

Aan
de gemeenteraad

Datum 30 september 2025
Zaaknummer 2021-
Betreft Beschikbaar stellen van uitvoeringskredieten voor
herontwikkeling Paviljoen Achterom

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Levendig, Leefbaar en Veilig Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven / Gebiedsontwikkeling / Programma's - Binnenstad
Auteur: Niek de Wit
E-mail: nj.de.wit@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Niek de Wit
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

Krediet van € 1.073.000 - exclusief btw voor 2026 beschikbaar te stellen ten behoeve van de herontwikkeling van het paviljoen van het Achterom;

Een bedrag van € 600.000,- beschikbaar te stellen voor de sloopkosten van de bestaande opstallen, inrichting van het terrein en aanpassingen aan de liftschacht van de herontwikkeling van het Paviljoen van het Achterom;

Hiervoor respectievelijk € 50.000,- in 2025 en € 550.000,- in 2026 te dekken vanuit het reserve Binnenstad, agenda Dordrecht 2030;

Naar aanleiding van beslispoint 2 en 3 in dit voorstel de begroting 2025 en 2026 te wijzigen, conform de bijgevoegde begrotingswijzigingen (225047 en 226047)

Deadline

Vanwege de nauwe samenhang met de hoogbouw is het van belang dat besluitvorming voor dit uitvoeringskrediet gelijktijdig plaatsvindt met de besluitvorming over het uitvoeringskrediet ten behoeve van de renovatie van de hoogbouw waarin (grotendeels) de Sociale Dienst Drechtsteden wordt gevestigd.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De bevoegdheid tot het wijzigen van de begroting en het beschikbaar stellen van krediet ligt bij uw raad. Ons college is verantwoordelijk voor het verder uitwerken van de plannen en het verstrekken van de uitvoeringsopdrachten.

Wat is het doel?

Eenzijds is het doel het renoveren en verduurzamen van gemeentelijk vastgoed. Anderzijds is er zowel vanuit de herontwikkeling van de Spuiboulevard als ook vanuit programma binnenstad grote behoefte aan het verbeteren van de entree van de stad naar het kernwinkelgebied ter plaatse van het Achterom.

Essentieel hierin is het wegnemen van het huidige 'dode punt' in de looproute langs de Spuiboulevard. Het paviljoen van Achterom vormt nu een ruimtelijk obstakel in het gebied. In de huidige vorm is het paviljoen niet goed verhuurbaar en niet geschikt voor een bij het gebied passende functie. Omdat het paviljoen technisch gezien één geheel is met de hoogbouw van Achterom die gerenoveerd dient te worden ten behoeve van de huisvesting van de backoffice van de Sociale Dienst Drechtsteden, ligt nu ook het besluit tot herontwikkeling van paviljoen voor. Het op een later moment ter hand nemen van deze ontwikkeling zou leiden tot leegstandsverlies, hogere investeringskosten en zou technisch (gezien de verwevenheid van installaties) ingewikkeld zijn. Ons voorstel is dan ook om gelijktijdig met de renovatie (in één bouwstroom) van het hoofdgebouw het paviljoen te herontwikkelen en daarmee ook bouwoverlast voor de nieuwe kantoorgebruikers te vermijden.

Middels dit voorstel wordt gevraagd om het verstrekken van een uitvoeringskrediet ten behoeve van de sloop van het huidige paviljoen en het realiseren van een nieuwe omloop van het gebouw die de bestaande traverse doortrekt en een kleinschalig horecapaviljoen met een terras boven het water faciliteert. Daarmee wordt ruimtelijk en programmatisch invulling gegeven aan de beoogde kwaliteitssprong in het gebied.

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

Beslispunt 1. Krediet van € 1.073.000,- exclusief btw voor 2026 beschikbaar te stellen ten behoeve van de herontwikkeling van het paviljoen van het Achterom;

Zoals bij de doelstelling aangegeven past het verbeteren van de verblijfskwaliteit op deze plek bij de beleidsdoelstellingen van de herontwikkeling Spuiboulevard en als entree naar het kernwinkelgebied bij de beleidsdoelstellingen van het programma Binnenstad. Het huidige paviljoen op de begane grond en de eerste twee etages van het kantoorpand vormen een barrière langs de Spuiboulevard, waardoor met name de achterzijde van het kantoor op dit moment als een dood punt wordt ervaren. Daarnaast heeft het huidige paviljoen een functie die samenhang (inmiddels zijn de onderwijsfuncties grotendeels geconcentreerd op de Campus Leerpark) met de onderwijsfunctie van de hoogbouw. Deze combinatie vervalt bij de ingebruikname door de Sociale Dienst. Deze situatie geeft aanleiding om de herontwikkeling van het paviljoen en de plint in samenhang met de hoogbouw te beschouwen en beide delen van het gebouw tegelijkertijd in ontwikkeling te nemen.

Het college heeft de verhuur-potentie van het paviljoen in de huidige vorm en die bij herontwikkeling onderzocht. Als zelfstandige ruimte is het paviljoen in de huidige vorm en staat niet (enigszins kostendekkend) te verhuren en sluit bovendien niet aan bij het gemeentelijk vastgoedbeleid (het exploiteren van horeca is geen maatschappelijke functie of kernactiviteit). Renovatie binnen de huidige structuur van dit bouwdeel levert geen realistische alternatieve aanwendbaarheid op, een hogere onrendabele top en/of biedt vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen significante verbeteringen. Daarom wordt uw raad gevraagd een uitvoeringskrediet te verstrekken voor een kleinschalig bouwvolume met een kleinschalige horeca-invulling over 2 etages, met een terras langs de Spuiboulevard boven het water en een omloop ter plaatse van het huidige paviljoen. Hiermee wordt zowel de looproute langs de Spuiboulevard 'opengebroken' en de gewenste levendigheid in het gebied aangebracht, zowel aan de voorzijde langs het Achterom, als aan de achterzijde (Nieuwe Hilstraat). De donkere onderdoorgang op deze plek wordt dichtgezet, wat zorgt voor een veiliger en prettiger gevoel in de omgeving. Bovendien kan in de architectuur van dit nieuwe paviljoen de aansluiting worden gemaakt met het gevelbeeld van het Achterom en ontstaat zowel ruimtelijk als functioneel de hoogwaardige entree van de binnenstad naar het kernwinkelgebied die past bij het kwaliteitsniveau dat aan de Spuiboulevard ter plaatse van het Dordthuis in realisatie. Langs het water wordt een terras gerealiseerd met uitzicht op het water en de vergroende, autoluwe Spuiboulevard. Hier blijft ook voldoende ruimte over voor een goede doorlopende looproute.

Het college heeft overwogen om de herontwikkeling van het Paviljoen met duidelijke kaderstelling over te laten aan de markt. Het is niet vanzelfsprekend dat de gemeente vastgoed ontwikkelt ten gunste van de beschreven doelstellingen. Er zijn echter enkele zwaarwegende argumenten om in dit specifieke geval toch te opteren voor het in eigen beheer ontwikkelen en realiseren van dit paviljoen. De verbouwing van het paviljoen en de plintontwikkeling op het Achterom is namelijk dermate specifiek en nauw samenhangend met de ontwikkeling van de hoogbouw t.g.v. de GR Sociaal dat het risicoprofiel in dit stadium voor een commerciële partij naar verwachting hoog is.

De verwachting is dat dit risico bovenmatig zal worden ingeprijsd en dan tot een buitenproportioneel hoge onrendabele top zal leiden. Ons voorstel is dan ook dat de gemeente zelf de ontwikkeling van de horecafunctie vormgeeft en daarvoor op basis van de eigen uitgangspunten de horecapartij selecteert en vervolgens het eigendom overdraagt aan een belegger/ exploitant.

Met deze investering wordt voorzien in de sloop en nieuwbouw van het paviljoen en de bouw van een compact horecapaviljoen van twee verdiepingen. Bij de sloop van het huidige paviljoen blijven de kern (trap en liften), de constructieve begane grondvloer en de trap naar de fietsenberging behouden. De begane grondvloer dient als fundament voor het nieuwe paviljoen en wordt tevens ingericht als omloop met een buitenterras.

Rondom de liften en het trappenhuis wordt een nieuw horecapaviljoen ontworpen en gebouwd, bestaande uit twee bouwlagen. Het ontwerp sluit aan bij de gevelelementen die zijn toegepast voor de winkels in de plint van het Achterom. Door deze elementen door te trekken, ontstaat een rustig en afgerond geheel die passend is bij de stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit gebied. Ook de bestaande liftschacht krijgt een bij de omgeving passende uitstraling.



Impressie herontwikkeling paviljoen

Beslispunt 2: Een bedrag van € 600.000,- beschikbaar te stellen voor de sloopkosten van de bestaande opstallen, inrichting van het terrein en aanpassingen aan de liftschacht van de herontwikkeling van het Paviljoen van het Achterom;

Het primaire belang bij deze ontwikkeling ligt in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit langs de Spuiboulevard en de aansluiting op het nieuwe Dordthuis en de entree naar het kernwinkelgebied. Een deel van de kosten kunnen niet terugverdiend worden met de investering, het betreft hier onder andere de verfraaiing van de liftschacht, waarbij de uitstraling wordt aangepast aan de omgeving. Daarnaast zijn de sloopkosten en een deel van de voorbereidingskosten niet toe te rekenen aan de investering van het nieuwe gebouw.

Beslispunt 3: Hiervoor respectievelijk € 50.000,- in 2025 en € 550.000,- in 2026 te dekken vanuit het reserve Binnenstad, agenda Dordrecht 2030;

Het toevoegen van een openbare horecafunctie op deze plek en kwaliteitsverbetering van deze belangrijke entree tot het kernwinkelgebied, passend bij de beleidsdoelstellingen van het programma Binnenstad (vergroten levendigheid, verblijfswaarde en -kwaliteit).

Agenda 2030 Binnenstadontwikkeling	€ 40.000.000,-	Raadsbesluit
Raadsvoorstel Toekomstbeeld Binnenstad Dordrecht	€ 250.000,-	01-02-2022
Raadsvoorstel Maatschappelijke Business Case Decisico waaronder voorbereidingskrediet Grote Markt	€ 1.250.000,-	14-03-2023
Raadsvoorstel Horecanota	€ 200.000,-	12-03-2024
Raadsvoorstel Aanpak vergroening binnenstad	€ 550.000,-	12-03-2024
Raadsvoorstel Aanpak vergroening Aardappelmarkt	€ 235.000,-	18-06-2024
Raadsvoorstel Herinrichting Statenplein	€ 1.250.000	15-04-2025
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 36.265.000,-</i>	
Raadsvoorstel Herontwikkeling Bibliotheek	€ 1.422.778,-	In voorbereiding
Raadsvoorstel Herontwikkeling Achterom Paviljoen	€ 600.000,-	
Restant	€ 34.242.222,-	

Overzicht benutting middelen Reserve Agenda Dordrecht 2030, onderdeel binnenstad

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

Exploitatie risico

De kapitaallasten van de investering moeten gedekt worden door toekomstige verhuur/verkoopopbrengsten. Er zijn nog geen overeenkomsten of intentieverklaringen getekend.

Vereniging van Eigenaren

Bij verkoop van het Paviljoen dient er toestemming te komen vanuit de huidige Vereniging van Eigenaren op het plan/ontwerp. En daarbij een nieuwe splitsing van appartementsrechten en bijbehorende verdeelsleutel.

Belang van gelijktijdig besluitvorming en realisatie hoogbouw én paviljoen

Op dit moment zijn de hoogbouw en het paviljoen installatietechnisch met elkaar verbonden. Uw raad ontvangt een separaat voorstel voor de renovatie van de hoogbouw. De technische verbondenheid tussen de bouwdelen maakt het van belang dat besluitvorming gelijktijdig plaatsvindt. Met de sloop van het paviljoen dienen de installaties met de hoogbouw losgekoppeld te worden. Tevens kunnen we overlast voorkomen door het paviljoen gelijktijdig met de renovatie van de hoogbouw te slopen.

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

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de omgeving via de gebruikelijke participatieprocessen worden betrokken, zodat ook zij tijdig geïnformeerd en betrokken worden bij de ontwikkelingen.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Fiscale positie GR Sociaal en effecten Dordthuis - Collegevoorstel.

Fiscale positie GR Sociaal en effecten Dordthuis - deel 2 - Collegevoorstel.

Perspectiefnota 2026 – [2025-0054500](#)

Toekomstbeeld Binnenstad

Hoe wordt dit betaald?

Naast het gevraagde uitvoeringskrediet van € 1.073.000,- is er reeds een voorbereidingskrediet gevoteerd van € 250.000,-. Het krediet wordt opgedeeld in een krediet voor het casco en een voor de installaties. De casco renovatie wordt in 40 jaar afgeschreven, voor de installaties geldt een vervangingstermijn van 20 jaar.

De hieruit voortvloeiende kapitaallasten en bijbehorende exploitatielasten worden gedekt uit de beoogde huurexploitatie / toekomstige verkoopopbrengst.

De sloopkosten van de bestaande opstallen, inrichting van het terrein en aanpassingen aan de liftschacht ad. € 600.000,- worden gedekt uit de reserve Binnenstad, Agenda Dordrecht 2030.

Daarnaast dient ook de boekwaarde van het huidige Paviljoen te worden afgeboekt. Dekking hiervoor is opgenomen in de Perspectiefnota 2026.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Na goedkeuring van dit voorstel starten we met het ontwikkelproces. Tegelijkertijd met de uitwerking van het sloopbestek wordt het ontwerp verder uitgewerkt. Vervolgens doorlopen we de gebruikelijke fasen richting aanbesteding en de voorbereiding van de realisatie.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 30 september 2025 inzake Beschikbaar stellen van uitvoeringskredieten voor herontwikkeling Paviljoen Achterom;

b e s l u i t :

Krediet van € 1.073.000 - exclusief btw voor 2026 beschikbaar te stellen ten behoeve van de herontwikkeling van het paviljoen van het Achterom;

Een bedrag van € 600.000,- beschikbaar te stellen voor de sloopkosten van de bestaande opstallen, inrichting van het terrein en aanpassingen aan de liftschacht van de herontwikkeling van het Paviljoen van het Achterom;

Hiervoor respectievelijk € 50.000,- in 2025 en € 550.000,- in 2026 te dekken vanuit het reserve Binnenstad, agenda Dordrecht 2030;

Naar aanleiding van beslispoint 2 en 3 in dit voorstel de begroting 2025 en 2026 te wijzigen, conform de bijgevoegde begrotingswijzigingen (225047 en 226047)

Aldus besloten in de vergadering van