

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 1 november 2022  
**Zaaknummer** 2022-0173872  
**Betreft** Beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget voor het Van Baerleplantsoen 26 (Dordtse Spoorzone)

**Vergadering van**  
**Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Bereikbare Stad  
**Auteur:** Aafke Nijenhuijzen  
**E-mail:** af.nijenhuijzen@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Aafke Nijenhuijzen  
**Openbaar:** Ja

#### **Voorgesteld besluit**

een voorbereidingskrediet van in totaal € 200.000,- beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling van het ontwikkelgebied Van Baerleplantsoen 26;

een bedrag van € 200.000,- te dekken uit de bestemmingsreserve Agenda Dordt 2030 Spoorzone; de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijzigingen met nummers 222040 en 223005.

#### **Deadline**

Ja, in verband met correcte financiële administratie dient het voorbereidingsbudget Van Baerleplantsoen in 2022 door de raad beschikbaar te worden gesteld.

#### **Raadsvoorstel**

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

In juli 2021 heeft de raad ingestemd met het vormen van diverse deelreserves uit de reserve Agenda Dordrecht 2030, waaronder de deelreserve Spoorzone Agenda Dordrecht 2030. Het besluit over de aanwending van deze deelreservering wordt genomen door de raad op basis van (investerings-)voorstellen door het college. Het college is vervolgens verantwoordelijk voor de uitvoering van de ontwikkeling van de Dordtse Spoorzone.

##### **Wat is het doel?**

In de Dordtse Spoorzone is het gebied rondom station Dordrecht één van de belangrijke ontwikkelingsgebieden. In de westelijke punt van dit ontwikkelingsgebied ligt het Van Baerleplantsoen 26. Het is een centrale locatie dichtbij het station en vanwege de ligging langs het spoor is dit een belangrijk gebied voor een goede inpassing van de snelfietsroute tussen Rotterdam en Dordrecht. Mede daarom is dit een locatie met veel waarde voor de ontwikkelingen in de Spoorzone.

Met dit voorstel beogen we dan ook te kunnen onderzoeken hoe de locatie Van Baerleplantsoen 26 herontwikkeld kan worden. Met het verstrekken van een voorbereidingsbudget kan onderzocht worden wat gewenste ontwikkelingen zijn voor deze centrale locatie, wat de haalbaarheid en

consequenties zijn van een mogelijke aankoop en wat vervolgens benodigd is om eventuele ontwikkelingen te realiseren.

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

Op het Van Baerleplantsoen 26 is momenteel Woonbron gehuisvest. Zij hebben aangegeven voornemens te zijn over een aantal jaar te vertrekken. In het koopcontract met Woonbron ligt vast dat zij de grond (niet de opstallen) bij verkoop om niet terug moeten leveren aan de gemeente. Dit betekent dat de gemeente en Woonbron in gesprek zullen gaan over dit mogelijke vertrek. Het vertrek van Woonbron van deze locatie biedt ontwikkelkansen.

De gemeenteraad heeft in 2021 de Ontwikkelvisie Spoorzone vastgesteld. Daarbinnen is onder andere het gebied rondom Station Dordrecht een belangrijk ontwikkelingsgebied. In dit gebied verbeteren we het Weizigtpark, zorgen we voor een goede interwijkverbinding tussen de binnenstad en de zuidelijke wijken en pakken we het station met haar entrees aan. Ook zorgen we dat er vanuit Rotterdam, Zwijndrecht en de nieuwe wijk Maasterras een goede fiets-/voetverbinding komt met het station, de zogenoemde snelfietsroute F16. Het perceel Van Baerleplantsoen 26 is van belang voor onder andere deze snelfietsroute. Ook beogen we in de Spoorzone conform de Agenda Dordrecht 2030 en het Politiek Akkoord 2022-2026 op diverse plekken ruimte te creëren voor extra groen, banen en moderne bedrijvigheid. We streven een gemengd stedelijke werk- en woonomgeving na in de nabijheid van het openbaar vervoer. De locatie Van Baerleplantsoen is een zeer interessante locatie voor moderne bedrijvigheid en verdere vergroening.

Deze locatie is in de ontwikkelvisie niet als ontwikkelplot benoemd, maar bovenstaande omstandigheden maakt dat we deze locatie daar nu wel bij willen betrekken. Het mogelijke vertrek van Woonbron, is de reden dat we nu voorstellen om nu al in gesprek te gaan met Woonbron en verder te onderzoeken wat de mogelijkheden van deze locatie zijn voor de ontwikkeling van de Dordtse Spoorzone.

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

Bij een eerste globale doorrekening van de kosten en opbrengsten wordt duidelijk dat het plangebied Van Baerleplantsoen 26 een moeilijk te ontwikkelen locatie is. Omdat de locatie heel dicht bij het spoor ligt is vanwege de externe veiligheid niet elke invulling in dit gebied mogelijk of maar beperkt mogelijk. Ook is in dit gebied een rijksmonument gevestigd wat momenteel in zeer slechte staat verkeerd. Tegelijkertijd vertegenwoordigen het Landhuis en de kantooruimte op de locatie een potentiële waarde en is deze locatie door de nabijheid van de binnenstad en het station een aantrekkelijke plek. Bij de uitwerking zal onderzocht worden hoe eventueel te maken kosten voor herstel en herontwikkeling zich verhouden tot de potentie die deze locatie biedt. Mede middels de inzet van dit voorbereidingsbudget zal dit inzichtelijk gemaakt kunnen worden.

Mocht een eventuele ontwikkeling van dit gebied, naast de aanleg van de reeds in de ontwikkelvisie beoogde snelfietsroute, aanvullende kosten met zich meebrengen, dan zullen we het benodigde budget in eerste plaats zo veel als mogelijk voeden vanuit bijdragen van andere (semi-)overheden. Een voorbeeld hiervan is de provinciale subsidie voor fietsvoorzieningen en voor restauratie rijksmonumenten. Een voorstel voor eventueel benodigde aanvullende dekking zal uitgewerkt zijn in een mogelijk voorstel voor uitvoering van de onderzochte plannen voor deze locatie, waar mogelijk als integraal onderdeel van de planning & control cyclus.

Tevens is het zo dat het rijksmonument de Oranjerie eerder onderwerp van besluitvorming is geweest. Er is een plan van Woonbron vergund om de Oranjerie te restaureren en te verplaatsen naar het terrein van Duurzaamheidscentrum Weizigt. Deze plannen hebben in 2019 geen doorgang kunnen vinden, omdat wetgeving niet toestaat dat Woonbron een gebouw neerzet op andermans grond buiten haar kerngebied. Dordrecht valt niet in het kerngebied van Woonbron en buiten het kerngebied mag de corporatie bezit alleen onderhouden en beheren. De gemeente zal de Oranjerie nu meenemen in de verdere planuitwerking.

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

In 2019 zijn Dordrecht en Zwijndrecht gestart met het Ambitiedocument Spoorzone. Dit document is tot stand gekomen na het consulteren van inwoners, beide gemeenteraden en de provincie Zuid-Holland. Vervolgens heeft architectenbureau Mecanoo de ambities vertaald naar een overkoepelende visie. In maart 2021 is deze Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone vastgesteld, waarna in de tweede helft van 2021 in samenwerking met Stichting DE STAD diverse StadsLabs

georganiseerd zijn waarin betrokken Dordtenaren met de gemeente en elkaar in gesprek zijn gegaan over deze plannen.

Voor het deelgebied Van Baerleplantsoen zelf heeft nog geen verder participatieproces plaatsgevonden. Onderdeel van de voorbereidende werkzaamheden die middels inzet van de in dit voorstel gevraagde middelen uitgevoerd kunnen worden, is een verkenning hoe participatie in dit traject vorm te geven.

#### **Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

- Raadsbesluit Beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget Dordte Spoorzone d.d. 12 oktober 2021 (InProces BBV: 2021-0130181).
- Raadsbesluit Reserveringen Agenda Dordrecht 2030 d.d. 13 juli 2021 (InProces BBV: 2021-0054583).
- Raadsbesluit Vaststellen Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone: van ambitie naar realisatie d.d. 23 maart 2021 (InProces BBV: 2020-0167357).
- Raadsbesluit Vaststellen deel 2 Ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone d.d. 23 maart 2021 (InProces BBV: 2021-0026834).
- Raadsinformatiebrief Ambitiedocument Spoorzone Zwijndrecht-Dordrecht d.d. 13 oktober 2020 (InProces BBV: 2020-0090479).

#### **Hoe wordt dit betaald?**

De totale voorbereidingskosten voor de initiatief- en definitiefase zijn geraamd op € 200.000,-, waarvan € 44.000,- in het jaar 2022 en € 156.000,- in 2023. Met dit voorbereidingsbudget zal de projectorganisatie zich richten op het verkennen van de mogelijkheden van deze locatie voor bijvoorbeeld moderne bedrijvigheid, de ruimtelijk inpassing van het snelfietspad F16 en vergroening van deze locatie en het herstel en de eventuele herontwikkeling van het rijksmonument Oranjerie en naastgelegen washuis.

De koopovereenkomst met Woonbron gaat er vanuit dat het terrein zelf om niet teruggaat naar de gemeente. Voor de opstallen en de overige verwervingskosten zullen wij in gesprek gaan met Woonbron, op basis van een uitgevoerde taxatie. Ook deze verkenningen zijn onderdeel van de werkzaamheden die door middel van dit voorbereidingsbudget uitgevoerd kunnen worden.

In juli 2021 heeft uw raad de bestemmingsreserve Agenda Dordrecht 2030 Spoorzone gevormd voor een bedrag van € 140 miljoen in totaal. Het doel van deze reserve is de ontwikkelvisie Dordtse Spoorzone mogelijk te maken, door kosten en projecten die uitvoering geven aan deze ontwikkelvisie te dekken uit deze reserve. Voorgesteld wordt nu om het voorbereidingsbudget van € 200.000,- te dekken uit deze bestemmingsreserve. De werkelijk gerealiseerde kosten worden onttrokken uit de reserve en het restant wordt overgeheveld naar het volgende jaar. Als met inzet van deze middelen inzichtelijk gemaakt is wat de verwervingskosten zijn, onder welke voorwaarden dit mogelijk is, wat te realiseren is op deze locatie en welke financiële gevolgen dit met zich mee brengt, zal een voorstel uitgewerkt worden voor een uitvoeringskrediet en/of exploitatiebudget.

#### **Wat is het vervolg op het raadsbesluit?**

Met het voorbereidingsbudget zullen onder andere de volgende activiteiten Van Baerleplantsoen 26 worden opgepakt:

- opstellen van een Stedenbouwkundige studie/verkenning Van Baerleplantsoen 26 met inpassing F16;
- taxaties opstallen Van Baerleplantsoen;
- onderhandelen met Woonbron over voorwaarden overdracht gronden en opstallen Van Baerleplantsoen 26 gericht op overdracht van de gronden aan de gemeente;
- opstellen van een Locatiestudie rijksmonument Oranjerie, inclusief financiële ramingen;
- opstellen van een planning van alle activiteiten;
- onderzoeken van de subsidiemogelijkheden;
- participatie over Stedenbouwkundige studie met omwonenden/eigenaren in de directe omgeving (bewonersbrief met illustraties en bijeenkomst).

Deze voorbereidende werkzaamheden zullen najaar 2023 gereed zijn, waarna uw raad over de uitkomsten geïnformeerd zal worden.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 1 november 2022 inzake Beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget voor het Van Baerleplantsoen 26 (Dordtse Spoorzone) ;

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 :

een voorbereidingskrediet van in totaal € 200.000,- beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling van het ontwikkelgebied Van Baerleplantsoen 26;

een bedrag van € 200.000,- te dekken uit de bestemmingsreserve Agenda Dordt 2030 Spoorzone;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijzigingen met nummers 222040 en 223005.

Aldus besloten in de vergadering van

**Bijlagen**

---

1. BWN 223005 - Voorblad raadsvoorstel Van Baerleplantsoen
2. BWN 222040 - Voorblad raadsvoorstel Van Baerleplantsoen
3. BWN 222040 - Rubriek 6 Van Baerleplantsoen
4. BWN 222040 - Rubriek 7 Van Baerleplantsoen
5. BWN 223005 - Rubriek 6 Van Baerleplantsoen
6. BWN 223005 - Rubriek 7 Van Baerleplantsoen