van de contractvorm 'Design & Build'. Vooralsnog ziet de aanbesteding op een maakfabriek van circa 4.000 m² bvo; het gedeelte waarvoor vrijwel zeker financiële dekking aanwezig is. In de procedure wordt ruimte gehouden om dit eventueel uit te breiden met een extra volume voor de Maakfabriek en de gebouwde parkeervoorziening.

Indien gekozen wordt voor de invulling met woningbouw aan het Aad Wepsterplein gaan deze woningen en de parkeervoorziening in deze fase geen deel uitmaken van de aanbesteding en blijft deze beperkt tot de bouw van 4.000 m² Maakfabriek.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Graag willen wij uw raad op locatie Leerpark informeren over de ontwikkelingen en plan voor de Maakfabriek.

Gezien de urgentie die rust op de besteding van de beschikbare subsidies (welke eerste helft volgend besteed moeten worden) is er druk op het proces om tot realisatie te komen. Het proces kent de volgende mijlpalen:

- Wij streven ernaar om de aanbesteding voor de zomervakantie te publiceren.
- In het vierde kwartaal van 2025 leggen wij de kredietaanvraag met het dekkingsplan aan uw raad voor.
- De keuze voor de aannemer met het winnende plan presenteren wij in het eerste kwartaal van 2026.

Wij stellen voor aan de hand van de informatie uit deze raadsinformatiebrief een agenderingsverzoek te doen aan uw raad om nog rond het zomerreces op locatie Leerpark/ Duurzaamheidsfabriek met de betrokken partijen een toelichting te geven op de voorliggende plannen.

Daarnaast zullen plannen verder worden opgewerkt en zal in het najaar een separaat kredietvoorstel ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Het perceel (6c) waarop de Maakfabriek gerealiseerd moet worden maakt deel uit van de grondexploitatie Leerpark en is het laatste perceel dat in het ontwikkeling moet worden genomen. Het is in eigendom van de gemeente.

De voorbereidingskosten (uitwerking programma, voorbereiding uitvraag, begeleiding aanbesteding, enz.) worden gedekt vanuit de beschikbare subsidiemiddelen voor de Maakfabriek.

Het uitgangspunt bij dit project is dat de Maakfabriek geen druk legt op de toekomstige begroting van de gemeente Dordrecht. De bouwkosten voor het start-up/innovatiegedeelte (2.000 m²), waarvan het voornemen is om deze meters in exploitatie te brengen van de Duurzaamheidsfabriek, zullen afgedekt worden vanuit de beschikbare subsidies. Voor de bouwkosten die samenhangen met de andere gedeelten geldt dat daar een kostprijs dekkende huur (inclusief dus afdekking kapitaallasten) tegenover moet staan. Met de gegadigde huurders (Bouwmensen en Beroepentuin) hebben wij voorafgaande aan de kredietaanvraag al afspraken gemaakt. Voor andere huurders geldt hetzelfde principe. Mocht er voor dat deel die garantie er niet komen, kan alsnog teruggevallen worden op het alternatief van woningbouw voor dat deel/strook.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Raadsvoorstel - 2097395 - Vaststellen startnotitie campusontwikkeling Leerpark.](#)

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

P.A.C.M. van der Velden
burgemeester