

Aan
de gemeenteraad

Datum
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0167357
Betreft Vaststellen ontwikkelvisie Spoorzone: van ambitie naar realisatie

Vergadering van
Portefeuillehouder: Piet Sleeking
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Grote Projecten
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Saskia Platenkamp
E-mail: s.platenkamp2@drechtsteden.nl
Verantwoordelijke: Saskia Platenkamp
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de ontwikkelvisie Spoorzone Dordrecht, zoals bijgevoegd in bijlage 1, vast te stellen en deze visie als kader te hanteren bij de verdere invulling van de deelgebieden.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

We vragen uw raad de ontwikkelvisie Spoorzone vast te stellen vanwege het belang van deze ontwikkeling voor Dordrecht. We hebben scherp wat we kunnen realiseren langs de Spoorzone en willen het gesprek aangaan met de stad, bewoners, bedrijven en alle andere belanghebbenden. Dat gesprek willen we niet voeren zonder een door uw raad vastgestelde ontwikkelvisie. De ontwikkelvisie Spoorzone moet als kader worden gebruikt voor de verdere uitwerking per deelgebied om zo eenheid te brengen in het totaal.

Wat is het doel?

Dordrecht staat voor de opgave om tot 2030 11.000 extra woningen te bouwen. Die opgave wordt benut om de regio sociaaleconomisch sterker, duurzamer en gezonder te maken. De Dordtse Spoorzone biedt daar volop kansen voor, met capaciteit voor ongeveer 6.000 woningen en 84.000 m² bruto vloeroppervlak voor andere functies – naar verwachting is dat goed voor zo'n 2.500 nieuwe banen. In 2019 heeft uw raad het ambitiedocument Spoorzone Dordrecht Zwijndrecht vastgesteld, waarin de kansen worden opgesomd en de ambities die Dordrecht heeft. Als vervolg is per aanbesteding Mecanoo architecten geselecteerd om een ontwikkelvisie te maken. Deze ontwikkelvisie is gepresenteerd aan ons college en bijgevoegd als bijlage 1. Het betreft een ontwikkelvisie waarin een wervend eindbeeld wordt geschetst van de Spoorzone Dordrecht in 2040.

Het doel van de ontwikkelvisie Spoorzone is om een wervend ruimtelijk verhaal neer te zetten met een financiële onderbouwing om de verdere ontwikkeling in de Spoorzone op gang te brengen. Deze stedenbouwkundige uitwerking schetst een beeld voor de lange termijn, tot pakweg 2040. In die tijd kan en zal er veel gebeuren. Aanjagers van verandering zijn onder meer de woningnood, de klimaatverandering, de eindigheid van veel grondstoffen en de technologische ontwikkeling. Die

zullen hun weerslag hebben op hoe we wonen, werken, ontspannen en hoe we ons door de stad en de regio bewegen.

Deze visie is gebaseerd op de huidige beelden over waartoe die transitie kan leiden. Met de jaren zal meer duidelijkheid ontstaan over de uitwerkingen, het tempo waarin en de manier waarop. In de gebiedsgerichte uitwerkingen zullen onderzoeken naar bijvoorbeeld woningbehoefte, werkgelegenheid, verkeerscirculatie en milieueffecten, maar ook experimenten en vormen van tijdelijk ruimtegebruik (placemaking) zich uitkristalliseren.

Een dergelijk wervend eindbeeld is nodig om:

1. richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en de daarbij benodigde organisatie en financiën;
2. een gemeenschappelijke basis te creëren voor samenwerking met belangrijke partners als PZH, NS, ProRail en RWS. Gebleken is dat de Ontwikkelingsvisie bij deze partijen tot positieve reacties leidt;
3. met overtuiging bij ministeries zoals BZK en I&W aanvragen voor financiële ondersteuning te kunnen indienen. Het geeft immers weer dat we een helder beeld hebben over hoe we onze ambities tot realisatie willen brengen;
4. met deze samenhangende ontwikkelingsvisie aan marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers), maar ook aan individuele bewoners en ondernemers, duidelijk te maken hoe de stad zich wil ontwikkelen en welke rol zij voor zichzelf daarbij kunnen veroveren. Een eerste verkenning maakte duidelijk dat de marktpartijen positief waren over de visie.

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

In september 2020 hebben wij uw raad geïnformeerd over de stand van zaken van het project Spoorzone. Ondertussen is er niet stil gezeten. Het ambitiedocument is verder uitgewerkt tot een ontwikkelvisie. De ambities zijn omgezet in ruimtelijke beelden; een wenkend toekomstperspectief voor een nieuwe fase in de ontwikkeling van Dordrecht. Het brengt in beeld hoe de samenhang in de Spoorzone versterkt kan worden en hoe Dordrecht daar een mooiere, een hechtere en meer duurzame stad door wordt. Er komen mogelijkheden in beeld voor nieuwe buurten met een heel eigen stadse sfeer en nieuwe routes door de stad, in de eerste plaats voor fietsers en voetgangers. Deze stedenbouwkundige uitwerking schetst een beeld voor de lange termijn, tot pakweg 2040. In die tijd kan en zal er veel gebeuren.

Omdat de visie een algemeen beeld geeft van de mogelijkheden zullen een aantal zaken nadere uitwerking vragen bij het maken van masterplannen en bestemmingsplannen. De wervende visie moet geen papier blijven maar als kader worden gebruikt voor de nog op te stellen plannen voor alle deelgebieden binnen de Spoorzone. Wij vragen uw raad daarom de gepresenteerde ontwikkelvisie van de Spoorzone Dordrecht, zoals gepresenteerd in bijlage 1, vast te stellen zodat we met deze ontwikkelvisie de nog op te stellen plannen voor de deelgebieden kunnen inpassen binnen de kaders van deze visie.

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

In de maatschappelijke businesscase die volgt in maart 2021 is een risicoanalyse opgenomen. Daarnaast zien we een aantal ruimtelijke en wettelijke uitdagingen op ons pad, zoals de effecten van de ontwikkelingen op de verkeerscirculatie per deelgebied, veiligheidsaspecten, goederen vervoer en milieu. Voor deze uitdagingen, die tussen de ontwikkelvisie en realisatie in kunnen staan, moeten we per deelgebied een oplossing vinden.

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

Ook bewoners zijn betrokken bij de invulling van de groeiopgave, zowel toen we nog helemaal aan het begin stonden van het maken van plannen (Nieuw Dordts Peil, 2017) als recent nog bij het opstellen van de concept Omgevingsvisie (2020). De ontwikkelvisie Spoorzone is een uitwerking van de omgevingsvisie.

Gesprekken lopen met provincie Zuid Holland, het ministerie van Binnenlandse Zaken, NS, ProRail, Rijkswaterstaat, grondeigenaren, huurders en pandeigenaren op het Maasterras. Het doel van alle gesprekken is om te komen tot mogelijkheden en onmogelijkheden van het project Spoorzone

Dordrecht. Hoe we in de nadere uitwerking in gesprek blijven met alle betrokken partijen in de stad zal worden uitgewerkt in een communicatieplan.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Ambitiedocument Spoorzone Zwijndrecht-Dordrecht 90% versie - Raadsinformatiebrief;
Ontwikkelvisie Spoorzone - Raadsinformatiebrief;

Hoe wordt dit betaald?

Het vaststellen van de ontwikkelvisie leidt tot producten die we gaan opleveren. Vooralnog worden de kosten van het project uit bestaande budgetten gedekt. We werken een financieel overzicht uit tot een maatschappelijke businesscase voor integrale besluitvorming over de Eneco-middelen in maart. Na besluitvorming door uw raad over de Eneco-middelen zal een kredietaanvraag aan uw raad worden voorgelegd.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Met de raadsinformatiebrief van september 2020 is uw raad geïnformeerd over de stand van zaken van het project Spoorzone. Zoals toegezegd in die brief sturen we de publiekversie van het ambitiedocument mee en wordt uw raad ook geïnformeerd over de ontwikkelvisie gebaseerd op het ambitiedocument. Hiertoe sturen we de ontwikkelvisie van Mecanoo, zoals bijgevoegd in bijlage 1. Daarnaast willen we de ontwikkelvisie presenteren aan uw raad op 28 januari 2021 in de commissie Grote Projecten.

Vervolgens werken wij de volgende onderwerpen verder uit:

1. een maatschappelijke businesscase uit te werken,
2. een kredietaanvraag,
3. een financieringsvorm,
4. een nadere planning ter realisatie,
5. een organisatievorm,
6. communicatie met de stad over de ontwikkelvisie,
7. benodigde verwerving.

In maart 2021 besluit uw raad over de toekenning van Eneco-middelen. Op dat moment leggen we u de nader uitgewerkte basisinformatie voor. Tevens wordt dan de door u gevraagde maatschappelijke businesscase ter beoordeling voorgelegd. Na besluitvorming door de raad over de Eneco-middelen kan een kredietaanvraag worden ingediend voor de ontwikkelvisie Spoorzone. In maart 2021 volgt ook een voorstel voor de meest geschikte vorm voor het doen van de benodigde investeringen. Momenteel wordt marktonderzoek gedaan en worden verschillende financieringsvormen verkend in de markt en bij gemeenten die voor vergelijkbare opgaven hebben gestaan.

Gedurende het project zullen zich situaties voordoen waarin een strategische verwerving opportuun kan zijn. Zo is er op de Weeskinderendijk reeds een gesprek gevoerd met grondeigenaren en bewoners. Dat heeft geresulteerd in een wens tot verkoop bij enkele van deze eigenaren. Op het moment dat er aanleiding is om positie te verwerven zullen wij daarvoor voorstellen indienen.

Om op professionele wijze invulling te kunnen geven aan het grootste project dat de gemeente Dordrecht de komende jaren uit te voeren heeft, zetten we hier een passende organisatievorm bij op.

Over de ontwikkelvisie zal een communicatietraject starten met de stad in zijn geheel maar ook met belanghebbenden, ondernemers en bewoners per deelgebied.

Uw raad kan de komende voorstellen verwachten. Hierbij geven wij in bijgevoegde bijlage een globale planning aan:

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van inzake Vaststellen ontwikkelvisie Spoorzone: van ambitie naar realisatie;

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

b e s l u i t :

de ontwikkelvisie Spoorzone Dordrecht, zoals bijgevoegd in bijlage 1, vast te stellen en deze visie als kader te hanteren bij de verdere invulling van de deelgebieden.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Ontwikkelvisie Spoorzone Dordrecht
2. RV Vaststellen ontwikkelvisie Spoorzone: van ambitie naar realisatie