

Aan
de gemeenteraad

Datum 15 juli 2025
Zaaknummer 2025-0039357
Betreft Aanvraag voorbereidingskrediet parkeergarage met
woningbouw Steegversloot

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Levendig, Leefbaar en Veilig Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven / Gebiedsontwikkeling / Programma's - Binnenstad
Auteur: Suzanne Roza
E-mail: s.roza@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Marscha de Jong
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

te starten met de voorbereidingen voor het realiseren van een bovengrondse parkeergarage met woningbouw op het parkeerterrein aan Steegversloot/Stek/Schoolstraat;

het monumentale pand Doelesteijn los te koppelen van het parkeerterrein als ontwikkellocatie voor een parkeergarage en woningbouw op het achterliggende terrein;

voor de woningbouw de bestaande Immateriële Vaste Activa (IVA: het voorbereidingsbudget) op te hogen met € 300.000;

voor de parkeergarage een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 700.000 en te activeren onder het product parkeren;

af te wijken van de spelregels van de egalisatiereserve Parkeerbedrijf door bij niet totstandkoming van de parkeergarage, de gemaakte voorbereidingskosten af te boeken ten laste van de Reservevoorzieningen van het Parkeerbedrijf;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 225017.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De raad is bevoegd krediet beschikbaar te stellen en ruimtelijke/financiële kaders te stellen waarbinnen het college dient te opereren. Het college is bevoegd (beleidsmatige) doelen en ambities vast te stellen en de uitvoeringsstrategie te bepalen.

Wat is het doel?

In de verschillende besluiten vanaf 2005 is het parkeerterrein Steegversloot/Stek/Schoolstraat steeds weer benoemd als herontwikkellocatie.

In het laatste gemeenteraadsbesluit d.d. 04-02-2014 over de locatie Steegversloot is er ingestemd met de realisatie van een parkeergarage inclusief woningbouw. In april 2022 is ervoor gekozen de ontwikkeling van Steegversloot op te pakken nadat een besluit is genomen over de parkeerambities en het mobiliteits-/ parkeerbeleid in de binnenstad.

Deze besluiten zijn inmiddels door de gemeenteraad genomen met de vaststelling van het mobiliteitsplan Dordrecht 2040 op 24 september 2024 en met het besluit over de tariefdifferentiatie parkeren inclusief de geschetste parkeerambities op 15 april 2025. Het vervolg is het voorbereiden en onderzoek doen naar de wijze van en de haalbaarheid om op de locatie Steegoversloot een parkeervoorziening te realiseren.

Wat zijn per besispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

1.1 Zo geven we opvolging aan het gemeenteraadsbesluit om op deze locatie een parkeergarage (inclusief woningbouw) te realiseren.

In het in september 2024 vastgestelde mobiliteitsplan Dordrecht 2040 is een van de hoofdpijlers om autoparkeren slimmer te organiseren zodat er ruimte ontgaat in de stad. Met sterker sturend parkeerbeleid en voldoende parkeerplekken op de juiste plek waarheen de automobilist naartoe wordt verleid, zetten we in op efficiënter ruimtegebruik.

In de stadsbrede businesscase parkeren hebben we onderzocht welke parkeerontwikkelingen we zien voor nu en de toekomst en hoe we dit het beste op elkaar af kunnen stemmen. Dat zijn de parkeerontwikkelingen die we vanuit de ambities van het politiek akkoord en de lopende gebiedsontwikkelingen hebben doorvertaald in het mobiliteitsplan Dordrecht 2040. Kijkend naar de ontwikkeling van specifiek de parkeergarages in onze stad, zie je in de stadsbrede businesscase parkeren, dat sommige parkeergarages geld opleveren en andere garages voor specifieke doelgroepen alleen geld gaan kosten, maar wel veel ruimtelijke kwaliteit toevoegen in het gebied. Hier moet een goede balans in gevonden worden. Zoals in het raadsvoorstel 'tariefdifferentiatie parkeren' benoemd is de parkeervoorziening Steegoversloot randvoorwaardelijk voor de versterking van het binnenstadsbezoek en voor de realisatie van de gebiedsontwikkelingen.

1.2 Zo leveren we met een bovengrondse parkeergarage op het huidige parkeerterrein Steegoversloot een positieve bijdrage aan de stadsbrede businesscase parkeren.

Gezien de uitkomsten van de stadsbrede businesscase parkeren is het een logische keuze om als eerst een parkeergarage op de locatie Steegoversloot te ontwikkelen. Uitgaande van de wens een stabiele financiële lijn te vinden in de parkeerontwikkelingen, onderzoeken we waar we een parkeergarage voor bezoekers en bewoners kunnen realiseren die hierin een positieve bijdrage kan leveren. Op de bestaande parkeerplek Steegoversloot zien we de fysieke ruimte om bovengronds een extra parkeergarage te realiseren die deze positieve financiële bijdrage kan leveren in de stadsbrede businesscase parkeren. Er wordt gezocht naar een gezonde mix van kortparkeren, commerciële abonnementen en vergunninghouders in de daluren.

1.3. Zo levert een parkeergarage aan de Steegoversloot extra parkeercapaciteit op in de binnenstad die nodig is voor de bereikbaarheid van de binnenstad en voor de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Op dit moment zijn er circa 100 parkeerplekken aanwezig op het parkeerterrein Steegoversloot. Voor de te realiseren parkeergarage Steegoversloot wordt uitgegaan van een drielaags bovengrondse parkeergarage met circa 300 plekken.

Met het realiseren van parkeergarage Steegoversloot ontstaat een alternatief voor het parkeren op straat en kan invulling gegeven worden aan uitgangspunt 12 uit het mobiliteitsplan Dordrecht 2040 inclusief het aangenomen amendement om het aantal parkeerplaatsen op straat te kunnen verminderen en in gelijke tred te houden met het aanbieden van een parkeeralternatief zoals het aanbieden van parkeerplaatsen in een parkeergarage. Hierdoor ontstaat er ruimte om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren en de benodigde gebiedsontwikkelingen volgend uit het toekomstbeeld van de binnenstad "slijpen aan een diamant" en benoemd in het politiek akkoord, te kunnen realiseren.

In het toekomstbeeld van de binnenstad "slijpen aan een diamant" en het politiek akkoord worden de Grote Markt en de Merwekade/Otto Dickeplein benoemd als gebiedsontwikkeling ter verbetering van de kwaliteit van de binnenstad. Om deze doelen te realiseren moet een deel van het parkeren op straat verplaatst worden naar een andere plek. Door de realisatie van parkeergarage Steegoversloot ontstaat extra parkeerruimte op een loopafstand van maximaal 450 meter van deze gebiedsontwikkelingen.

1.4. Zo leveren we met het toevoegen van woningen een bijdrage aan de woningbouwopgave in de binnenstad.

2.1. Dan kan het monumentale pand Doelesteyn verkocht worden en er gestart worden met de voorbereidingen van de herontwikkeling.

De verkoop van dit pand in gemeentelijk bezit is een afzonderlijk traject en maakt geen deel uit van de herontwikkeling. Voor de verkoop, het beheer en onderhoud van het op de dispositielijst opgenomen pand Doelesteyn volgt later dit jaar een apart raadsvoorstel.

3.1. Zo kunnen we starten met de voorbereidingen en onderzoeken om met deze uitkomsten een nota van uitgangspunten op te stellen voor de woningbouw.

4.1. Zo kunnen we starten met de voorbereidingen en onderzoeken om zo een gedegen businesscase voor de parkeergarage op te kunnen stellen.

5.1. Zo worden de gemaakte voorbereidingskosten, die bij realisatie onderdeel zijn van de stichtingskosten en dus van de uiteindelijke parkeerexploitatie, bij niet totstandkoming van de parkeergarage afgeboekt vanuit het parkeerbedrijf.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

1. Vaststelling van de tarieven voor het parkeren in de Steegoversloot worden bij de aanvraag voor het uitvoeringskrediet na dit voorstel gedaan. Het is nog te vroeg om deze nu al vast te stellen omdat dan ook meer zicht op de haalbaarheid en kosten van het parkeergebouw verkregen moet zijn. Hier zal het algemene uitgangspunt gelden zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij het raadsvoorstel 'tariefdifferentiatie parkeertarieven' dat parkeren in de parkeergarage relatief goedkoper zal zijn dan parkeren op straat.
2. Randvoorwaardelijk voor het verplaatsen van parkeerplekken voor bewoners van straat naar een parkeergarage is het aanpassen van de richtlijn voor passende loopafstanden voor bewoners naar 450 meter. Hiervoor ligt tegelijkertijd ook een raadsvoorstel voor.
3. Het realiseren van parkeergarage Steegoversloot brengt meer verkeersbewegingen met zich mee. De parkeergarage valt binnen het gebied 'project 30 in de Schil', een gebied waar ook is ingezet op het autoluwer maken van het gebied. De berekeningen inzake de verkeersbewegingen en de geluidsmetingen kunnen impact hebben op de realisatie van de parkeergarage.
4. Voor de herontwikkeling dient de aanbouw van het monumentale pand Doelesteyn gesloopt te worden. Hier wordt in het raadsvoorstel over de nota van uitgangspunten en over de verkoop van het pand Doelesteyn nader op ingegaan.
5. Bij de nota van uitgangspunten voor de woningbouw wordt definitief besloten op het financieel kader om te komen tot een grex, waarbij naar verwachting sprake zal zijn van een tekort. Dat betekent dat bij vaststelling grex hiervoor dekking beschikbaar moet komen en de algemene reserve grondbedrijf moet worden aangevuld voor het afdekken van de risico's.
6. We onderzoeken in de nu volgende voorbereiding ook hoe de tijdelijk wegvallende parkeerplaatsen tijdens de bouw worden opgevangen.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Op dit moment wordt er alleen budget aangevraagd voor de voorbereidende onderzoeken en projectbegeleiding om uiteindelijk te komen tot een nota van uitgangspunten voor de woningbouw en de parkeergarage.

Zodra er budget beschikbaar gesteld wordt om de voorbereidingen voor deze ontwikkeling op te starten, wordt er voor het participatieproces een plan van aanpak opgesteld. Na de uitkomsten van de benodigde onderzoeken en besluitvorming over de daadwerkelijke realisatie wordt het participatieproces gestart.

In het participatieproces sluiten de diverse parkeerontwikkelingen op elkaar aan. De parkeerontwikkelingen maken onderdeel uit van de gewenste aanpak op het gebied van mobiliteit en de diverse gebiedsontwikkelingen, die in de binnenstad gestart zijn. Mobiliteitsontwikkelingen en Slijpen aan een Diamant zijn belangrijke pijlers in het participatieproces voor de nieuwe inrichting van de binnenstad. De gemeente zal de verkeers- en (auto- en fiets-) parkeerontwikkelingen binnenstadsbreed aanpakken en in onderlinge samenhang met elkaar en stap voor stap tot uitvoering brengen. Onder andere het daarbij behorende participatieproces moet belangrijke input geven voor de gebiedsinrichting. Belangrijk doel van de participatie is betrokkenen mee te nemen

in de stadsbrede ontwikkelingen en te komen tot een vorm van participatie waarmee we *gezamenlijk*, bewoners, ondernemers, eigenaren en gemeente, in de komende jaren aan een vernieuwde binnenstad werken.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- Haalbaarheidsonderzoek parkeergarage (Bijlage I) Besluit: raadsvergadering 28-06-2005 parkeergarage Steegoversloot. - Gemeente Dordrecht
- Parkeergarages Oost (Bijlage II) Besluit: raadsvergadering 07-07-2009 Informatiesysteem Gemeente Dordrecht - Raadsvoorstel - 162000 - Instemmen met het voortzetten van de planontwikkeling van een parkeergarage aan het Steegoversloot
- Voorbereidingskrediet t.b.v. realisatie tijdelijk parkeerterrein (Bijlage III) Besluit: raadsvergadering 04-02-2014 Informatiesysteem Gemeente Dordrecht - Dossier - 1182925
- Aanvullend krediet Parkeerterrein Steegoversloot (Bijlage IV) Besluit: raadsvergadering 09-05-2017 Informatiesysteem Gemeente Dordrecht - Dossier - 1925513
- Panden Steegoversloot 38-40 toevoegen aan dispositielijst (Bijlage V) (Dit voorstel lijkt vanuit vastgoed te komen) Besluit: raadsvergadering 19-02-2019 Informatiesysteem Gemeente Dordrecht - Dossier - 2326201
- Prognose grondbedrijf 2020 (Bijlage VI) Besluit: raadsvergadering 22-09-2020 Gemeenteraad Dordrecht 22 september 2020 14:00:00, Gemeente Dordrecht
- Prognose grondbedrijf 2021 (Bijlage VIII) Besluit: raadsvergadering 21 december 2021 Gemeenteraad Dordrecht 21 december 2021 14:00:00, Gemeente Dordrecht

Hoe wordt dit betaald?

Kosten en dekking

Woningbouw

De bestaande IVA (Immateriële Vaste Activa; exploitatie in voorbereiding) wordt verhoogd voor de voorbereidingen voor het realiseren van woningbouw op het parkeerterrein aan Steegoversloot/ Stek/ Schoolstraat. Op het moment dat er in de toekomst een grondexploitatie (GREX) voor dit gebied wordt geopend zullen deze kosten binnen de GREX geactiveerd worden.

Indien binnen vijf jaar na openen van de IVA geen GREX wordt vastgesteld, dan worden de gemaakte kosten afgeboekt ten laste van de exploitatie.

Parkeergarage

De voorbereidingskosten voor de parkeergarage worden geactiveerd vanuit de parkeerexploitatie (PEX) en maken deel uit van de stichtingskosten van de parkeergarage (gemeentelijk vastgoed). De toekomstige kapitaal- en exploitatielasten komen ten laste van de nog nader uit te werken PEX. Wanneer de PEX wordt vastgesteld maken de voorbereidingskosten onderdeel uit van de totale kosten die -conform regelgeving- worden geactiveerd en afschreven. De lasten vallen in dat geval binnen de PEX en worden gedekt uit de parkeerinkomsten.

Mocht blijken dat er geen rendabele PEX mogelijk is of de PEX om andere reden niet wordt vastgesteld zullen de gemaakte kosten afgeboekt moeten worden. Met dit raadsvoorstel ligt voor om in dat geval af te wijken van de spelregels van de egalisatiereserve Parkeervoorzieningen en de afboeking plaats te laten vinden ten laste van de reserve Parkeervoorzieningen van het Parkeerbedrijf met de reserve Binnenstadontwikkeling als achtervang wanneer blijkt dat er te zijner tijd onvoldoende dekking is vanuit de reserve Parkeervoorzieningen van het Parkeerbedrijf.

Verdeling budget:

	2025	2026
Projectbegeleiding woningbouw	€ 75.000	€ 125.000
Vorbereidingen/onderzoeken woningbouw	€ 40.000	€ 60.000

Projectbegeleiding parkeergarage	€ 75.000	€ 125.000
Vorbereidingen/onderzoeken parkeergarage	€ 200.000	€ 300.000

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Zodra het besluit genomen is wordt er gestart met de voorbereidingen en onderzoeken om te komen tot de ontwikkeling van een parkeergarage inclusief woningbouw. Voor de woningbouw wordt toegewerkt naar een nota van uitgangspunten en voor de parkeergarage wordt toegewerkt naar een voorlopig ontwerp en een businesscase opgesteld. Deze businesscase geeft de randvoorwaarden aan voor de verdere uitwerking van de parkeergarage. Medio 2026 volgt er voor beide een raadsvoorstel om over te gaan tot uitvoering.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 15 juli 2025 inzake
Aanvraag voorbereidingskrediet parkeergarage met woningbouw Steegoversloot;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

te starten met de voorbereidingen voor het realiseren van een bovengrondse parkeergarage met
woningbouw op het parkeerterrein aan Steegoversloot/Stek/Schoolstraat;

het monumentale pand Doelesteijn los te koppelen van het parkeerterrein als ontwikkellocatie voor
een parkeergarage en woningbouw op het achterliggende terrein;

voor de woningbouw de bestaande Immateriële Vaste Activa (IVA: het voorbereidingsbudget) op te
hogen met € 300.000;

voor de parkeergarage een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 700.000 en te
activeren onder het product parkeren;

af te wijken van de spelregels van de egalisatiereserve Parkeerbedrijf door bij niet totstandkoming
van de parkeergarage, de gemaakte voorbereidingskosten af te boeken ten laste van de
Reservevoorzieningen van het Parkeerbedrijf;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 225017.

Aldus besloten in de vergadering van