

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 16 april 2024  
**Zaaknummer** 2024-0035521  
**Betreft** Vaststellen Startnotitie Verdichtingsplannen

**Vergadering van**  
**Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Bouwende Stad  
**Auteur:** Mark van Oosterhout  
**E-mail:** mfla.van.oosterhout@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Mark van Oosterhout  
**Openbaar:** Ja

### **Voorgesteld besluit**

de startnotitie Verdichtingsplannen vast te stellen;

kennis te nemen van de uit de verdichtingsstudie naar voren gekomen kaart met wijkoverstijgende locaties;

de negen verdichtingsprincipes vast te stellen.

### **Deadline**

Collegebehandeling 16 april 2024, dan wordt ook de voortgangsmonitor aan het college aangeboden.

### **Startnotitie**

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

Het college legt de startnotitie voor aan de raad.

#### **Wat is de aanleiding?**

Dordrecht groeit. Er wonen meer mensen in Dordrecht dan ooit. Dordtenaren willen graag in Dordrecht blijven wonen en niet-Dordtenaren ontdekken Dordrecht als woonstad met veel kwaliteiten. Daarvoor zijn veel nieuwe woningen nodig. We willen genoeg draagvlak houden voor onze voorzieningen zodat Dordrecht een nog fijnere stad is om in te wonen. Daarom ligt er de ambitie om verder te groeien. Woningbouwprojecten kunnen een vliegwiel zijn voor kwalitatieve verbeteringen in de volle breedte van onze maatschappelijke ambities, bijvoorbeeld om ook te werken aan de doelen die we hebben op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, groen/blauw, het sociaal domein, economie of mobiliteit. Woningbouw is een manier om onze stad mooier te maken en te versterken.

In 2018/2019 is de ambitie voor Bouwende Stad geformuleerd om tot en met 2032 planvoorraad voor 11.000 woningen te creëren. Dat vraagt van de gemeente om voldoende planvoorraad (zacht en hard) te vormen en de afgifte van vergunningen. Ontwikkelaars, corporaties en bouwers moeten zorgen dat de plannen ontwikkeld worden en de woningen daadwerkelijk gebouwd worden. Op 1 januari 2024 stond de teller op 3.620 nieuwe woningen en op dit moment beschikken we over voldoende zachte en harde planvoorraad voor de periode tot en met 2026. Om de ambitie te kunnen halen moet de woningbouwproductie op gemiddeld 1.000 woningen per jaar uitkomen. Dit

hangt af van veel omstandigheden waar wij geen invloed op hebben (hypotheekrente, stijgende bouwkosten, etc.), maar dat maakt het des te belangrijker om ons eigen huiswerk op orde te hebben. Om te borgen dat ook voor de periode daarna voldoende planvoorraad voorhanden is, zijn we begin 2023 de verdichtingsstudie gestart. Daarbij onderzoeken we of het mogelijk is om binnen de bestaande stad voldoende planvoorraad te creëren om onze ambities te halen. Hierbij is het uitgangspunt dat we willen verdichten om nieuwe woningvoorraad te creëren, maar alleen als dit tegelijkertijd ook bijdraagt aan het kunnen behouden van een goede leefkwaliteit of daar waar nodig verhogen van de leefkwaliteit voor onze inwoners. Daarmee willen we voorkomen dat de stad 'volgepropt' wordt met woningen ten koste van teveel groen en leefruimte. De uitgangspunten van verdichten moeten bijdragen aan het sterker maken van straat, buurt en stad. Wij hebben u hierover in december 2022 met een raadsinformatiebrief geïnformeerd, daarin is ook deze startnotitie toegezegd.

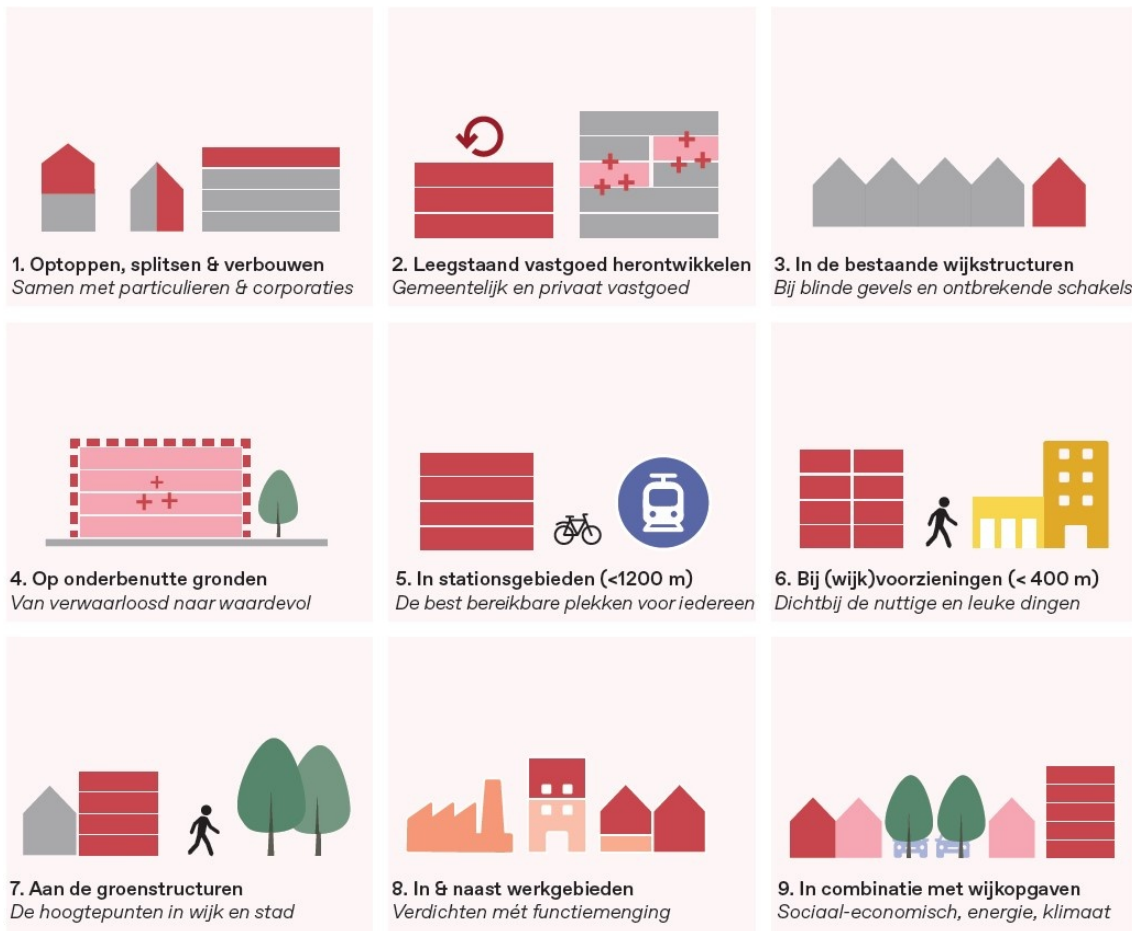
### **Wat zijn de kaders?**

Bij de verdichtingsstudie zijn de belangrijkste ruimtelijke kaders van de gemeente Dordrecht gehanteerd, waarbij de Omgevingsvisie 1.0 overkoepelend is en dus de daarin opgenomen contouren van verstedelijking zijn gehanteerd. Hierbinnen is ruim gekeken naar de mogelijkheden om straat, buurt en stad sterker te maken. Niet alleen qua woningbouw, maar ook op het gebied van voorzieningen (winkels, sociale voorzieningen, cultuur, ontmoeten, spelen, etc.), natuur & klimaat, mobiliteit, woonkwaliteit en vestigingsklimaat.

### **De studie**

De kwantitatieve groei van de stad is geen doel op zich. We willen juist dat groei leidt tot kwalitatieve verbeteringen, een vitale stad om in te wonen, te werken, op te groeien, oud te worden en zeker ook om te bezoeken. Daarbij faciliteren we ontmoeting, dat kan in de (verder vergroende) openbare ruimte, voorzieningen of anderszins. Dit leidt ertoe dat we alleen willen verdichten als het straat, buurt en wijk sterker maakt. Vaak kunnen we meerdere doelen dienen, bijvoorbeeld in combinatie met verduurzaming, voorzieningen of mobiliteit. Dit zien we nu al in de verschillende gebiedsontwikkelingen, zoals Stadswerven, Amstelwijk/Wilgenwende, Gezondheidspark, Spuiboulevard en binnen de Stadsas Dordt in het Maasterras en de Knoop Leerpark. Daarnaast zijn er losstaande projecten in uitvoering van (vaak) enkele tientallen woningen, verspreid over de stad.

Deze verdichtingsstudie heeft twee uitwerkingssporen opgeleverd. Ten eerste zijn negen verdichtingsprincipes geëxploreerd. Omdat we alleen willen verdichten als dit de straat, buurt of wijk sterker maakt, zijn niet alle verdichtingsprincipes in iedere wijk op dezelfde manier toepasbaar. Hier is een eerste globale uitwerking van gemaakt, die tot het inzicht heeft geleid dat verdere uitwerking per wijk gewenst is om goed kaders te kunnen stellen. Om te borgen dat dit ook de kwaliteit en vitaliteit van de stad dient, stellen we u voor de negen verdichtingsprincipes vast te stellen. Dit moet leiden tot versterkingen binnen de (wijk)structuren.



Ter illustratie een aantal voorbeelden van reeds gerealiseerde vormen van enkele van deze verdichtingsprincipes in Dordrecht.

Principe 1: optoppen, splitsen en verbouwen. Sterrenburg



Principe 2: leegstaand vastgoed herontwikkelen. Noordendijk



Principe 3: in bestaande wijkstructuren. Chico Mendering



Principe 6: bij (wijk-)voorzieningen. Admiraalsplein



Principe 7: aan de groenstructuren. Nassauweg





Principe 8: in en naast werkgebieden



Ten tweede heeft dit een kaart opgeleverd met wijkoverstijgende locaties. Dit is een kaart met plekken in de stad waar verschillende mogelijkheden en kansen samen komen, opgenomen in bijlage 1.

In de studie is geconstateerd dat wanneer deze uitwerkingssporen ter hand worden genomen, we richting 2032 voor voldoende planvoorraad kunnen zorgen om ruim 11.000 woningen te kunnen realiseren en om een jaarlijkse bouwvolume van gemiddeld 1.000 woningen per jaar te kunnen faciliteren. De check of alle ambities (naast woningbouw ook de volledige mobiliteitstransitie, energietransitie, verduurzamingsopgave, economische opgave, etc.) volledig binnen de contouren van de stad kunnen worden gerealiseerd, wordt opgepakt binnen het traject van de Omgevingsvisie 2.0. Daarnaast merken we op dat hoe dichter we bij 2030 komen, hoe meer plannen ook daarna nog doorlopen. Dat geldt in elk geval voor de grotere gebiedsontwikkelingen, zoals de Stadsas Dordt. Ook na 2030 blijven er voldoende plannen beschikbaar om de stad op de dan gewenste manier verder te ontwikkelen.

#### **Welk besluit vragen wij aan uw raad?**

1. De startnotitie verdichtingsplannen vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de uit de verdichtingsstudie naar voren gekomen kaart met wijkoverstijgende locaties.
3. De negen verdichtingsprincipes vast te stellen.

#### **Bij het opstellen van de nieuwe nota stellen wij uw raad de volgende leidende principes voor:**

- de negen verdichtingsprincipes.

#### **Hoe werken we aan de ontwikkeling van de stad?**

Momenteel werken we aan de voorbereiding van de Omgevingsvisie 2.0, werken we de verdichtingsprincipes verder uit per wijk en worden wijkprogramma's geschreven. Dit zijn de drie niveaus waarop we werken:

1. De Omgevingsvisie is het grotere kader, de paraplu die overkoepelend is voor alle beleidsstukken en plannen van de verschillende vakdisciplines;
2. De uitwerking van de verdichtingsprincipes per wijk geven meer richting op een meer gedetailleerd planniveau. Hierbij komen kansen aan het licht maar wordt ook inzichtelijk waar we tegen grenzen aan lopen. Immers, we willen alleen verdichten als straat, buurt en wijk er beter van worden;
3. In de wijkprogramma's wordt breed gekeken naar de behoeften die er in wijken zijn, zowel op fysiek als sociaal vlak en hoe deze ingevuld kunnen worden.

### **Participatie**

Wij hechten aan goede participatie door belanghebbenden. Daarbij is het wel van belang dat helder is wat de vraag is aan de belanghebbenden. Op dit moment geven we aan dat we het optoppen van woningen mogelijk willen maken, dat we kansen zien voor verdichting in werk- of winkelgebieden of dat we kansrijke combinaties zien met verduurzaming of energietransitie. Hoe dat er in de praktijk uit gaat zien, hangt af van de initiatieven die volgen. Daarom kiezen wij ervoor nu geen extra participatie toe te passen ten opzichte van de reguliere raadsbehandelingen, maar dat de participatie juist opgestart moet worden op het moment dat initiatiefnemers concrete plannen hebben.

### **Welke inhoudelijke uitgangspunten stelt het college de raad voor?**

- De omgevingsvisie 1.0 (en na vaststelling de omgevingsvisie 2.0).
- De woonbrief en de bouwbrief.
- Vigerend beleid van de verschillende gemeentelijke beleidsvelden (kaderstellend).

### **Met welke beperkingen moet de raad rekening houden?**

De uitwerkingen per wijk geven kaders aan voor toekomstige ontwikkelingen. Zowel deze uitwerkingen als de kaart met wijkoverstijgende locaties kunnen ertoe leiden dat externe partijen ontwikkelingen willen opstarten. De gemeente geeft hiervoor haar aan wat de kaders zijn, zodat helder wordt welke partijen welke stappen kunnen zetten. De gemeente heeft onvoldoende middelen, zowel personeel als financieel, om overal de meer actieve houding aan te nemen rond ontwikkelingen zoals we in Dordrecht de afgelopen jaren gedaan hebben. We kiezen daarom vaker voor uitnodigingsplanologie. Op deze manier geven we onze kaders en toetsen we daaraan, maar vragen we ontwikkelende partijen nadrukkelijk meer initiatief te nemen. Dat geldt voor de afstemming binnen het ambtelijk apparaat en in de omgeving met participatie en omgevingsmanagement, alsook bij het vinden van (aanvullende) financiering. Voorwaarden (o.a. inhoudelijk, procedureel en financieel) worden door de gemeente periodiek getoetst. Kortom, bij nieuwe ontwikkelingen kiest de gemeente in beginsel voor een regierol en niet meer voor de intensieve betrokkenheid zoals nu het geval is bij veel plannen en (gebieds)ontwikkelingen.

### **Welk proces stelt het college de raad voor?**

Wij werken per wijk uit welke verdichtingsprincipes in welke wijken toepasbaar zijn en leveren dus per wijk een verdichtingsplan op. De uitwerkingen per wijk zijn naar verwachting niet allemaal tegelijk gereed. Om geen onnodige vertraging in de kaderstelling te veroorzaken, bieden wij u de uitwerkingen per wijk (al dan niet geclusterd voor enkele wijken) aan. Na vaststelling gelden deze uitwerkingen als kader en input voor initiatiefnemers, maar ook voor de wijkplannen die de gemeente zelf opstelt. Wij verwachten na het zomerreces de eerste uitwerkingen per wijk ter vaststelling aan te kunnen bieden.

De omgevingsvisie 2.0, die als overkoepelend kader gaat gelden, verwachten wij eind 2024/begin 2025 ter besluitvorming aan u aan te kunnen bieden. De uitwerking tot de hiervoor genoemde wijkprogramma's nemen wij ter hand.

### **Welke kosten zijn verbonden aan het proces?**

De uitwerking per wijk wordt binnen bestaande budgetten afgerond. Indien dit leidt tot ontwikkelingen, dan moeten die in eerste instantie binnen bestaande budgetten worden gerealiseerd. Wanneer voorbereidingskredieten, grexen of andere raadsbesluiten nodig zijn, dan leggen wij deze separaat aan uw raad voor.

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

[Plan van aanpak verdichtingsstudies](#) - raadsinformatiebrief.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 16 april 2024 inzake Vaststellen Startnotitie Verdichtingsplannen;

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

b e s l u i t :

de startnotitie Verdichtingsplannen vast te stellen;

kennis te nemen van de uit de verdichtingsstudie naar voren gekomen kaart met wijkoverstijgende locaties;

de negen verdichtingsprincipes vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van