

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 9 juni 2020  
**Zaaknummer** InProces BBV: 2020-0073059  
**Betreft** Ontwikkelvisie Spoorzone

**Vergadering van**

**Portefeuillehouder:** Piet Sleeking  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Pijler** Grote Projecten  
**Kernteam/Opgave:** Stad - Mobiliteit, Milieu & Economie  
**Auteur:** Debora van der Nat  
**E-mail:** jd.van.der.nat@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Duco Hoogland  
**Openbaar:** Ja

**Raadsinformatiebrief**

**Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

In opdracht van de raad geeft het college uitvoering aan de uitwerking van de ambities vastgesteld in het ambitiedocument Spoorzone. Het college heeft in die hoedanigheid opdracht gegeven voor het opstellen van een ontwikkelvisie. Het college zal de ontwikkelvisie ter vaststelling aan de raad aanbieden.

**Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?**

In opdracht van uw raad geeft het college invulling aan de ambitie om deze collegeperiode 4.000 woningen te realiseren. Daarnaast sprak uw raad de wens uit om 6.000 woningen toe te voegen aan de planvoorraad. Om hieraan invulling te geven heeft het college besloten om een ontwikkelvisie op te laten stellen voor de Spoorzone. Voor een aantal gebieden in de Spoorzone ligt er een duidelijke visie en stedenbouwkundig plan. Voor het gebied gelegen tussen de Maas en Centraal Station, zijn slechts ambities geformuleerd. Om over te gaan naar een strategie tot realisatie en het creëren van planaanbod is er behoefte aan een integrale visie die hier beeld aan geeft.

In de Verstedelijkingsalliantie werkt Dordrecht samen met alle steden langs de Oude Lijn tussen Dordrecht en Leiden. De druk op de woningmarkt is groot en locaties komen veelal moeizaam tot ontwikkeling. Samen met de provincie ontwikkelen gemeenten plannen voor verstedelijking bij knooppunten. Om als gemeente Dordrecht hieraan mee te kunnen doen is op korte termijn een goed onderbouwd en wervend verhaal (ruimtelijke samenhang in potentiële woningbouw- en werklocaties, voorzieningen, verbeterde verkeersstructuur en mobiliteitsconcept) noodzakelijk. Hiermee kan Dordrecht zowel binnen de Verstedelijkingsalliantie en in samenwerking met de provincie bij partners zoals NS, ProRail, RWS investeringen los krijgen voor onze stad.

**Wat is de te delen informatie?**

*Beoogde uitkomst van het traject*

Het doel van dit traject is om door de raad een breed gedragen visie vast te laten stellen die een wervende werking heeft op beleggers en ontwikkelaars om tot realisatie over te gaan. Het kader voor de opdracht wordt gevormd door het gezamenlijk opgestelde Ambitiedocument Spoorzone

Zwijndrecht-Dordrecht. In dit document zijn de ambities en bouwstenen voor de ontwikkeling van de Spoorzone geformuleerd als startpunt voor verdere planvorming.

De opdracht aan het architectenbureau is om de ambities te vertalen naar een overkoepelende visie die ruimtelijke en inhoudelijke samenhang brengt tussen de verschillende ontwikkellocaties. Voor een aantal deelgebieden wordt een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt met een te realiseren programma.

Onderdeel van de visie is een realisatiestrategie met een prioritering/planning en financiële vertaling. In locatie- of gebiedspaspoorten worden randvoorwaarden voor planontwikkeling (door gemeente en/of marktpartijen) geformuleerd.

#### *Selectieprocedure*

We hebben drie bureaus uitgenodigd die ervaring hebben met de ontwikkeling van spoorzones. Er is een meervoudige onderhandse aanbesteding doorlopen waarin de drie partijen zich op papier en door middel van een gesprek hebben gepresenteerd. Op basis van kwaliteitscriteria is Mecanoo architecten, onder leiding van Francine Houben, geselecteerd om aan de slag te gaan met de ontwikkelvisie en realisatiestrategie voor de Dordtse Spoorzone.

#### *Stand van zaken en planning*

De eerste weken in het traject hebben in het teken gestaan van informatieoverdracht aan Mecanoo. Projectleiders van de verschillende ontwikkelgebieden hebben het team van Mecanoo op locatie toelichting gegeven op de lopende projecten en stand van zaken. Verschillende beleidsvelden (o.a. economie, wonen, milieu, mobiliteit, parkeren, grondzaken, landschap en water) zijn betrokken door middel van workshops.

Momenteel is het traject in een fase van ideevorming en uitwerking van de ontwikkelvisie. In brainstormsessies presenteert Mecanoo de eerste ideeën voor de ontwikkelvisie aan betrokken projectmanagers, medewerkers en bestuurders van de gemeente Dordrecht en Zwijndrecht. De opgehaalde feedback wordt als input gebruikt voor verdere uitwerking van de ontwikkelvisie. Dit proces herhaalt zich tot er een gedragen beeld ontstaat.

Gelijktijdig zijn verschillende stakeholders betrokken. Op het gebied van infrastructuur zijn met ProRail, NS en de provincie Zuid-Holland gesprekken gevoerd, zowel op ambtelijk/uitvoerend niveau als op bestuurlijk niveau. Rijkswaterstaat wordt betrokken, voornamelijk omtrent de stadsbrug en de aanlanding in het gebied Maasterras. Met stakeholders op het gebied van vastgoed worden individuele gesprekken gevoerd. De gesprekken met stakeholders worden de komende tijd vervolgd en geïntensiveerd.

Het stationsgebied, primair hierin het centraal station zelf, vraagt om een forse investering in kwaliteit. Het station voldoet niet meer aan de huidige eisen. Dat is voor NS, ProRail en provincie aanleiding om Mecanoo een aanvullende opdracht te geven.

#### **Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?**

Wij informeren de raad zo spoedig mogelijk over de huidige stand van zaken van dit traject. Graag bieden wij u een presentatie van de conceptvisie aan en om deze samen met Francine Houben en Peter Noordanus te bespreken.

#### **Welke kosten zijn verbonden aan het proces?**

De opdracht wordt gedekt uit de door de raad beschikbaar gestelde middelen voor de opgave Spoorzone.

