

Aan
de gemeenteraad

Datum 11 november 2025
Zaaknummer 2025-0111194

Betreft Beschikbaarstellen uitvoeringskrediet Spuihavengarage

Vergadering van
Portefeuillehouder: Rik van der Linden
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven / Gebiedsontwikkeling / Programma's - Spuiboulevard
Auteur: Saskia van Werd
E-mail: s.van.werd@rechtsteden.nl
Verantwoordelijke: Gabriëlle Leenheer
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

het in de geheime bijlage 5 vermelde investeringskrediet vanaf 2026 beschikbaar te stellen voor de sloop- en nieuwbouw van de parkeergarage Spuihaven, waarbij een ontwikkelbijdrage wordt verkregen;

de exploitatiebegroting vanaf 2029 te wijzigen ten behoeve van de exploitatie van de nieuwe parkeergarage Spuihaven;

afwijkend op de nota waarderen en afschrijven uit te gaan van een restwaarde na 50 jaar van 15%;

gedurende de periode van sloop en nieuwbouw van de Spuihavengarage te borgen dat er naast alternatieven voor vergunningparkeerhouders, ook goede alternatieven voorhanden zijn om bezoekers van de binnenstad en het kernwinkelgebied voldoende en aantrekkelijke parkeergelegenheid te bieden en daartoe het in de geheime bijlage 5 vermelde investeringskrediet en vermelde exploitatiebudget beschikbaar te stellen

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 226005.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

Als vervolg op de Gebiedsvisie Spuiboulevard (2018) en het Verkeerstructuurplan (2020) wordt de Spuihavengarage gesloopt en wordt een moderne grotere garage teruggebouwd op dezelfde plaats. Voor de verdere voorbereiding en uitvoering van het werk wordt in dit voorstel een investeringskrediet aangevraagd. In 2021 is reeds € 640.000 voorbereidingskrediet toegekend voor de voorbereiding van de uitbreiding en modernisering van de Spuihavengarage. Gebleken is dat het niet haalbaar is om de bestaande garage uit te breiden en te moderniseren. De bestaande garage Spuihaven met 522 parkeerplaatsen is gedateerd, de hellingbanen zijn relatief smal en steil en de bestaande constructie kan de extra parkeerlagen niet dragen. Daarom is een ontwerp gemaakt van een nieuwe parkeergarage met 739 parkeerplaatsen met een indeling en opbouw die voldoet aan de moderne eisen, zie bijlage 1.

De planning is om in april 2027 de garage te slopen en in het najaar 2028 de nieuwe parkeergarage te openen. Als de Spuihavengarage niet beschikbaar is, borgen we dat voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers van de binnenstad beschikbaar zijn. Daarover houden we overleg

met de ondernemers van de binnenstad (onder meer via het POBD) om dit te monitoren, we doen dit op basis van gegevens die wij zelf continu verzamelen. Indien nodig sturen we bij op het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor bezoekers. Om het centrum goed bereikbaar te houden voor de automobilist (zowel voor bezoekers van de binnenstad als bewoners) is voor de tussenliggende periode in ieder geval een alternatieve parkeerplaats nodig als tijdelijke vervanging van de Spuihavengarage. Nabij het bestaande Weeskinderendijk parkeerterrein is ruimte gevonden om voor die periode een tijdelijk parkeerterrein aan te leggen met 550 parkeerplaatsen. De planning van dit tijdelijk parkeerterrein is afgestemd op het project Maasterras. Voorzien is dat na oplevering van de parkeergarage Spuihaven ditzelfde terrein gebruikt wordt als tijdelijk parkeerterrein tijdens de bouw van de nieuwe parkeergarage op het Maasterras. Met de huidige gebruikers van de Spuihavengarage is afgestemd welke faciliteiten zij nodig hebben om goed gebruik te kunnen maken van dit terrein tijdens de sluiting van de Spuihavengarage.

Voor de aanleg van dit tijdelijk parkeerterrein wordt in dit voorstel ook een krediet aangevraagd en voor het onderhoud en het aanbieden van faciliteiten een exploitatiebudget. De onderzoeken of er mogelijkheden zijn om voor de bezoekers van de voorzieningen in de binnenstad een aanvullend alternatief dichterbij te organiseren, hebben niet geleid tot reële alternatieven. De capaciteit van het tijdelijke terrein is groter dan de capaciteit van de huidige Spuihaven garage, vooral om voor Weeskinderendijk een goede vervanging te kunnen zijn. Het geeft stadsbreed in 2027-2029 ook wat ademruimte. Mocht er alsnog een aanvullende oplossing worden gevonden die niet binnen de bestaande budgetten kan worden gerealiseerd, dan wordt daar separaat een aanvullend besluit voor gevraagd.

De uitbreiding van de parkeercapaciteit in de Spuihavengarage tot 739 parkeerplaatsen is nodig om de woningen te kunnen bouwen en daarbij de capaciteit voor bezoekers van voorzieningen te kunnen behouden zoals in de huidige Spuihavengarage. De parkeergarage heeft een groot volume en is goed zichtbaar vanuit het nieuwbouwblok van het oude stadskantoor en vanuit de omgeving aan de zuidkant. De parkeergarage krijgt rondom en op het dak een hoogwaardige afwerking, conform de uitgangspunten in het Beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan. Zo krijgt de parkeergarage beplanting aan de gevels en op de daken. Rondom de aangrenzende nieuwbouwtoren komt plaatselijk een dak op de garage om aan de geluidsnormen te voldoen en geluidsoverlast van dichtslaande deuren te voorkomen. Op dit dak wordt de beplanting van de gevels doorgezet en komen zonnepanelen, waarmee gedeeltelijk in de eigen stroombehoefte kan worden voorzien.

Het college heeft op 11 november 2025 geheimhouding opgelegd ten aanzien van de documenten Bijlage 2A, 2B, 2C, 3a, 3B, 3C, 3D en 'BIJLAGE 5 BIJ HET RAADSBSLUIT UITVOERINGSKREDIET SPUIHAVENGARAGE', omdat daarin financiële gegevens zijn opgenomen die bij openbaarmaking ervan de gemeente in een nadelige positie kan brengen bij de nog te voeren aanbestedingen ten aanzien van de bouw- en sloopwerkzaamheden (artikel 87 en 88, lid 2 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 onderdeel b Wet open overheid.)

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

Beslispunt 1:

De bestaande Spuihavengarage nadert het einde van zijn levensduur. Door de bouw van de nieuwe parkeergarage met een grotere capaciteit wordt de woningbouw mogelijk gemaakt, zonder dat dit ten koste gaat van de bezoekerscapaciteit. Op deze manier kan de stad 50 jaar vooruit met een moderne veilige parkeergarage met hoogwaardige afwerking.

Beslispunt 2:

Om de nieuwe parkeergarage Spuihaven te kunnen beheren en onderhouden dient de exploitatiebegroting vanaf 2029 gewijzigd te worden.

Beslispunt 3:

Voor de parkeergarage Spuihaven is een businesscase opgesteld, zie bijlage 2, waarin de investering in de parkeergarage, de beheerkosten en de inkomsten tegen elkaar worden afgezet. De businesscase parkeergarage Spuihaven is financieel positief. In afwijking van de nota waarderen en afschrijven (2025-0037190 d.d. 27 mei 2025) is bij dit krediet geen restwaarde op van 25% gehanteerd maar een restwaarde van 15%. Dit percentage is gebaseerd op ingewonnen extern advies en wordt gemotiveerd doordat voor parkeergarages minder transformatiemogelijkheden zijn dan andere 'courante' objecten.

Beslispunt 4:

Gedurende de periode van sloop en nieuwbouw van de Spuihavengarage, borgen we dat er alternatieven voorhanden zijn om vergunningparkeerhouders en bezoekers van de binnenstad en het kernwinkelgebied voldoende en aantrekkelijke parkeergelegenheid wordt geboden. Ook op de piekmomenten. Daarmtrent stemmen wij voorafgaand en gedurende de verbouwing af met ondernemers van de binnenstad (onder meer via het POBD), ook voor wat betreft het monitoren van de beschikbare parkeercapaciteit. De monitoring vindt onder andere plaats op basis van gegevens die de gemeente continu verzameld. Indien nodig sturen we bij op het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor bezoekers.

Het in de geheime bijlage 5 vermelde investeringskrediet en vermelde exploitatiebudget is voor de aanleg van een tijdelijk parkeerterrein nabij Weeskinderendijk, voor de benodigde faciliteiten daarbij, communicatie en indien nodig voor andere parkeeralternatieven. Een tijdelijk parkeerterrein is in ieder geval benodigd om het centrum goed bereikbaar te houden en de

verschillende groepen parkeerders die normaliter in de Spuihavengarage staan onder te brengen. Het parkeerterrein op het Maasterras is tot nu toe de enige haalbare en kostenefficiënte oplossing gebleken, maar we blijven zoeken naar ook aanvullende maatregelen. Hiervoor en om het voor zowel de vergunninghouders, abonneementhouders, kortparkeerders en bezoekers het parkeren op het Maasterras zo gemakkelijk mogelijk te maken wordt een exploitatiebudget aangevraagd voor het organiseren van faciliteiten zoals busvervoer en deelmobiliteit. Uitgangspunt is dat het gevraagde budget voldoende is om het terrein goed (hoge frequentie en aantrekkelijk) bereikbaar te krijgen en houden per bus, per fiets en mogelijk met deelmobiliteit en om eventuele andere alternatieven. Ook moet het terrein veilig zijn en goed verlicht. Ook de routes van en naar het terrein worden kritisch geschouwd op veiligheid en kwaliteit / aantrekkelijkheid.

Beslispunt 5:

Om het tijdelijke parkeerterrein aan te kunnen leggen, beheren en te onderhouden dient de begroting te worden gewijzigd.

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

De parkeergarage Spuihaven is tegen de woningen aan het Geldelozepad aangebouwd. De fundering / constructie staat los van elkaar en is met de nodige voorzorgsmaatregelen veilig te slopen. Zo wordt de garage bijvoorbeeld in grote elementen gedemonteerd en blijft de oude funderingen bestaande verdiepte kelderbak intact.

De parkeergarage wordt met de nieuwe indeling hoger en breder dan voorzien bij het opstellen van het bestemmingsplan (die uitging van de casus optoppen bestaande garage), daarom is een planjuridische procedure (BOPA) benodigd. Dit staat open voor bezwaar en beroep.

Het tijdelijk parkeerterrein moet gereed zijn voor de sloop van de Spuihavengarage. Voor het tijdelijk parkeerterrein moet eerst een planjuridische procedure (BOPA) doorlopen worden op het bestemmingsplan, ook dit staat open voor bezwaar en beroep. Daarnaast moeten eerst de woningen (die al in bezit zijn van de gemeente) aan de Weeskinderendijk Noord gesloopt worden, dit wordt in goed overleg met het projectteam Maasterras (onderdeel van StadsAs) georganiseerd.

De ontwikkelbijdrage moet nog definitief worden vastgelegd met de ontwikkelaar.

Bij de kapitaallasten is uitgegaan van een afwijkende methode, waarbij we sparen voor de toekomstige vervangingsinvesteringen van de installaties. In het meerjarige onderhoudsprogramma van de garage wordt hier verder op ingegaan.

De huidige staat van de parkeergarage laat het belang van nieuwbouw van de parkeergarage duidelijk zien.

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

Voor de gebiedsontwikkeling Spuiboulevard is een uitgebreid participatietraject doorlopen met bewoners en belanghebbenden, dit is reeds gestart in 2018 bij het opstellen van de gebiedsvisie. De afgelopen jaren zijn belanghebbenden betrokken door o.a. de jaarlijkse gebiedsinformatiemarkt en bewonersavonden specifiek voor de Spuihavengarage en het parkeren op het tijdelijk parkeerterrein.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- Gebiedsvisie
[Informatiesysteem Gemeente Dordrecht - Dossier - 2270487](#)
- Parkeervisie Gebiedsontwikkeling Spuiboulevard Dordrecht
[Gemeenteraad Dordrecht 23 maart 2021 14:00:00, Gemeente Dordrecht](#)
- VSP
[Informatiesysteem Gemeente Dordrecht - Dossier - 2546638](#)
- Voorbereidingskrediet Spuihavengarage (maart 2021)
[Gemeenteraad Dordrecht 23 maart 2021 14:00:00, Gemeente Dordrecht](#)
- RIB Schuifoperatie december 2024
[Gemeenteraad Dordrecht 26 november 2024 14:00:00, Gemeente Dordrecht](#)
- RIB Tijdelijke sluiting Spuihaven - koningsdag
[Gemeenteraad Dordrecht 01 juli 2025 14:00:00, Gemeente Dordrecht](#)

Hoe wordt dit betaald?

Voor de parkeergarage Spuihaven is een businesscase opgesteld, zie bijlage 2, waarin de investering in de parkeergarage, de beheerkosten en de inkomsten tegen elkaar worden afgezet. De businesscase parkeergarage Spuihaven is financieel positief. In afwijking van de nota waarden en afschrijven ([2025-0037190](#) d.d. 27 mei 2025) is een restwaarde van 15% voor het casco gehanteerd. Dit percentage is gebaseerd op ingewonnen extern advies en wordt gemotiveerd doordat voor parkeergarages minder transformatiemogelijkheden zijn dan andere 'courante' objecten.

Voor de nieuw te bouwen parkeergarage is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) inclusief vervangingsinvesteringen opgesteld, passend bij de hoogwaardige afwerking, en verwerkt in de businesscase. Na oplevering zullen wij deze actualiseren en de raad ter vaststelling voorleggen om de garage op het juiste voorzieningenniveau te houden (zie ook [2025-0098282](#) vaststellen nota vastgoedbeleid 2025).

Ook voor het tijdelijk parkeerterrein is een businesscase opgesteld, zie bijlage 3. In deze businesscase zijn de kosten voor de aanleg van het tijdelijk parkeerterrein, alsmede de beheerkosten en tijdelijke faciliteiten opgenomen, daar staan parkeerinkomsten tegenover. De onrendabele top op het parkeerterrein wordt gedekt vanuit de brede businesscase parkeren door andere parkeerinkomsten.

De businesscase PG Spuihaven gaat uit van tarifiering zoals vastgesteld in de "Eerste wijziging op de Verordening parkeerbelastingen, Parkeerverordening en parkeerbesluiten" (zie ook [2025-0045341](#)).

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Na de vaststelling van dit voorstel volgt het aanbestedingsproces voor zowel het tijdelijk parkeerterrein als de sloop en nieuwbouw van de Spuihavengarage. Daarnaast worden de plan juridische procedures voor beide onderdelen doorlopen. De planning is in april 2027 het tijdelijk parkeerterrein te openen en te starten met de sloop van de Spuihavengarage.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 11 november 2025 inzake Beschikbaarstellen uitvoeringskrediet Spuihavengarage;

gelet op artikel 25 van de Gemeentewet;

gelet op Artikel 87 en 88, lid 2 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 onderdeel b Wet open overheid.;

b e s l u i t :

het in de geheime bijlage 5 vermelde investeringskrediet vanaf 2026 beschikbaar te stellen voor de sloop- en nieuwbouw van de parkeergarage Spuihaven, waarbij een ontwikkelbijdrage wordt verkregen;

de exploitatiebegroting vanaf 2029 te wijzigen ten behoeve van de exploitatie van de nieuwe parkeergarage Spuihaven;

afwijkend op de nota waarden en afschrijven uit te gaan van een restwaarde na 50 jaar van 15%;

gedurende de periode van sloop en nieuwbouw van de Spuihavengarage te borgen dat er naast alternatieven voor vergunningparkeerhouders, ook goede alternatieven voorhanden zijn om bezoekers van de binnenstad en het kernwinkelgebied voldoende en aantrekkelijke parkeergelegenheid te bieden en daartoe het in de geheime bijlage 5 vermelde investeringskrediet en vermelde exploitatiebudget beschikbaar te stellen

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 226005.

Aldus besloten in de vergadering van