Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

Datum 13 december 2022
Zaaknummer 2022-0198353

Betreft Kennisnemen van Maatschappelijke businesscase Toekomstbeeld binnenstad Dordrecht 'Slijpen aan een diamant'

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Levendig, Leefbaar en Veilig Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Levendige Binnenstad
Auteur: Rick Naaktgeboren
E-mail: r.naaktgeboren@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Rick Naaktgeboren
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

kennis te nemen van de Maatschappelijke businesscase Toekomstbeeld binnenstad Dordrecht 'Slijpen aan een diamant';

akkoord te gaan met de start van de voorbereidingen voor de aanpak van de gebieden Grote Markt e.o. en Merwekade e.o. en hiervoor een budget van € 1.000.000 beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de AD 2030 Reserve Binnenstadontwikkeling:

akkoord te gaan met de start om de diverse projecten uit het Toekomstbeeld Binnenstad Dordrecht te kunnen uitwerken, zoals het Groenplan Binnenstad, een leegstandsmonitor en gebiedsprofielen en hiervoor een budget van € 250.000 beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de AD2030 Reserve Binnenstadontwikkeling:

de met dit voorstel corresponderende begrotingswijziging kenmerk 223016 vast te stellen en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

de opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bij het raadsvoorstel gevoegde bijlage 'Maatschappelijke businesscase binnenstad Dordrecht – bijlage financiële effecten' te bekrachtigen

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

Op 1 februari 2022 heeft u het Toekomstbeeld Binnenstad Dordrecht 'Slijpen aan een diamant' en het eindrapport 'Toekomstige invulling Binnenstad Dordrecht' vastgesteld. Het Meerjarenplan Binnenstad Dordrecht heeft u voor kennisgeving aangenomen en u bent akkoord gegaan met een nader onderzoek naar het meest geschikte juridische model voor de formele samenwerking russen de gemeente en de betrokken partners in het Binnenstadbedrijf Dordrecht.
De raad heeft in 2021 in het kader van de Agenda 2030 besloten om 40 miljoen euro te reserveren voor het programma 'Ruimte voor binnenstadontwikkelingen', wat uitgewerkt zal worden via diverse projecten (waaronder 15 miljoen euro voor de ontwikkeling van de parkeergarage Spuihaven). Voor de meeste programma’s onder de Agenda 2030 is ter onderbouwing van de maatschappelijke effecten van de voorgenomen investeringen inmiddels een zogeheten maatschappelijke businesscases opgesteld. Bijgaand treft u de maatschappelijke businesscase voor

het programma ‘Ruimte voor binnenstadsontwikkeling’, welke een vertaling is van het op 1 februari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde Toekomstbeeld Binnenstad Dordrecht 'Slijpen aan een Diamant'. Voorliggend rapport, uitgevoerd en opgesteld door het economisch onderzoek- en adviesbureau Decisio, bevat de uitgewerkte (integrale) maatschappelijke businesscase voor het Toekomstbeeld binnenstad Dordrecht.

Een belangrijk doel uit het Toekomstbeeld is om de leefbaarheid en verblijfskwaliteit in de binnenstad te verbeteren. Er is gekozen voor een goed bereikbare binnenstad in combinatie met een autoluwe binnenstad. Er wordt ingezet op het verbeteren van de verblijfskwaliteit en het aantrekkelijker maken van de openbare ruimte door vergroening. Goed groen kan bijdragen aan biodiversiteit, hittereductie, waterberging, geluidsreductie, luchtkwaliteit, sociale cohesie, gezonde leefstijl, visuele aantrekkelijkheid en een betere beleving. Met een aangepast parkeer- en mobiliteitsbeleid creëren we ruimte om extra kwaliteit toe te voegen aan de openbare ruimte. Met een Groenplan voor de Binnenstad zetten we de kaders neer voor vergroening.

De opgave voor de binnenstad is groot waardoor de uitvoering niet in een keer kan worden aangepakt, maar slimme fasering nodig heeft. We starten de aanpak met de gebieden Grote Markt e.o. en Merwekade e.o. De Grote Markt is al langere tijd een aandachtspunt in de verbindingen tussen het kernwinkelgebied en de historische binnenstad en de Merwekade is een belangrijke entree van de binnenstad. Om diezelfde redenen heeft ook het Statenplein onze bijzondere aandacht.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?
Dordrecht heeft een unieke binnenstad met karakter en veel natuurlijke kwaliteiten. Door de historie, de ligging aan het water en een divers aanbod van cultuur, horeca en retail heeft de binnenstad van Dordrecht een groot nationaal en internationaal onderscheidend vermogen. We staan echter ook voor een uitdaging; een uitdaging om op alle facetten te kunnen voldoen aan de aanbodkwaliteiten van een 100.000 $^{+}$ gemeente. De rol van binnensteden verandert echter en we staan voor de uitdaging om daarnaast toekomstbestendig te worden met opgaven als meer woonfuncties in de binnenstad, veranderend consumentengedrag en maatschappelijke opgaven als duurzaamheid en klimaatadaptiviteit.

Om de sterke punten nog beter te benutten en de (nieuwe) opgaven voor de binnenstad aan te pakken, heeft u op 1 februari het Toekomstbeeld Binnenstad Dordrecht ‘Slijpen aan een diamant’ vastgesteld. Dit is uitgewerkt langs vier thema’s: Programmering en aanbod (winkels, horeca, etc.), Mobiliteit (duurzame mobiliteit, parkeren), Sociale waarden (wonen, ontmoeten) en Gastvrijheid (beleving, verblijfskwaliteit). Deze thema’s hangen samen en delen de hoofdambitie: de levendigheid en leefbaarheid van de binnenstad te versterken.

In de voorliggende (integrale) maatschappelijke businesscase (MBC) is nagegaan wat de economische en maatschappelijke waarde is van het Toekomstbeeld. Uit de MBC blijkt dat het realiseren van het Toekomstbeeld loont: het laat een positieve kosten/batenverhouding zien over een periode van 30 jaar. Dit is nog exclusief de positieve effecten op het gebied van klimaatadaptatie en milieu.

De grootste maatschappelijke meerwaarde van het Toekomstbeeld is de impuls voor de verblijfskwaliteit in de binnenstad van Dordrecht door de voorgenomen maatregelen op het gebied van mobiliteit en groen. De economische effecten hangen samen met de toegenomen productiviteit als gevolg van de verdichting en bezoekersbestedingen in de binnenstad. De maatregelen samenhangend met de gastvrijheid in de binnenstad renderen als investering weinig, maar zijn voor het beeld en de uitstraling wel van belang en zijn randvoorwaardelijk voor het bereiken van de economische effecten.

In het Raadsvoorstel Toekomstbeeld Binnenstad Dordrecht is geschetst dat na vaststelling van de visie, een nader uitgewerkt Programma wordt opgesteld en aan de raad zal worden aangeboden. De uitwerking naar een uitvoeringsagenda is gestart, maar wij hebben ervoor gekozen om nu eerst de maatschappelijke business case integraal uit te werken en aan u voor te leggen. Dit is in lijn met de aanpak bij de andere programma's uit de Agenda 2030. In bijgaande rapportage is middels effectenschema’s uiteengezet hoe de projecten / maatregelen uit het Toekomstbeeld bijdragen aan de gestelde doelstellingen / ambities, en de manier waarop dit economisch en maatschappelijk impact heeft.

Zoals in het Toekomstbeeld is aangegeven kiezen we voor een goed bereikbare binnenstad in combinatie met een autoluwe binnenstad. Waarbij meer ingezet wordt op een aantrekkelijke woonomgeving en groen, dat betekent minder plek om op maaiveld te parkeren. Dit is mogelijk omdat de parkeerbalans laat zien dat als we anders omgaan met parkeren, er flink wat ruimte kan worden vrij gespeeld. Dit noemen we slim parkeren. In de startnotitie Programma Mobiliteit, die tegelijk aan u wordt voorgelegd, wordt dit verder uitgewerkt. Zo leveren we tegelijk een belangrijke bijdrage aan de maatschappelijke business case.

We starten hierbij met de gebiedsaanpak 'Grote Markt e.o.' en 'Merwekade e.o.'
Het accent voor de 'nieuwe' Grote Markt ligt vooral op het verbeteren van de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte, de vergroening, het op een aantrekkelijke manier verbinden van het historisch havengebied met het kernwinkelgebied en het creëren van ruimte voor fietsparkeren. We gaan na een uitgebreid participatieproces de contouren schetsen van mobiliteit en parkeren in de binnenstad en brengen we diverse parkeeralternatieven in beeld en verrichten we een haalbaarheidsstudie naar een ondergrondse parkeergarage met voldoende capaciteit, met een accent op de bewoners. Daarna starten we een ontwerptraject voor de Grote Markt e.o. samen met omwonenden en andere stakeholders. De motie 'Betrek Joodse cultuurhistorie bij herontwikkeling Grote Markt' nemen we hierin mee.
Voor de Merwekade e.o. bekijken we de mogelijkheden tot uitbreiding van de capaciteit van de parkeergarage Riedijkshaven en onderzoeken we eventueel andere parkeeralternatieven. Daarna starten we ook hier met een ontwerptraject van de Merwekade en het Otto Dickeplein als belangrijke entree naar de binnenstad. Hierbij nemen we de verbinding met het Ontwikkelplan Wantij-West mee.
Ten behoeve van de voorbereidingen van deze projecten, voor het participatieproces en om te komen tot een gedragen definitief ontwerp verzoeken wij u om een budget van € 1.000.000.

Stand van zaken uitvoeringsagenda
Op 1 februari jl. heeft u € 250.000 beschikbaar gesteld om vaart te houden op de uitvoering van de plannen uit het Toekomstbeeld en om een het uitvoeringsagenda op te kunnen leveren. In de afgelopen maanden is al veel in gang gezet. Zo staat het Binnenstadbedrijf in de steigers; voor de formele oprichting daarvan en de randvoorwaarden daarbij zult u in Q1 een voorstel van ons ontvangen. Met de rond het Binnenstadbedrijf betrokken partners zijn de programma's Smart City, Gastvrijheid & Beleving en Toekomstige Invulling Binnenstad opgestart. Binnen het laatste programma wordt gedacht aan het opstellen van een eigen Leegstandsmonitor, zodat we actueel inzicht krijgen in het aanbod en de leegstand, en aan het opstellen van gebiedsprofielen.
Begin 2023 zullen we u de resultaten van het participatietraject dat rond het Groenplan Binnenstad heeft plaatsgevonden met u delen ten behoeve van een eerste beeldvormend gesprek over fase 1 van dit Groenplan. Ondernemers, bewoners en de Bomenridders zijn actief bij dit proces betrokken. We willen volgend jaar graag starten met pilots en enkele 'quick wins' om te laten zien hoe groen kan bijdragen aan een hogere kwaliteit van de stad of een straat. Dit combineren we met werk met werk maken bij diverse projecten.
Met horeca, bewoners en andere stakeholders starten wij het proces op om te komen tot een nieuw Horecabeleid. De eerste gesprekken over de toekomst van de warenmarkt zijn gevoerd en er wordt een start gemaakt met een visie op het Statenplein. Wij dienen een project in voor de 2e tranche van de Impulsaanpak Winkelgebieden van het Rijk voor het Statenplein. Ook aan de verbetering van de verbinding en beleving van het water wordt gewerkt. Van het steiger- en halteplan is fase 1 gerealiseerd, we pakken door naar fase 2. Om vaart te blijven houden en om te kunnen doorpakken op onder andere het maken van de leegstandsmonitor, gebiedsprofielen, het Groenplan en de voorbereidingen om daar de eerste pilots en quick wins op te starten, verzoeken wij u om een aanvullend budget van € 250.000 beschikbaar te stellen.
Verder is Dordrecht, samen met Amstelveen, trekker geworden van de themagroep Vitale Binnensteden en Werklocaties van het Stedennetwerk G-40. Wij zien dit belang vanwege kennisuitwisseling met andere steden, belangenbehartiging, strategische positionering en lobby wat de positie van niet alleen onze binnenstad maar van alle binnensteden binnen de middelgrote steden ten goede kan komen.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?
Uit het Toekomstbeeld volgt een totale investeringsbehoefte van 50 à 55 miljoen euro (prijspeil 2021). De gemeenteraad heeft in 2021 in het kader van de Agenda 2030 besloten om 40 miljoen euro te reserveren. Hiermee kan een stevige start gemaakt worden, maar het is niet toereikend om

alle doelstellingen rondom onder andere mobiliteit en bereikbaarheid in de binnenstad in lijn met het toekomstbeeld te kunnen bereiken. Dit zal in een latere fase nog discussie vragen over onder andere het exploitatiemodel van parkeren.
De krapte op de arbeidsmarkt en de stijgende bouwprijzen kunnen van invloed zijn op de doorlooptijd en de budgetruimte voor de uitvoering van projecten.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?
Na uw akkoord werken we voor het Programma Mobiliteit en de aanpak Grote Markt e.o. en Merwekade e.o. een uitgebreid communicatie- en participatieplan uit waaronder een stakeholderanalyse. Vele belanghebbenden, zoals bewoners, ondernemers, eigenaren en de Joodse gemeenschap bij de Grote Markt zullen worden betrokken. Ook bij de andere projecten, zoals het opstellen van het Horecabeleid, is uitgebreid aandacht voor participatie.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?
Slijpen aan een diamant - Toekomstbeeld Binnenstad Dordrecht - Raadsvoorstel;
Hoe wordt dit betaald?
In de raad van 1 februari 2022 is voor het jaar 2022 een voorbereidingsbudget van € 250.000 beschikbaar gesteld met een dekking vanuit de reserve AD2030 Binnenstadontwikkeling. Nog niet alle onderdelen/onderzoeken zijn afgerond, waardoor een deel van dit budget zal worden doorgeschoven naar 2023.

In dit voorstel wordt opnieuw voorgesteld om voor de uitwerking van projecten uit het Toekomstbeeld binnenstad Dordrecht een budget van € 250.000 beschikbaar te stellen met een dekking vanuit de reserve AD2030 Binnenstadontwikkeling. Het budget is indicatief als volgt verdeeld :

Budget Voorbereiding projecten Binnenstad	2022 t/m 2024	2023	2024
Leegstandsmonitor	€ 25.000	€ 25.000	€ 0
Opstellen Gebiedsprofielen	€ 50.000	€ 50.000	€ 0
Impulsaanpak Winkelgebieden	€ 50.000	€ 25.000	€ 25.000
Pilots Groenplan	€ 100.000	€ 50.000	€ 50.000
Onvoorzien	€ 25.000	€ 10.000	€ 15.000
Totaal	€ 250.000	€ 160.000	€ 90.000

Daarnaast wordt voorgesteld om voor de uitwerking van de voorbereidingen voor de aanpak van de gebieden Grote Markt e.o. en Merwekade e.o voor de periode 2023 - 2026 een budget van € 1.000.000 beschikbaar te stellen met een dekking vanuit de reserve AD2030 Binnenstadontwikkeling. Het budget is indicatief als volgt verdeeld:

Onderbouwing budget aanpak Grote markt e.o. en Merwekade e.o.	**2022 t/m 2026**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Projectbegeleiding, onderzoeken en advies Grote Markt e.o.	€ 345.000	€ 65.000	€ 120.000	€ 95.000	€ 65.000
Ontwerpen Grote Markt e.o.	€ 270.000	€ 20.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 130.000
Projectbegeleiding, onderzoeken en advies Merwekade e.o.	€ 155.000	€ 25.000	€ 60.000	€ 50.000	€ 20.000
Ontwerpen Merwekade e.o.	€ 130.000	€ 20.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 50.000
Participatie	€ 100.000	€ 20.000	€ 25.000	€ 30.000	€ 25.000

Totaal	**€ 1.000.000**	**€ 150.000**	**€ 295.000**	**€ 265.000**	**€ 290.000**

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?
In het Toekomstbeeld Binnenstad Dordrecht heeft de gemeenteraad het totaalpakket voor de aanpak van de binnenstad vastgesteld. De Maatschappelijke Business Case heeft inzicht gegeven in de maatschappelijke kosten en baten van dit programma; de reservering van € 40 miljoen voor de binnenstad bij het voorstel 'Reserveringen Agenda Dordrecht 2030' voorziet gedeeltelijk in het benodigde budget. De voorbereidingen op de uitvoering (via deelprojecten) is gestart.

In Q1 ontvangt u de Uitvoeringsagenda Binnenstad. Zoals aangegeven zijn de eerste acties al in gang gezet: het formeel oprichten van het Binnenstadbedrijf en een besluit over fase 1 van het Groenplan Binnenstad leggen wij in Q1 aan u voor. Besluitvorming over de Horecavisie en -beleid is voorzien in Q2.

De terugkoppeling over de voortgang van het programma verloopt via de reguliere lijn Agenda 2030.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Zaaknummer 2022-0198353

De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 13 december 2022 inzake Kennisnemen van Maatschappelijke businesscase Toekomstbeeld binnenstad Dordrecht 'Slijpen aan een diamant' ;

b e s l u i t :

kennis te nemen van de Maatschappelijke businesscase Toekomstbeeld binnenstad Dordrecht 'Slijpen aan een diamant';

akkoord te gaan met de start van de voorbereidingen voor de aanpak van de gebieden Grote Markt e.o. en Merwekade e.o. en hiervoor een budget van € 1.000.000 beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de AD 2030 Reserve Binnenstadontwikkeling:

akkoord te gaan met de start om de diverse projecten uit het Toekomstbeeld Binnenstad Dordrecht te kunnen uitwerken, zoals het Groenplan Binnenstad, een leegstandsmonitor en gebiedsprofielen en hiervoor een budget van € 250.000 beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de AD2030 Reserve Binnenstadontwikkeling:

de met dit voorstel corresponderende begrotingswijziging kenmerk 223016 vast te stellen en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

de opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bij het raadsvoorstel gevoegde bijlage 'Maatschappelijke businesscase binnenstad Dordrecht – bijlage financiële effecten' te bekrachtigen

Aldus besloten in de vergadering van