

COUP

De Biesboschhal

Raadsconsultatie

17 september 2024



COUP

Programma

Introductie en proces

Doel van de bijeenkomst

De Biesboschhal

Proces en kernwaarden

Toekomstperspectief: verhaallijnen en scenario's

Verhaallijnen en scenario's met toekomstperspectief.

Reacties op scenario's ophalen.

Kaders herijken?

Kaders en bedreigingen benoemen en bespreken.

Keuzes maken

Wat kunnen we meenemen? Wat kunnen we los laten? Aan de hand van prikkelende stellingen.

Concluderend

Wrap up en doorkijk naar het vervolgproces.



COUP

Doelen van vandaag

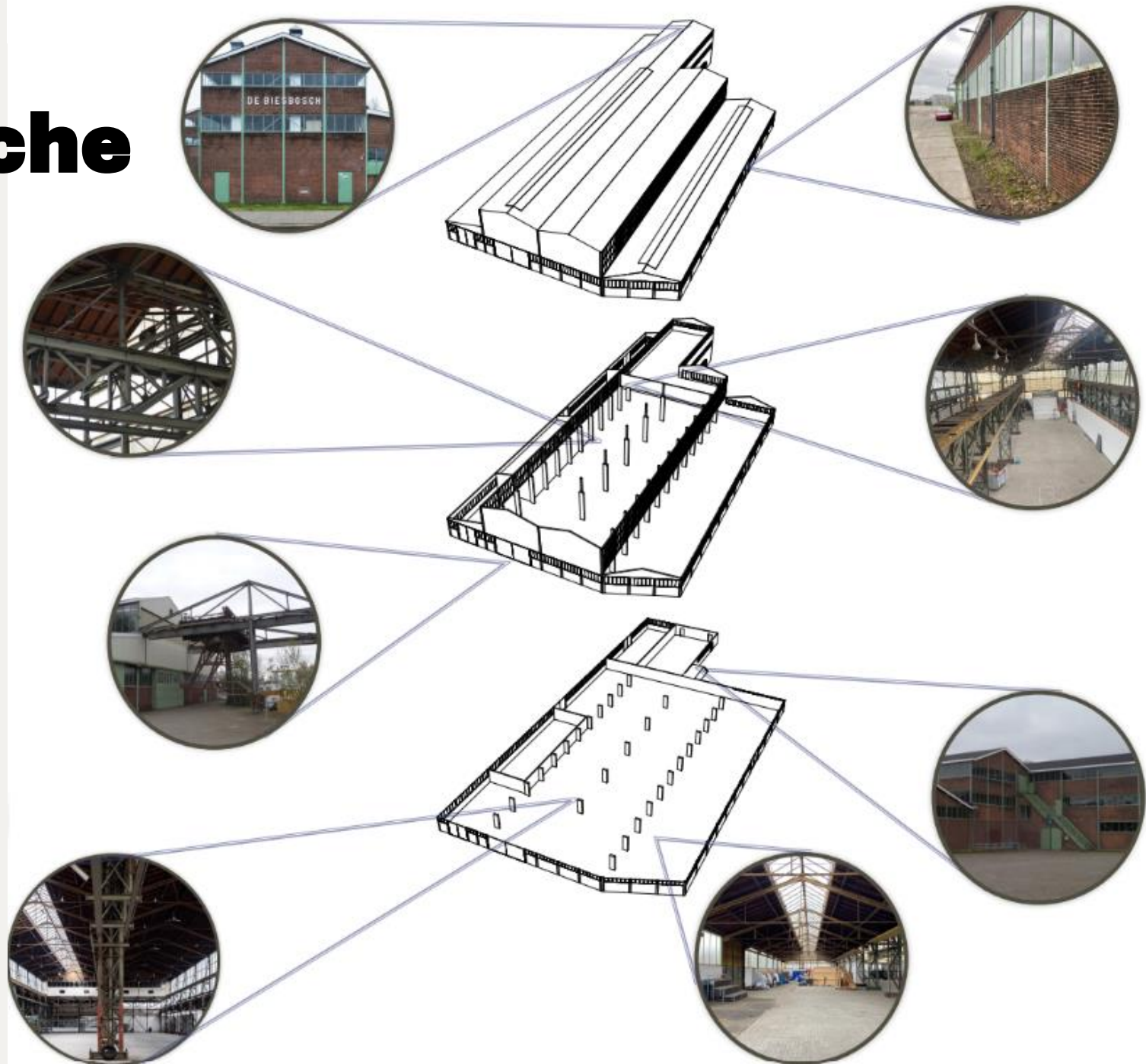
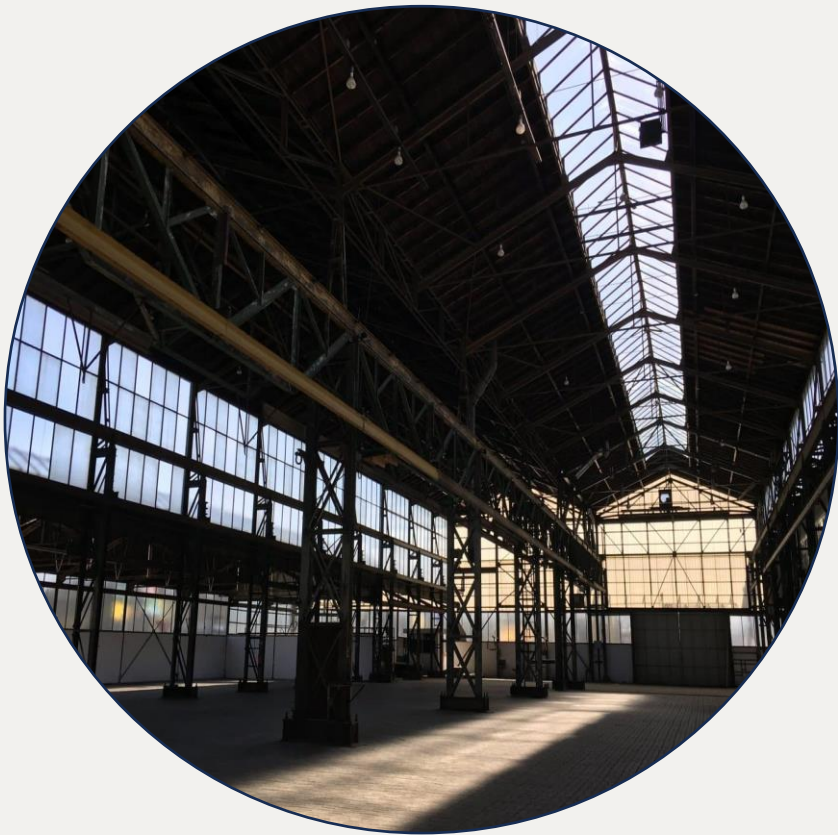
- Informeren over het belopen proces en bevindingen uit de participatie bijeenkomsten.
- Samen richting geven aan verschillende verhaallijnen en ontwikkelperspectieven.
- Heroverwegen van de gestelde kaders.





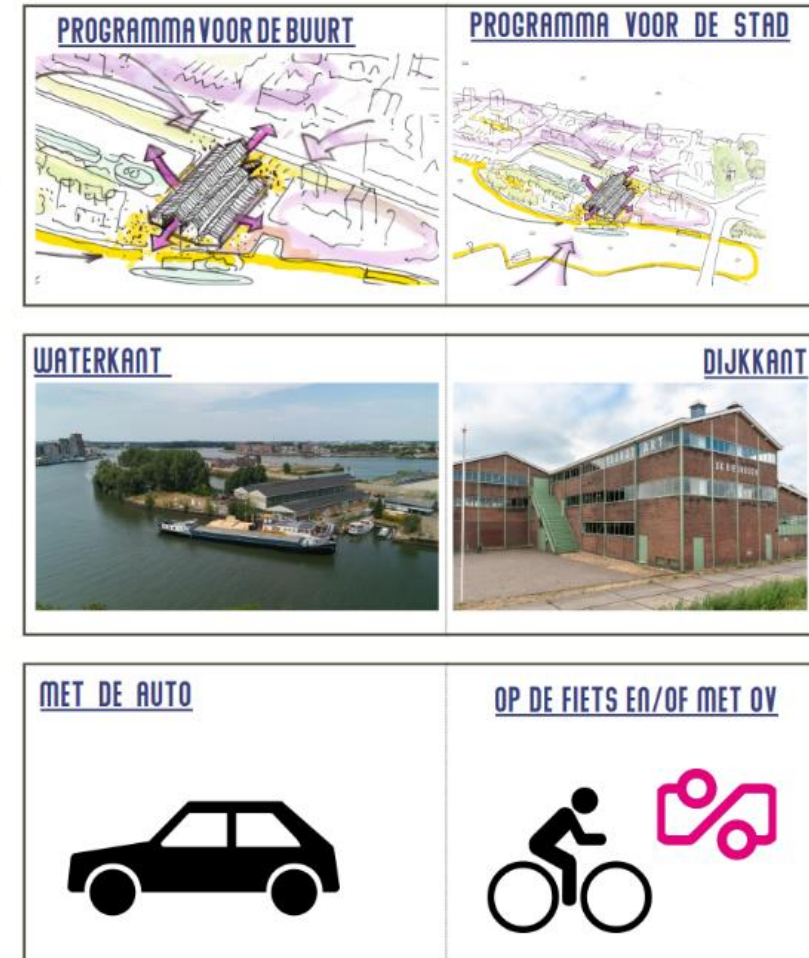
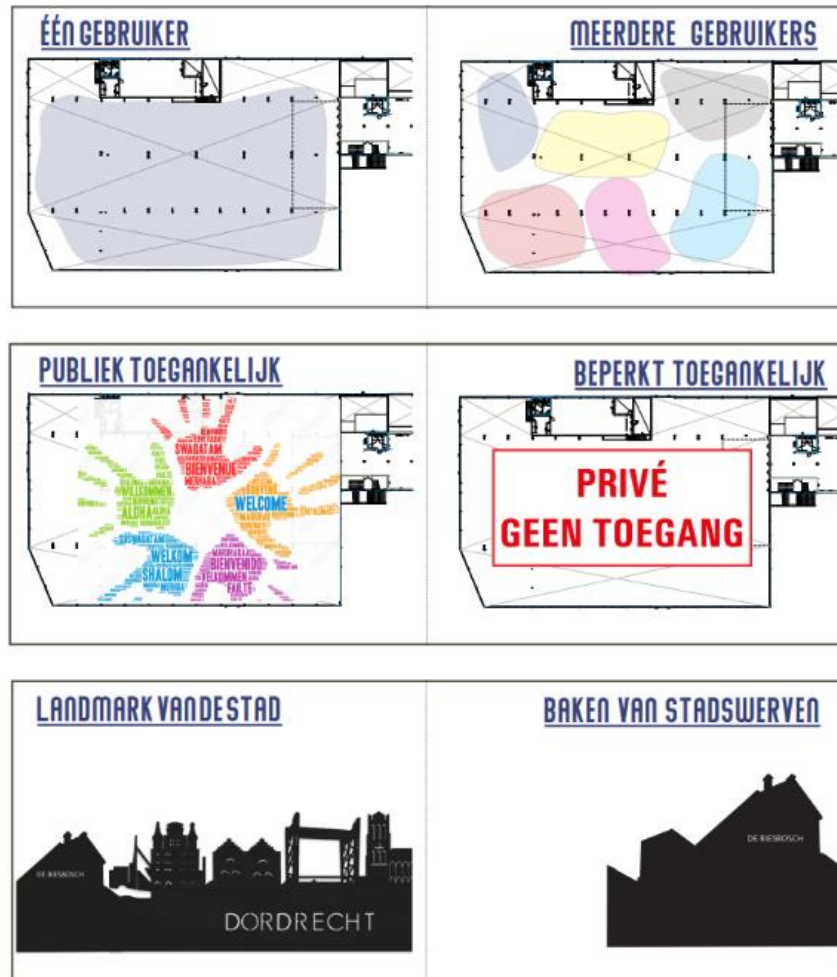
COUP

Architectonische kenmerken



Even een opwarmertje

Maak een keuze



Van haven en werkgebied naar stedelijk wonen en recreatie

1980 → 1991 → 2010 → 2021 →



2024 en verder?

Ontwikkelplan Wantij West

- Het Waterplein van Dordrecht!
- Koppeling met omgevingsvisie Dordrecht
- Opgave levendigheid: activiteiten sterker bundelen
- Opgave leefbaarheid: heldere structuur en vergroenen
- Opgave bereikbaarheid: (on)veiligheid, overlast en parkeren
- Van visie naar ontwikkelplan: Schakel tussen binnenstad en Biesbosch
- Nautisch erfgoed meer openbaar en zichtbaar maken
- Leefwerf de Biesbosch: inbreiding en openen



Februari 2023

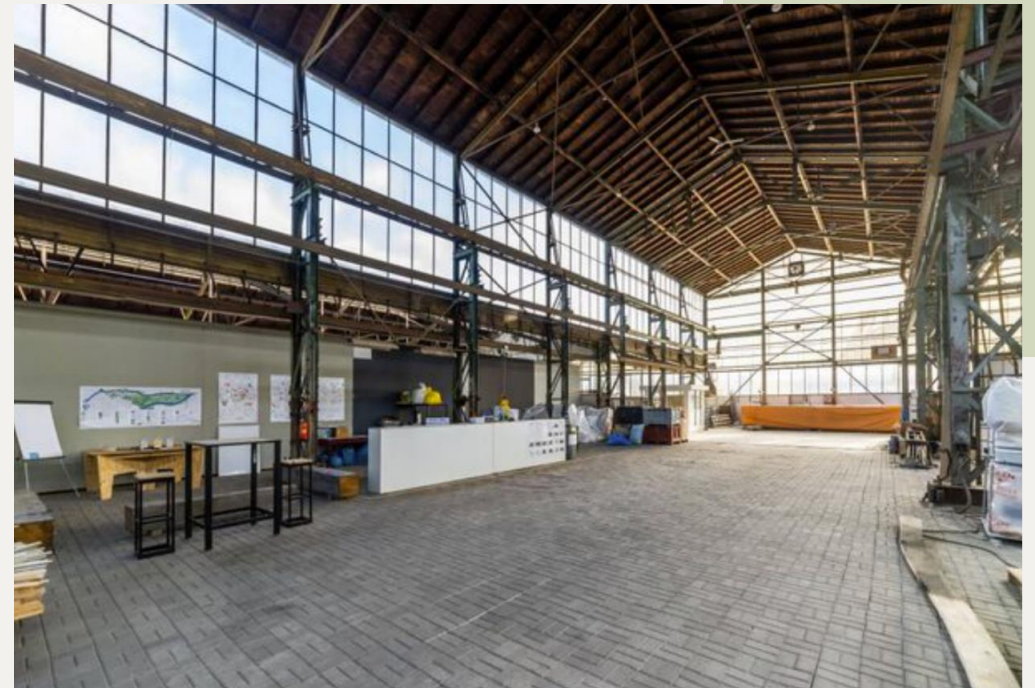
Proces

Fase 1: Verleden, participatie proces naar NvU

Vervolg:

Fase 2: Marktbenadering

Fase 3: Contractfase



COUP

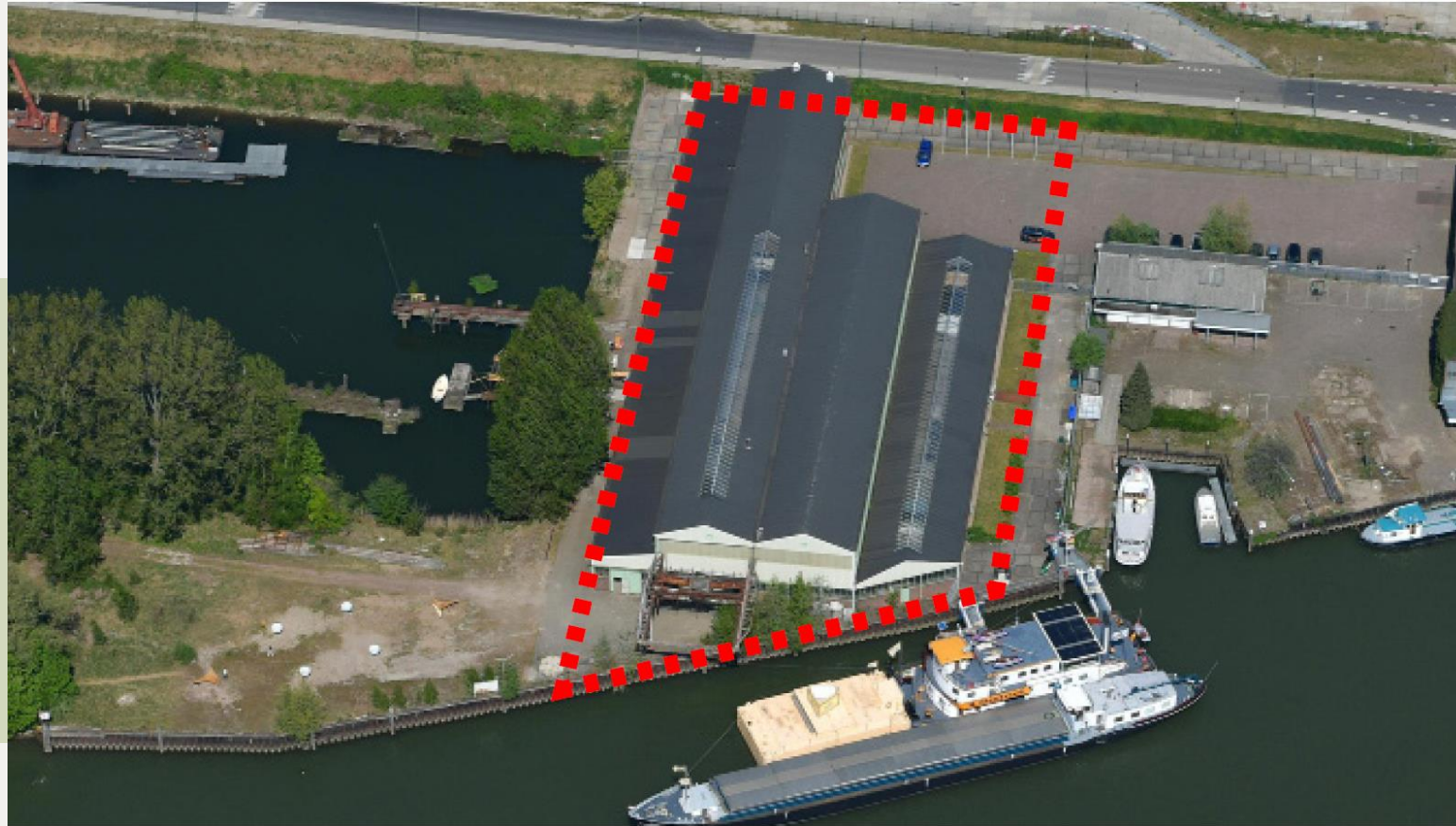
Kaders

- Passend in huidig bestemmingsplan
- Parkeren oplossen op eigen terrein
- Invulling met een zelfstandig exploitabele functie die geen subsidie aantrekkende activiteiten kent
- Openbare aanbidding (verkoop of minimale kostendeekkende verhuur)
- Het concept moet passen binnen het unieke karakter van het pand en de kernkwaliteiten van de stad versterken
- De plannen moeten zelfstandig exploitabel zijn en niet meer dan standaard exploitatierisico geven voor de gemeente
- De nieuwe bestemming en gebruik heeft geen nadelige invloed voor de activiteiten van Leefwerf de Biesbosch en het 'Binnenvaartmuseum Rene Siegfried'
- In stand houden en/of versterken monumentale waarde



COUP

Bouwenvelop



COUP

Aanleiding nieuw proces

De marktbenadering uit 2021 heeft niet tot een succesvolle verkoop geleid.

Plannen sloten in onvoldoende mate aan op de gestelde kaders, waarbij o.a. de financiën en parkeren een bottleneck vormden

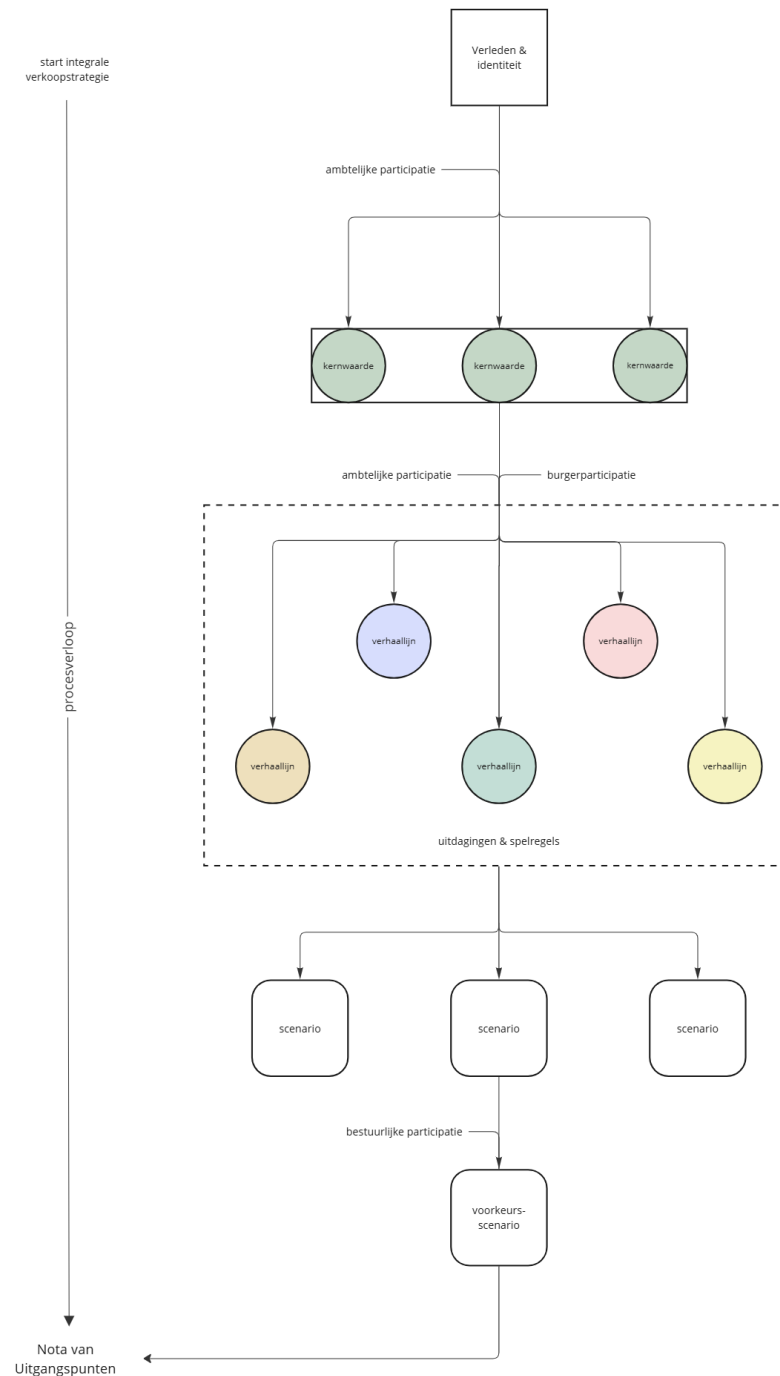
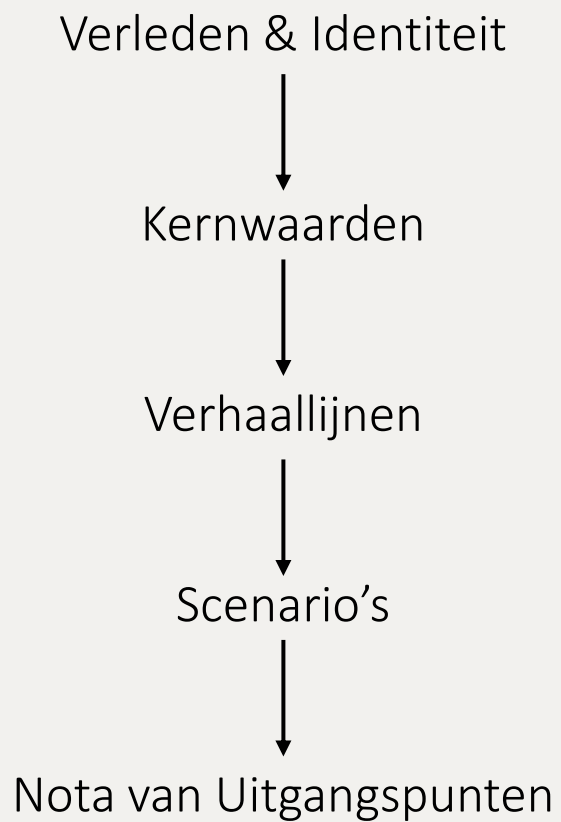


Een nieuwe start

- Markt heeft een wenkend perspectief nodig
- Samen komen tot een visie voor de hal



Participatie proces



Kernwaarden

Ontmoeting:

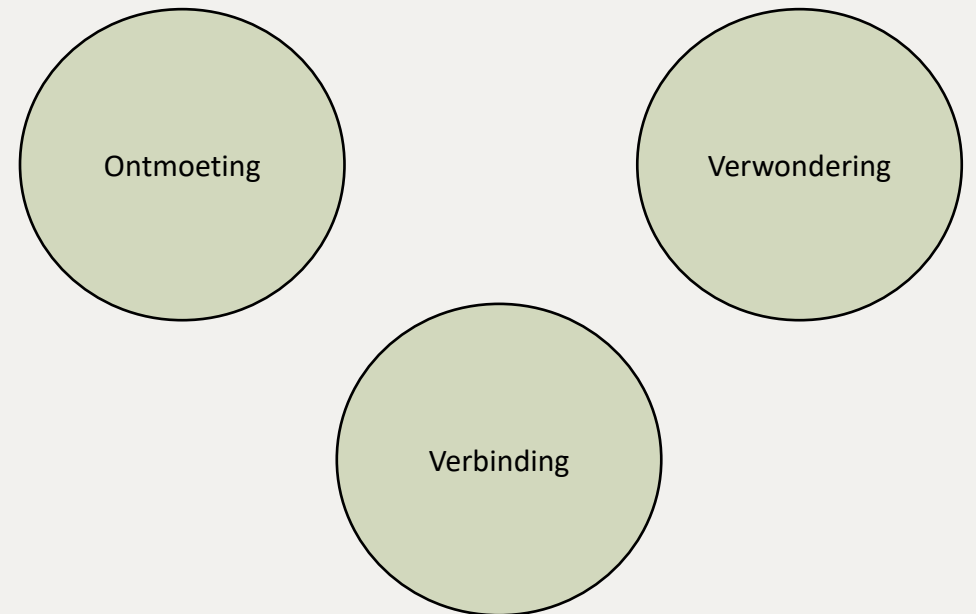
Een plek voor de Stadswerven en haar bewoners die ontmoeting faciliteert en inspireert

Verbinding:

- Verleden, heden en toekomst
- Stadswerven met Dordrecht
- Hint naar verbinding van onderdelen van binnenvaartschepen

Verwondering:

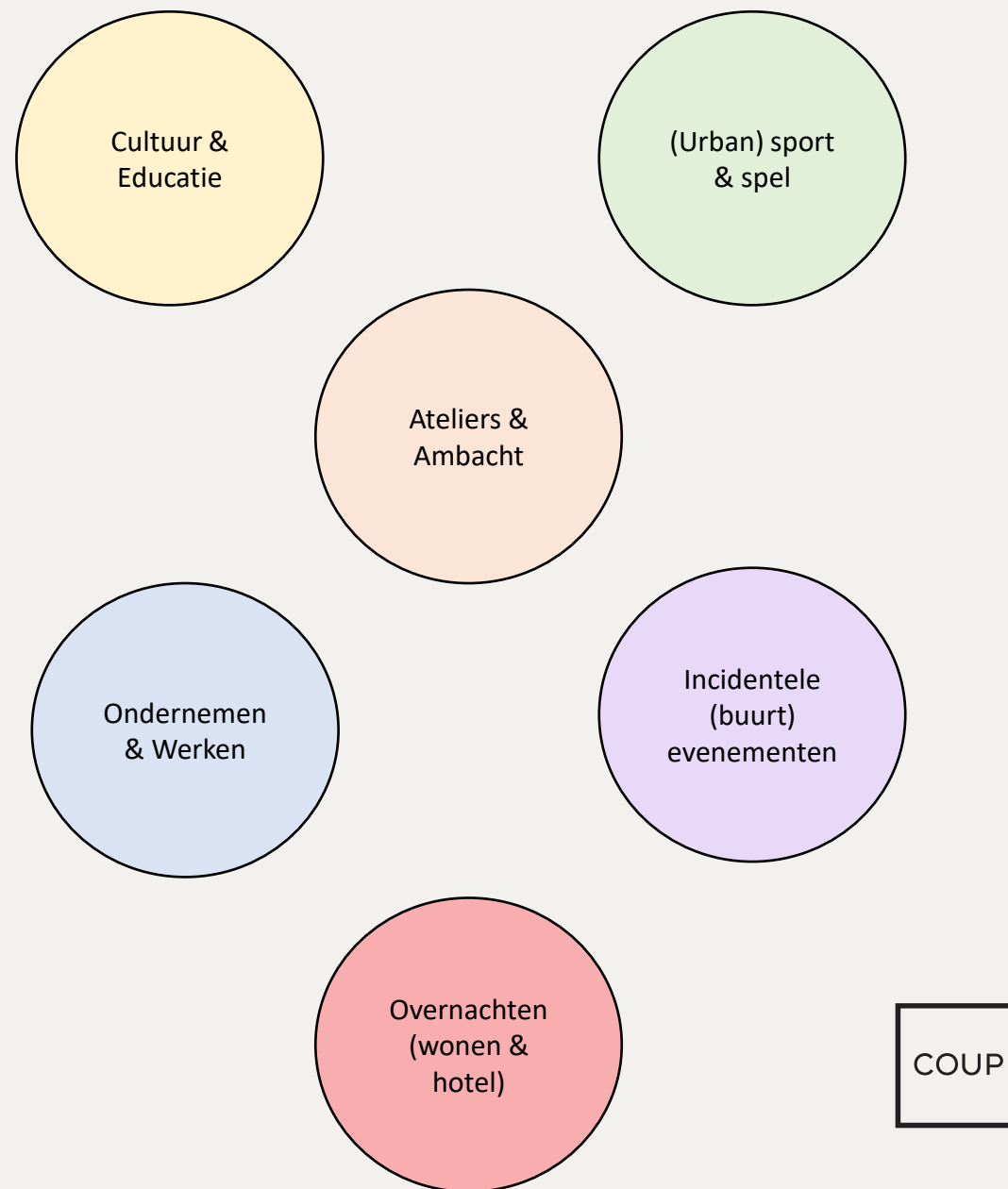
In relatie tot geschiedenis, programma en gebouw



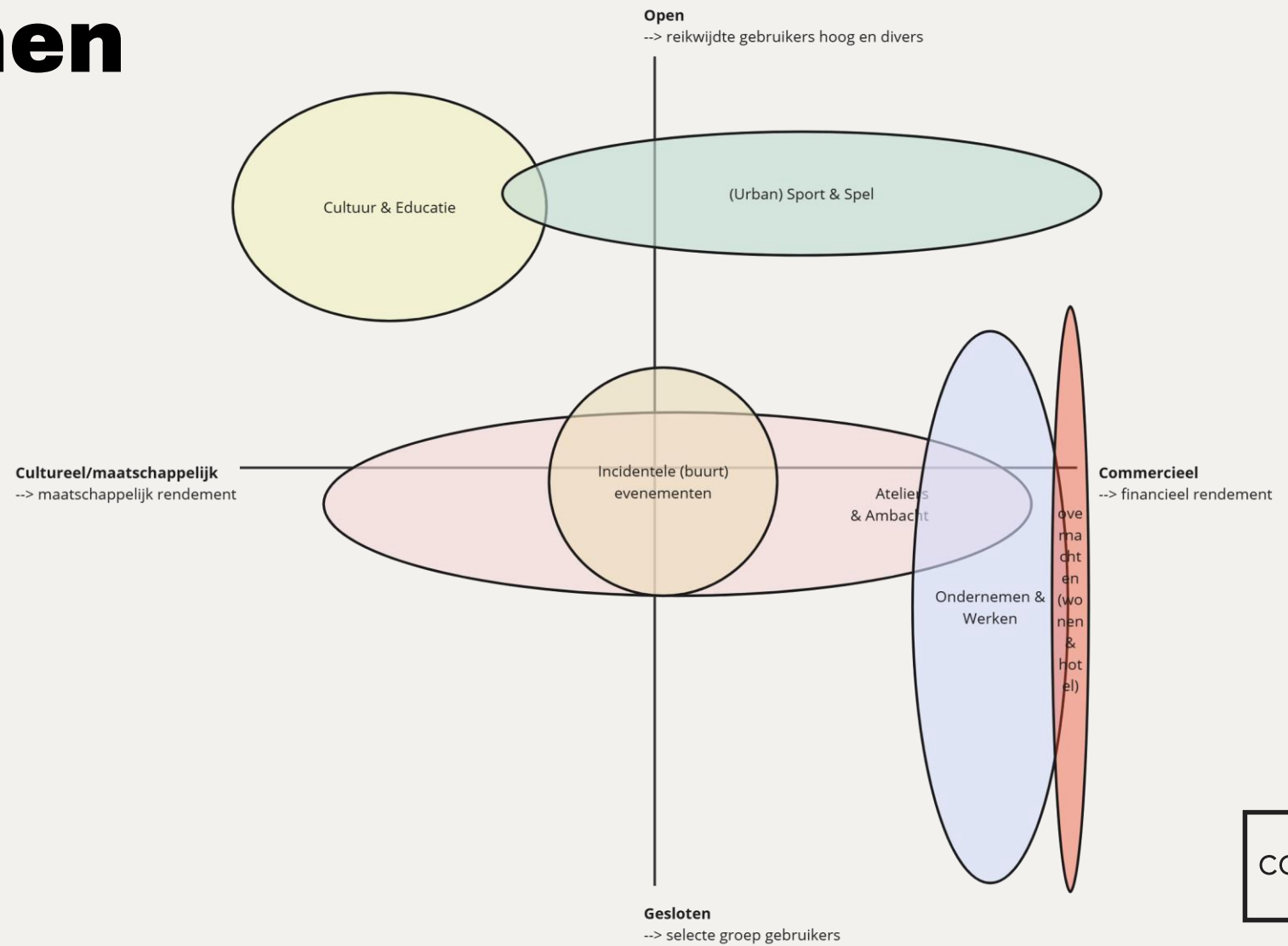
COUP

Verhaallijnen

- Zes verhaallijnen
- Van cultureel-maatschappelijk tot commercieel
 - Wonen & hotel



Verhaallijnen



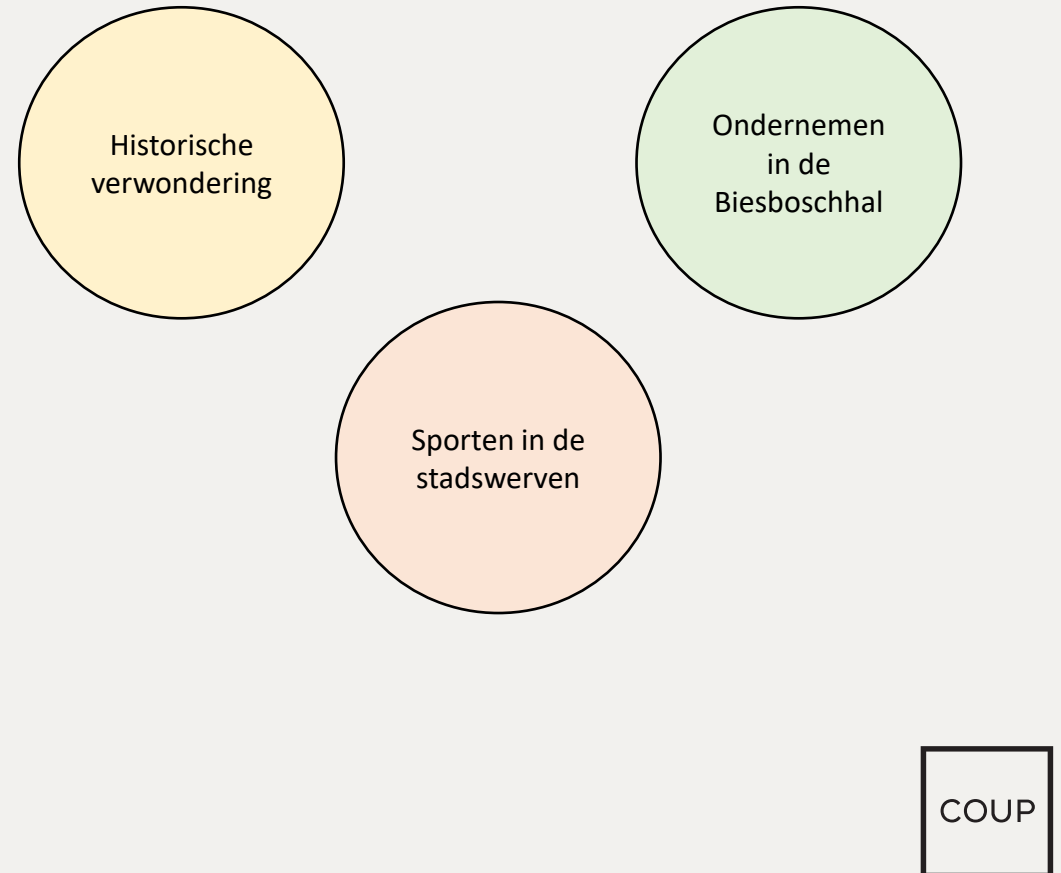
Scenario's

Verhaallijnen zijn teruggebracht naar drie scenario's o.b.v.:

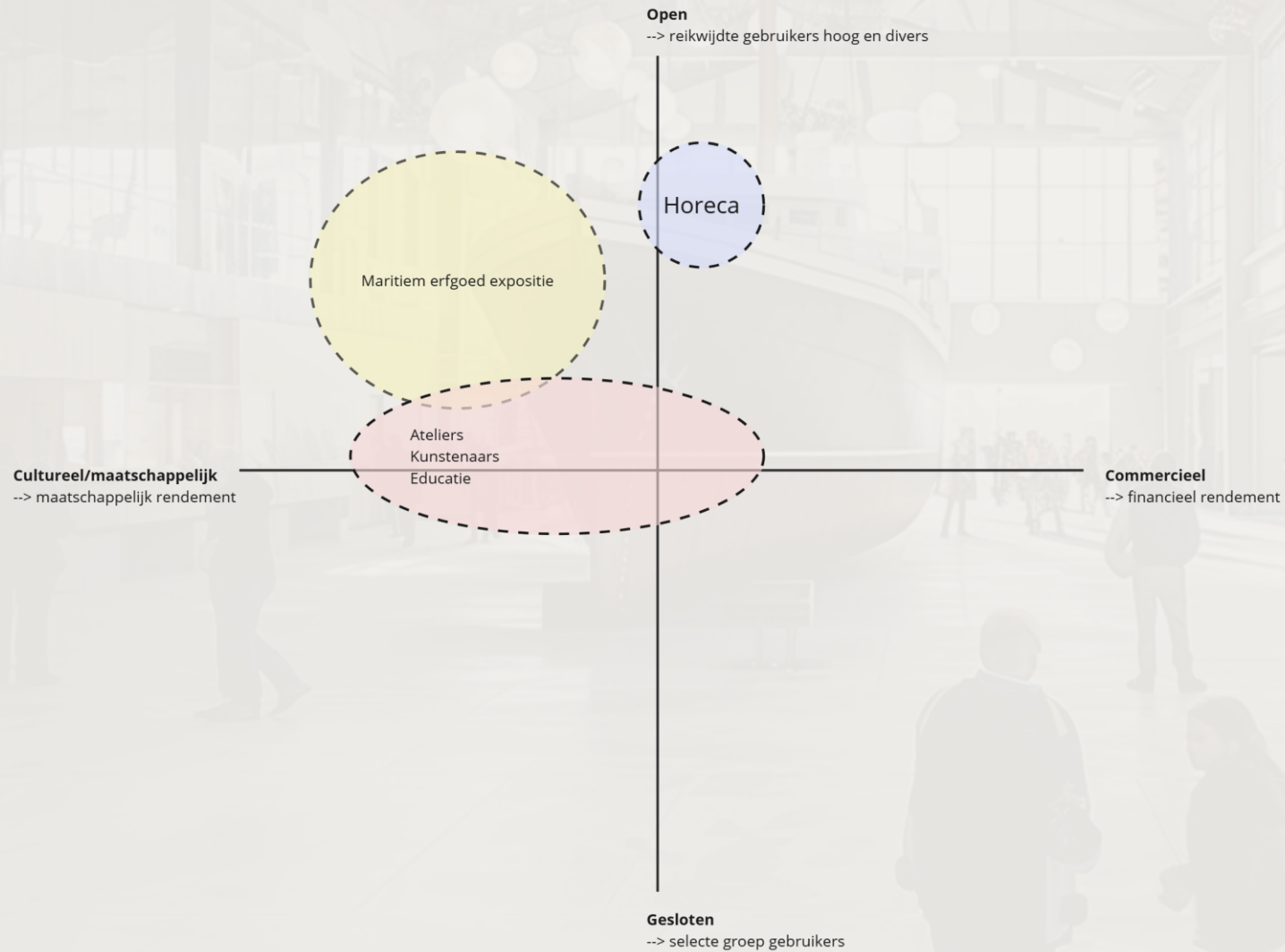
- Ambtelijke participatie
- Buurt- en stadsparticipatie

Scenario's geven inzicht in kern van het programma:

- Randprogrammering en/of crossovers in alle scenario's denkbaar.

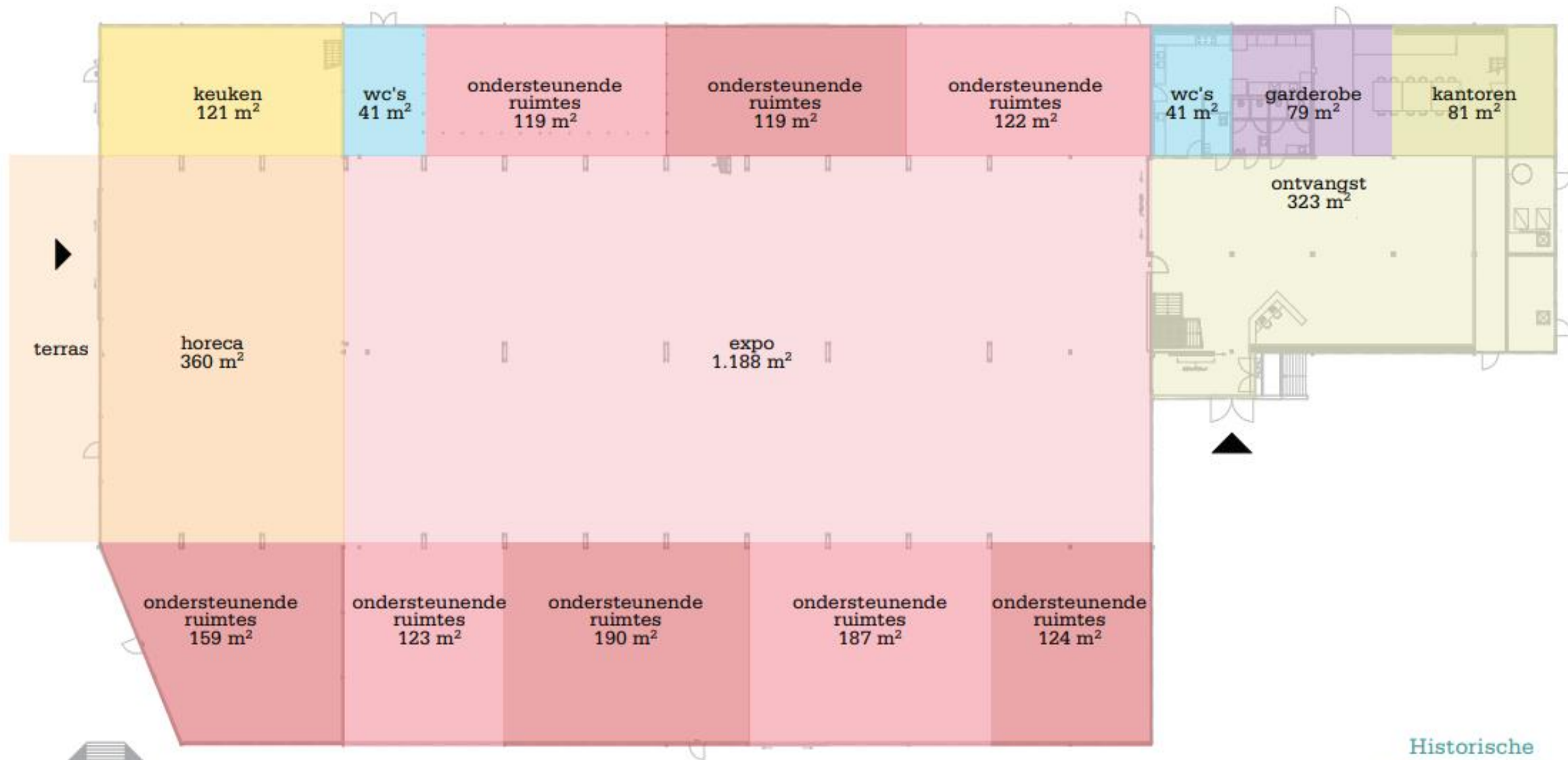


Historische verwondering

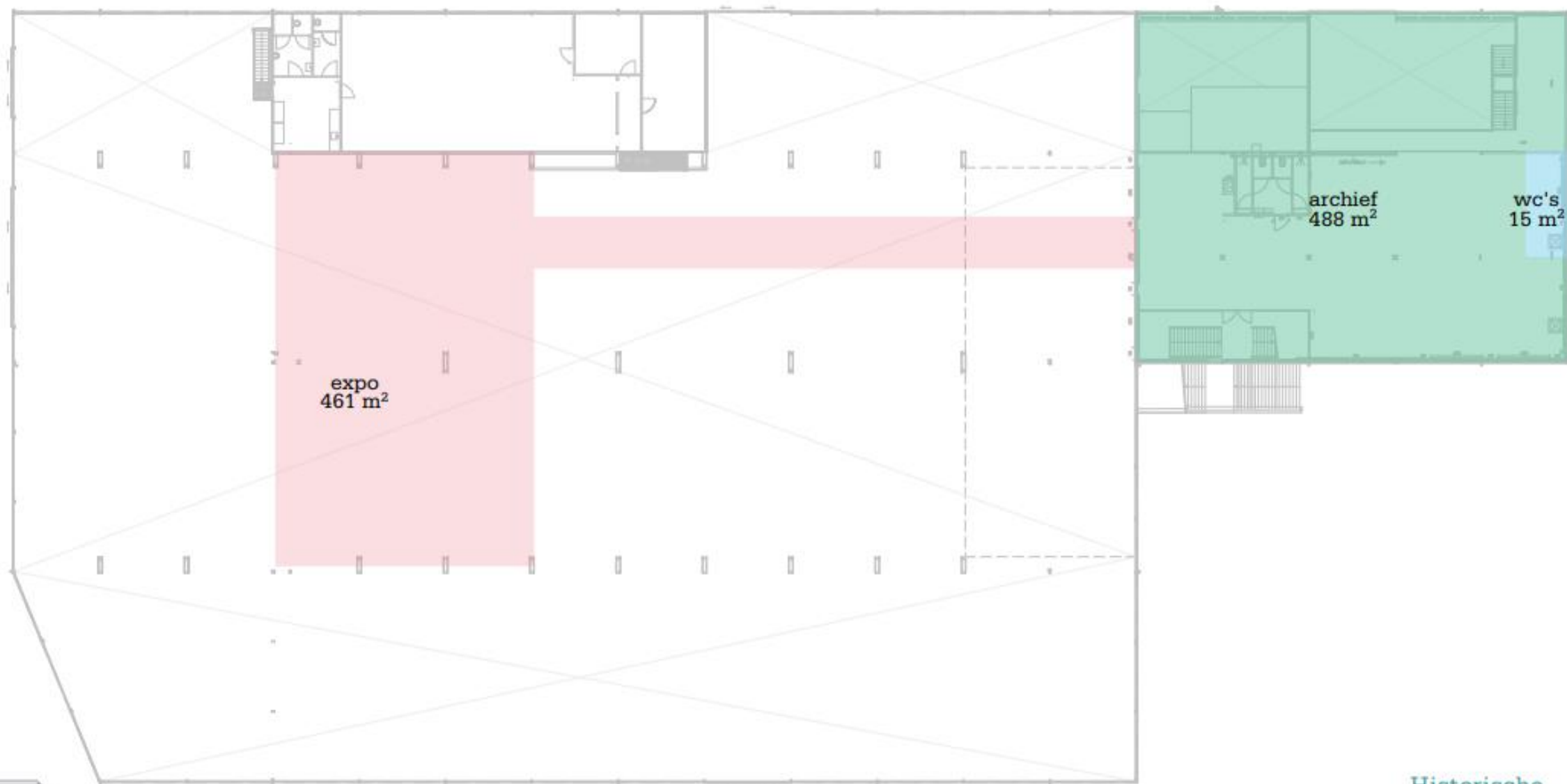


Historische
Verwondering

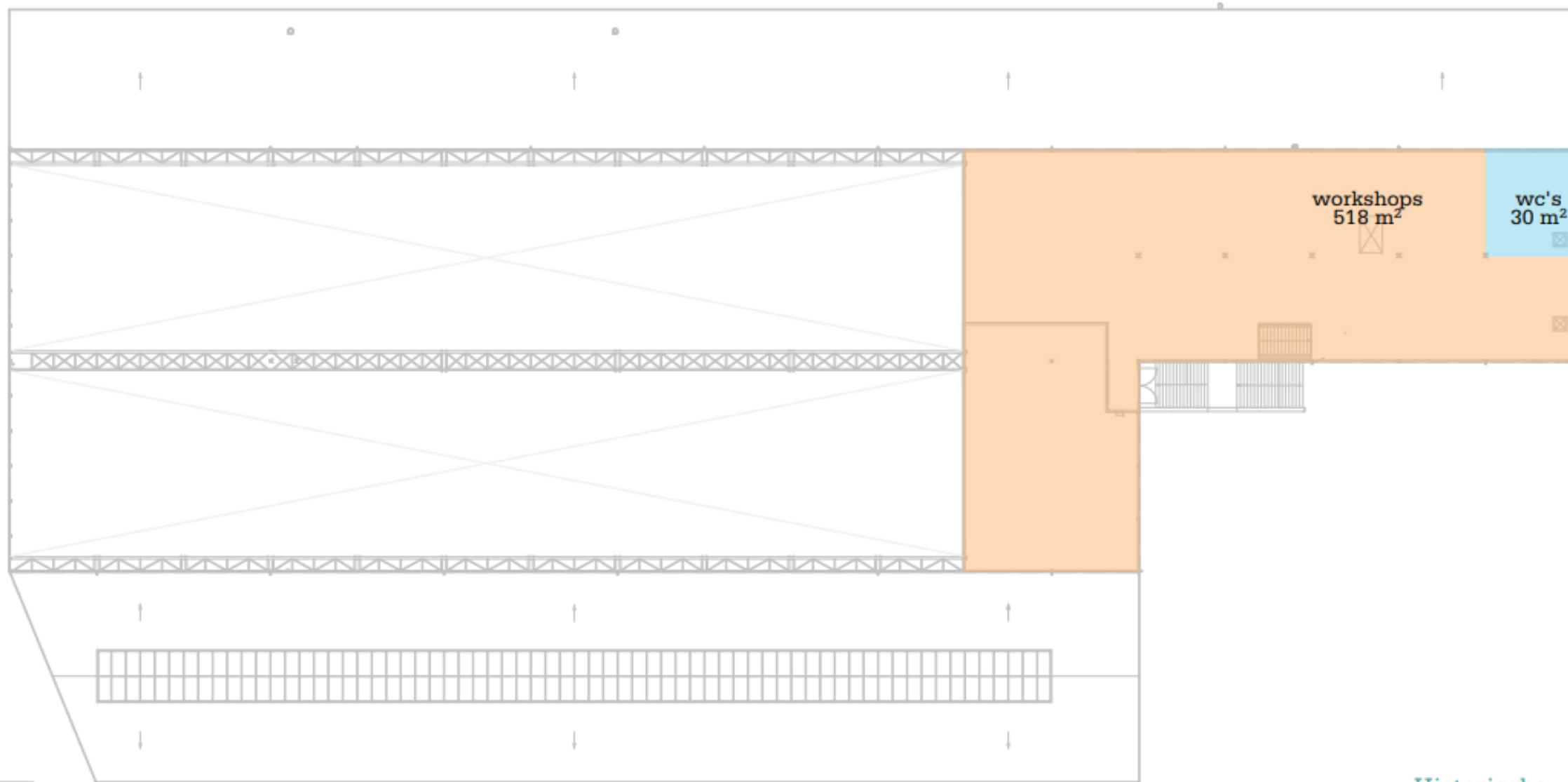




Historische
verwondering
plattegrond nivo 0
schaal 1:500

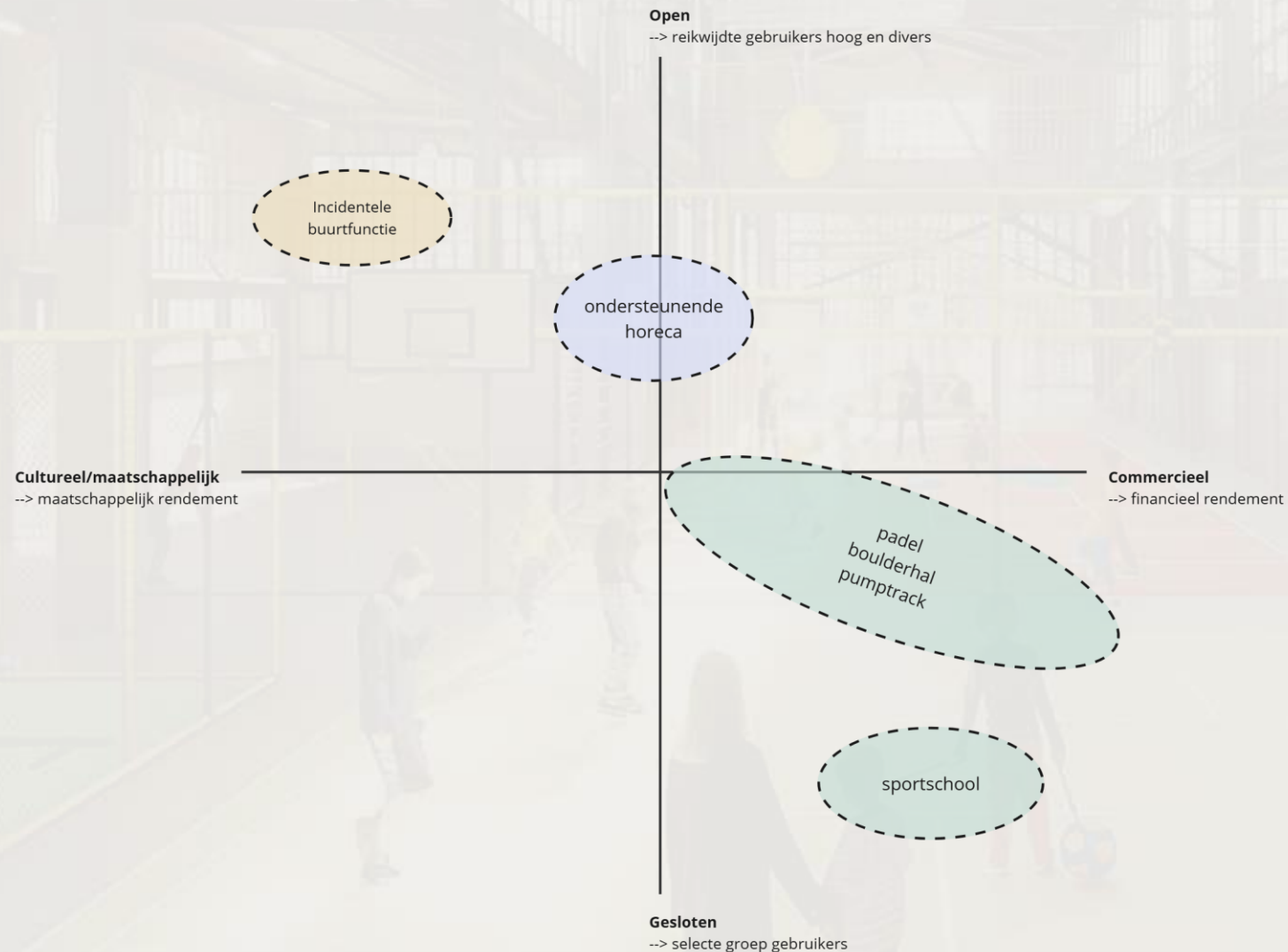


Historische
verwondering
plattegrond nivo 1
schaal 1:500



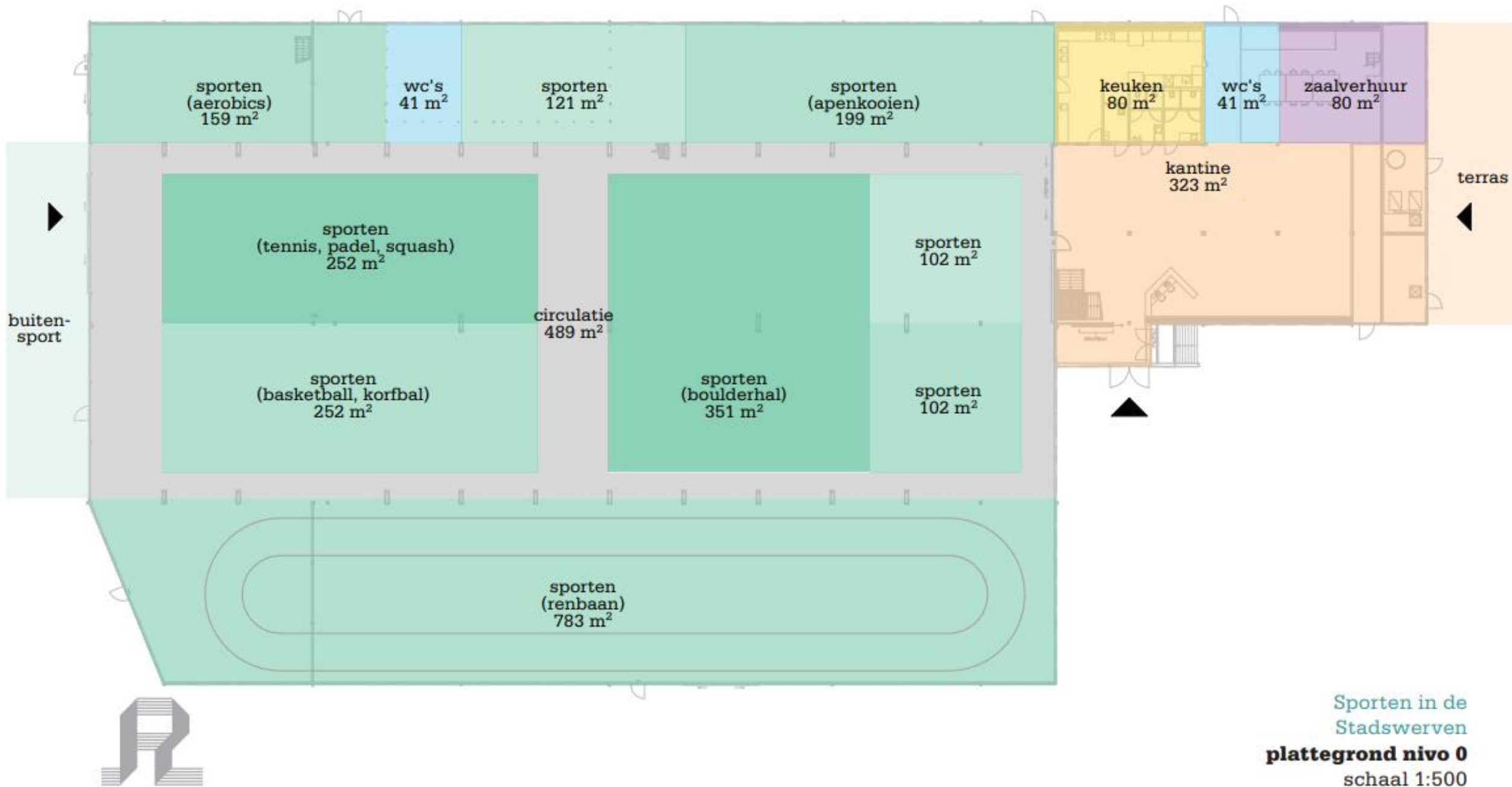
Historische
verwondering
plattegrond nivo 3
schaal 1:500

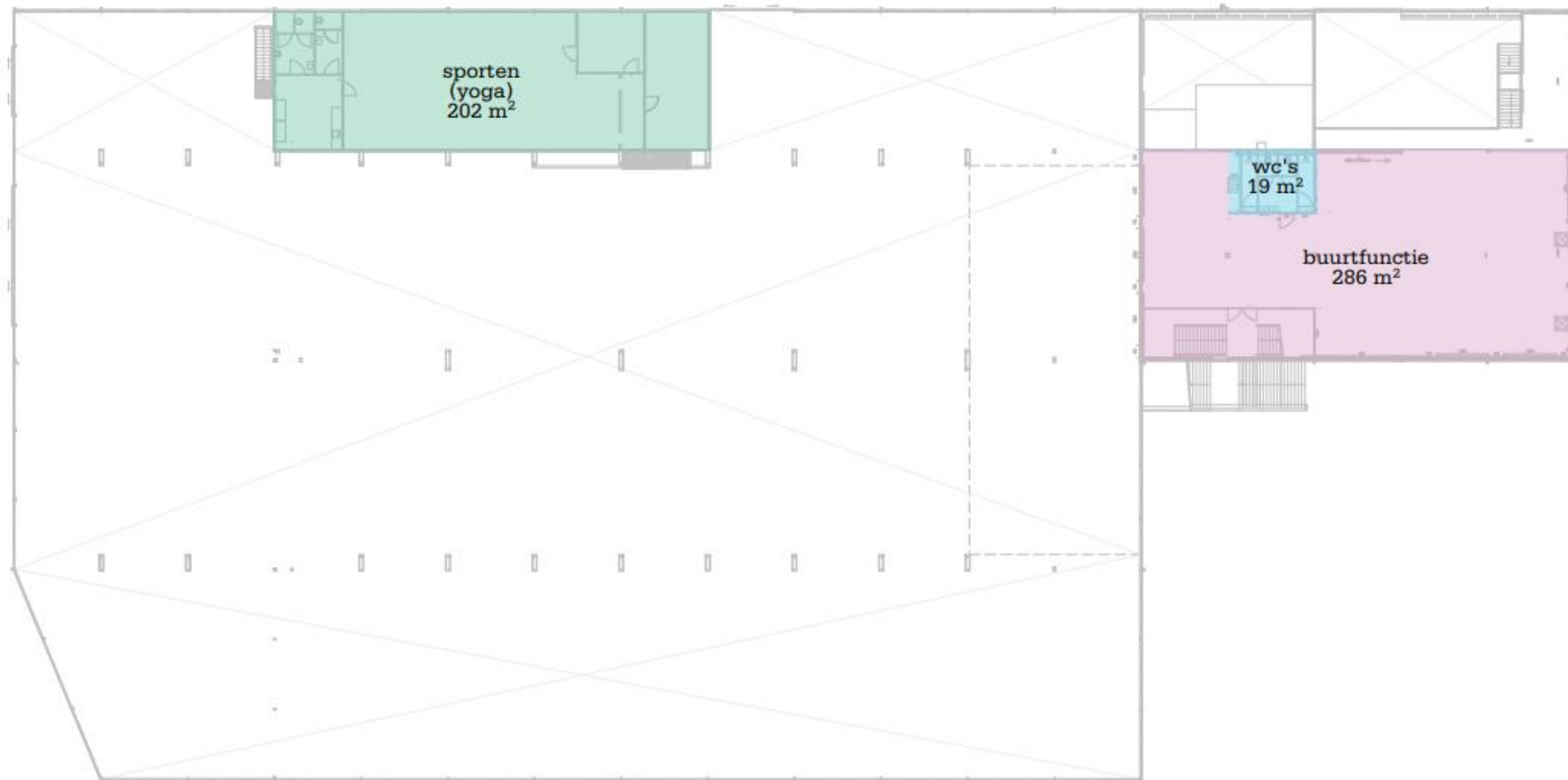
Sporten in de Stadswerven



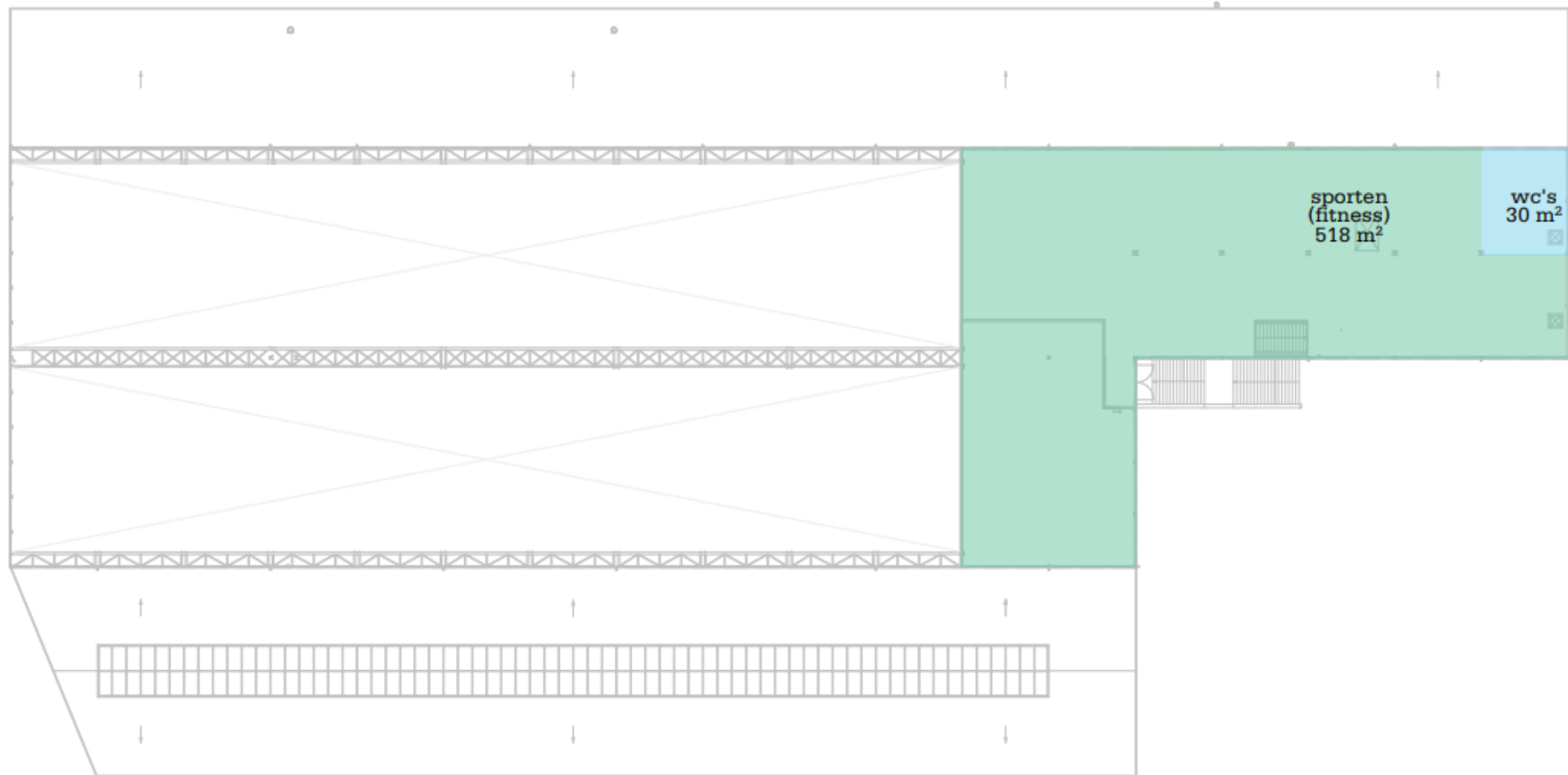
Sporten in de Stadswerven





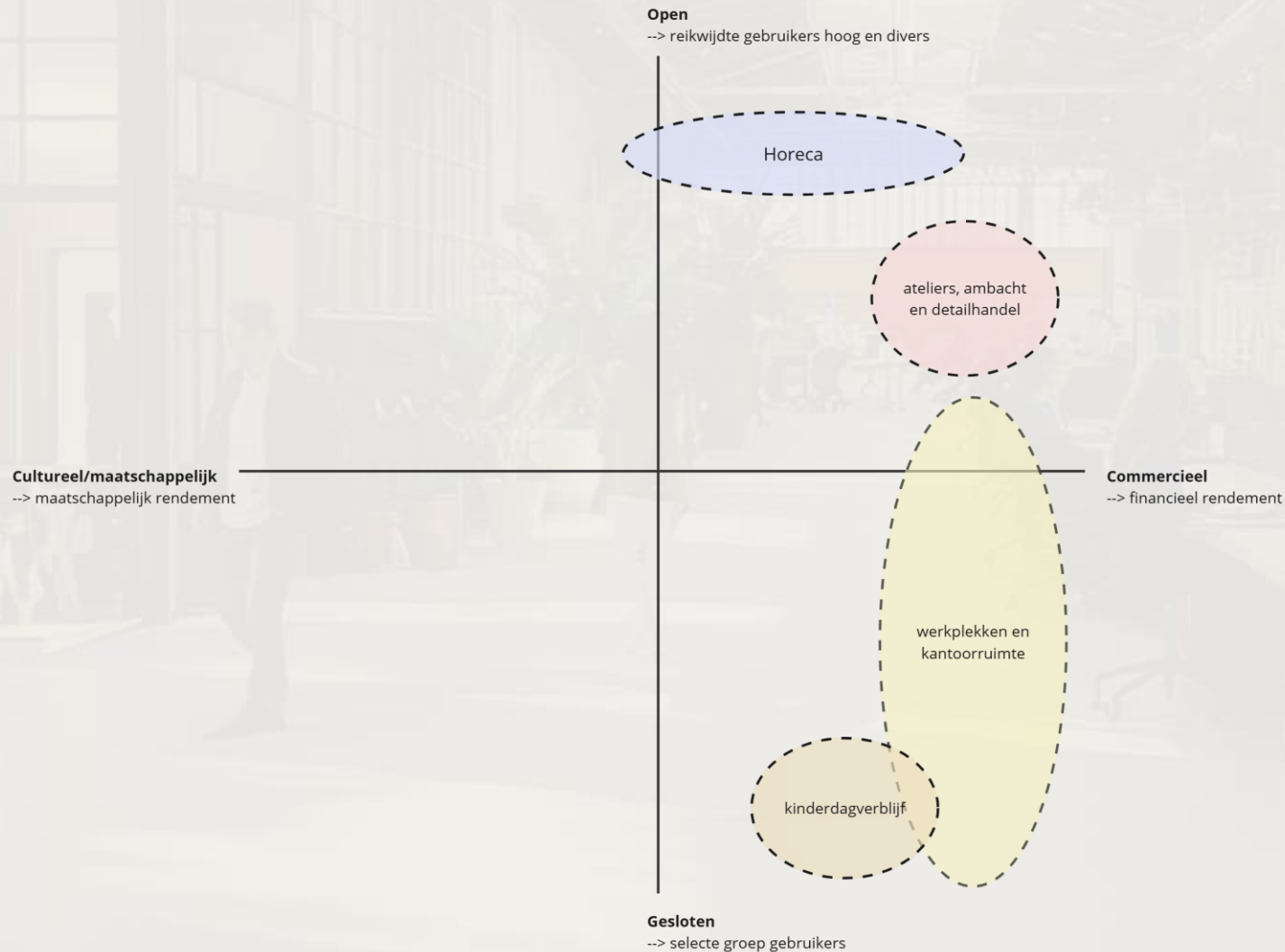


Sporten in de
Stadswerven
plattegrond nivo 1
schaal 1:500



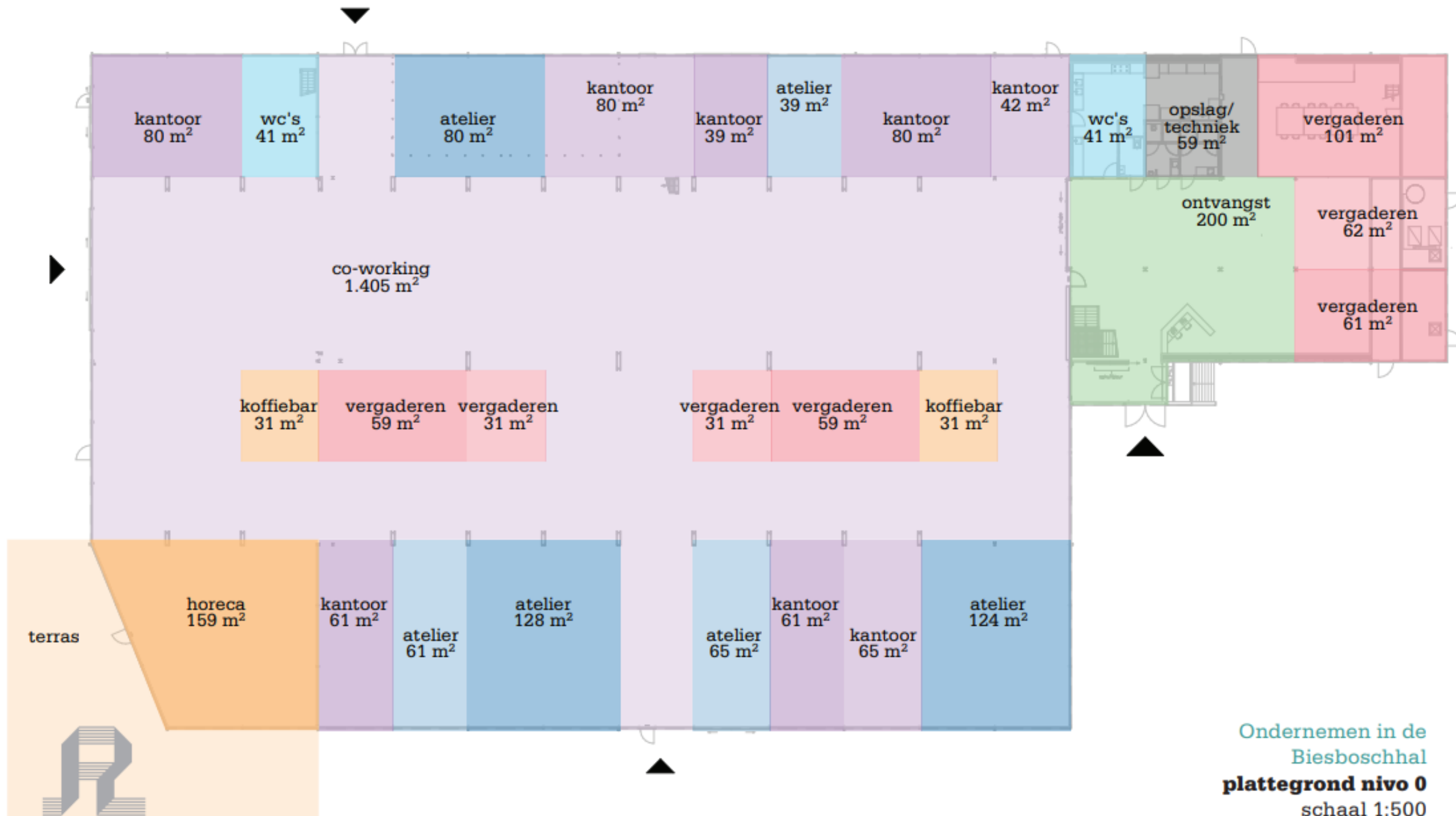
Sporten in de
Stadswerven
plattegrond nivo 2
schaal 1:500

Ondernemen in de Biesboschhal

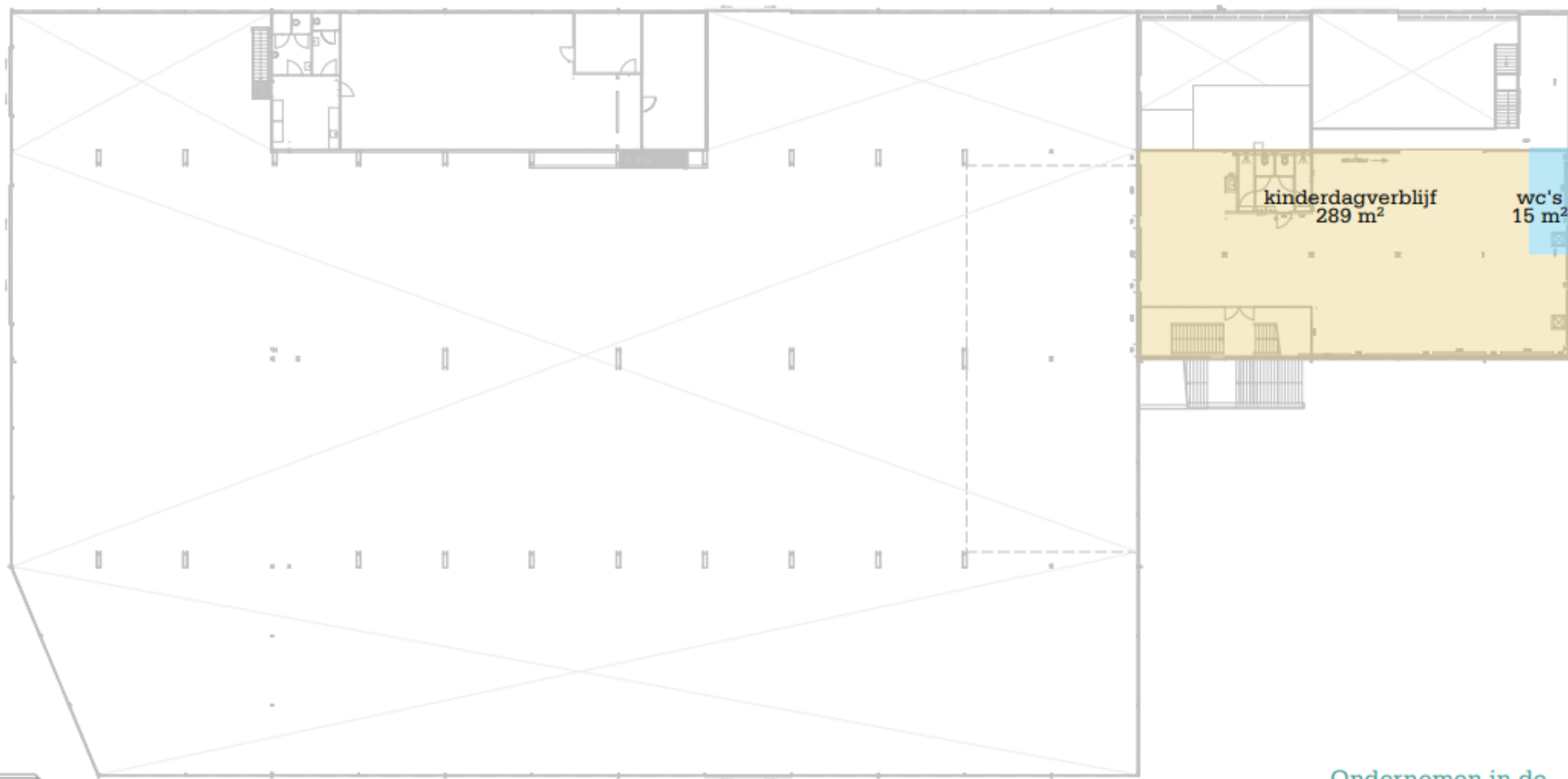


Ondernemen in de Biesboschhal

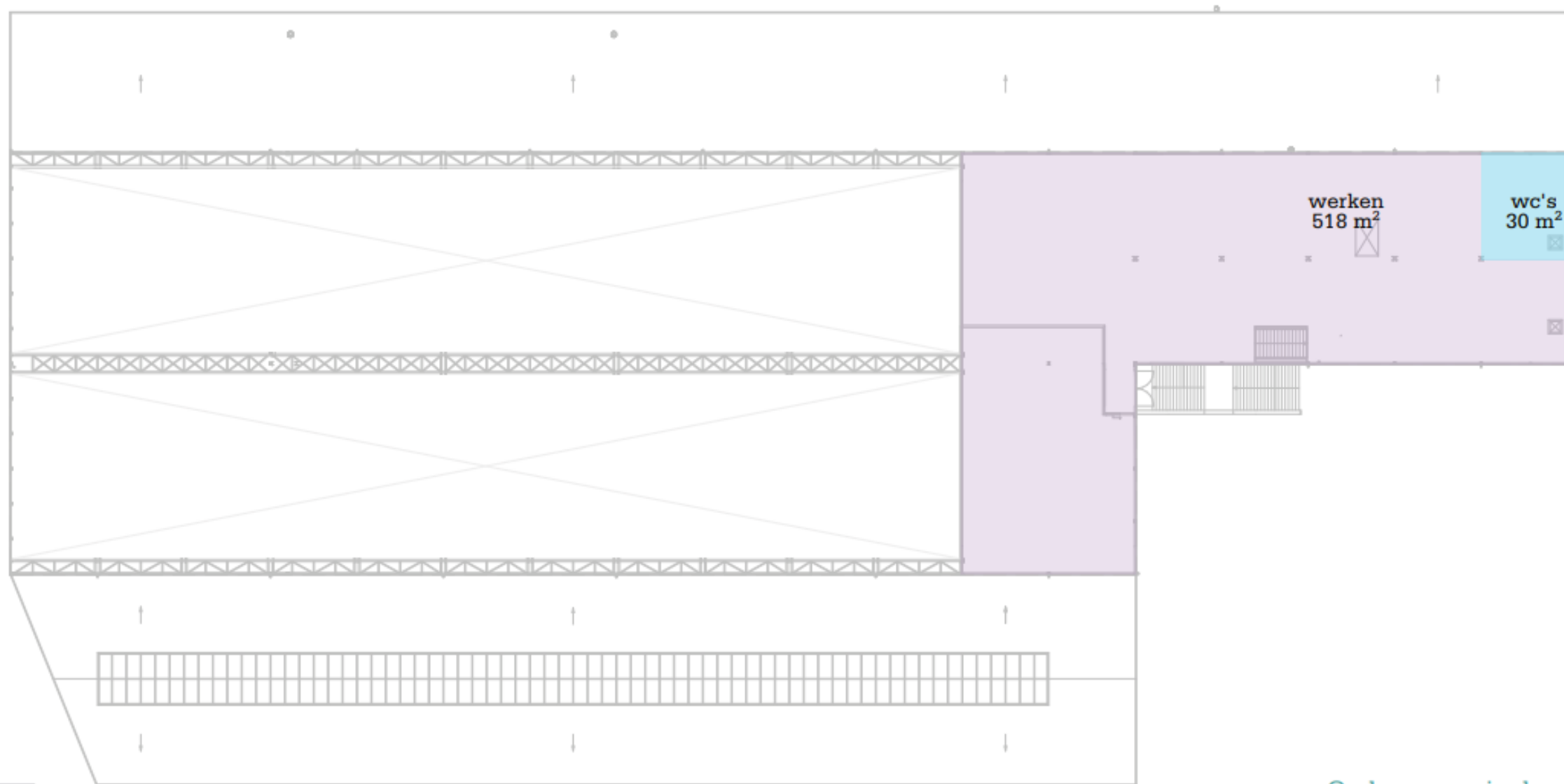




Ondernemen in de
Biesboschhal
plattegrond nivo 0
schaal 1:500



Ondernemen in de
Biesboschhal
plattegrond nivo 1
schaal 1:500



Ondernemen in de
Biesboschhal
plattegrond nivo 2
schaal 1:500

Kamer Kadervragen

Plak een sticker op de bandbreedte 

Maatschappelijk ————— | ————— Commercieel

Actieve rol
gemeente ————— | ————— Niet actieve rol
gemeente

Kwaliteit ————— | ————— Geld

COUP

~~Kamer~~ Kadervragen

Het nautische verleden van
de hal een grote plek geven

Het nautische verleden van
de hal geen grote plek geven

Open voorziening voor de
stad / wijk

gesloten voorziening voor de
stad/ wijk

COUP

Nu jullie

Sticker jouw voorkeursscenario



Historische
verwondering

Ondernemen
in de
Biesboschhal

Sporten in de
stadswerven

COUP

Concluderend

Kritische succesfactoren

- Parkeren (en daarmee de mobiliteitsopgave) wordt een integraal onderdeel van de uitvraag
- Op basis van de door jullie gegeven input kijken welke gunningscriteria belangrijk zijn om de markt te benaderen.
- Er ligt een ambtelijke opgave om te bespreken welke ruimte de gemeente bereid is om te geven binnen de bestaande kaders en welke ruimte noodzakelijk is voor initiatiefnemers om zich te vestigen.

Belangrijk:

- Goed en zorgvuldig vervolgproces
- Commitment op kaders en vervolgproces



Hoe nu verder?

In drie aan de slag met als uiteindelijk doel om de meest geschikte en gemotiveerde marktpartij te contracteren.

- ~~Fase 1: Voorbereidingsfase ambtelijk + participatie bestuur en omwonenden~~
 - ~~Kick-off en analyse – gebouw, gebruik en behoefte, ruimte, krachtenveldanalyse, geld~~
 - ~~Draagvlak omgeving – openbare bijeenkomst + informele raadsbijeenkomst~~
 - Nota van Uitgangspunten – hernieuwde kaders, drie verhaallijnen, vaststelling door raad en college
- Fase 2: Marktbenaderingsfase, selectie en gunning marktpartij(en)
 - Selectiecriteria en leidraad – vertaling NvU naar selectieleidraad en gunningscriteria
 - Communicatiestrategie gericht op werving en selectie – in samenwerking met communicatie
 - Uitvraag en gunningsprocedure: getrapt selectieproces en gunningsadvies
- Fase 3: Contractfase
 - Na definitieve gunning verdere invulling geven aan de overeenkomst met koper



COUP

Hoe nu verder?

De kaders/nota van uitgangspunten wordt aan de raad ter goedkeuring voorgelegd. Dit is het moment om commitment uit te spreken voor het vervolg proces.

Hierna wordt de raad met een RIB op de hoogte gehouden van de uitkomsten van de marktbenadering.

Hiermee is één partij c.q. consortium gevonden die de Biesboschhal zal verwerven. Dit is de start van de contractfase.



COUP

Bedankt!

Raadsconsultatie

17 september 2024



COUP