

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 23 maart 2021  
**Zaaknummer** InProces BBV: 2021-0012850  
**Betreft** Woningbouwontwikkeling bij voetbalstadion FC Dordrecht

**Vergadering van**

**Portefeuillehouder:** Marco Stam  
**Begrotingsprogramma** Groen en Ruimtelijk Dordrecht  
**Pijler** Sociale Leefomgeving  
**Kernteam/Opgave:** Stad - Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw & Wonen  
**Auteur:** Melanie Morlog-Criellaard  
**E-mail:** mem.morlog-criellaard@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Melanie Morlog-Criellaard  
**Openbaar:** Ja

**Voorgesteld besluit**

onder de huidige beleidskaders af te zien van woningbouw bij het voetbalstadion van FC Dordrecht ten behoeve van een stadionontwikkeling.

**Raadsvoorstel**

**Wat is het doel?**

Duidelijkheid creëren in de vervolprocedure rond een ontwikkeling van het voetbalstadion van FC Dordrecht.

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

Naar aanleiding van uw aangenomen motie 'Niet geschoten is altijd mis' is een eerste inventarisatie gemaakt van mogelijkheden binnen de bestaande beleidskaders van zowel de gemeente als de provincie. Hieruit is geconcludeerd dat het toevoegen van woningen aan de Krommedijk niet past binnen de geldende gemeentelijke ruimtelijke kaders (Structuurvisie/ontwerp Omgevingsvisie), maar dat een ontwikkeling van flexwoningen een bijdrage kan hebben aan het woonbeleid en de groeiopgave. Een dergelijke woningbouwontwikkeling past binnen de beleidskaders van de provincie. Detailhandel is op deze locatie geen optie binnen zowel het gemeentelijk als provinciaal beleid.

In de raadsinformatiebrief (RIB) 2020-0141449 waarin de conclusies van de inventarisatie met u gedeeld zijn op 17 november 2020, is aangegeven dat bij een ontwikkeling van woningbouw in dit gebied rekening gehouden moet worden met opgaven als klimaat, biodiversiteit, geluid en bereikbaarheid. Ook spelen juridische uitspraken een belangrijke rol in de haalbaarheid van het plan en het draagvlak in de omgeving. Zo heeft in maart 2015 de Raad van State plandelen van het bestemmingsplan vernietigd waarin onder andere het vergroten van het voetbalstadion mogelijk was.

Verdere planvorming is ook een financieel vraagstuk. Eerdere businesscases hebben laten zien dat een stadionontwikkeling niet haalbaar is zonder substantiële bijdrage van een financierder. Zowel binnen de huidige ruimtelijke kaders in de Structuurvisie/Omgevingsvisie en het bestemmingsplan,

als binnen de financiële uitgangspunten van de gemeente, is op dit moment geen ruimte om plannen verder te ontwikkelen.

#### Financiële haalbaarheid

Uit een quick scan berekening (zie bijlage) blijkt dat woningbouw bij het voetbalstadion van FC Dordrecht onvoldoende financiële middelen opbrengt, binnen de kaders die er zijn. Er is gerekend met een woningaantal van 200, wat aan de ruime kant is gezien de locatie in het groen bestempelde gebied en de beschikbare grond. Daarnaast is het aannemelijk dat, gezien de ligging bij de N3, een geluidsscherm geplaatst moeten worden. Op flexwoningen zit een onrendabele top, wat betekent dat de grondopbrengsten gering zijn. Te zien is dat er, met alle ingrepen die er gedaan moeten worden zoals bouwrijp maken van de grond, infrastructurele maatregelen en het plaatsen van een geluidsscherm, bij flexwoningen in de sociale huursector een tekort is van grofweg € 5 miljoen. Er is ook gekeken naar een meer gevarieerd programma, met woningen in het middeldure segment, maar ook daaruit komt een negatief resultaat. Het verder doorrekenen van scenario's met grote woningaantallen, is niet passend binnen de ruimtelijke kaders.

#### Ruimtelijke haalbaarheid

Het toevoegen van woningen past niet binnen de kaders van de huidige Structuurvisie en de ontwerp Omgevingsvisie Dordrecht 1.0. Het gebied kenmerkt zich door groen en recreatie, waarin geen ruimte is voor woningbouw of andere grote bebouwing. Dit zijn ook de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Stadspark XL in het kader van de Dordwijkzone. Om financiële opbrengsten te genereren die tot een positief financieel resultaat leiden, zou veel ruimte ingetekend moeten worden voor woningbouw. Die ruimte ontbreekt terwijl er veel woningen nodig zijn om het plan financieel haalbaar te maken. Ver de hoogte ingaan voor de realisatie van veel appartementen is op deze locatie ongewenst en past niet bij de lopende ontwikkelingen. Overigens zou dit ook weer gevolgen hebben voor het te realiseren geluidsscherm. Daarnaast worden momenteel andere locaties ontwikkeld met flexwoningen en dient in een groter geheel beschouwd te worden of en waar verdere realisatie van dit type woningen (met een onrendabele top) gewenst is.

#### De bal ligt bij de BVO FC Dordrecht

Het Coalitieakkoord is duidelijk: *'Voor de totstandkoming van een nieuw stadion voor FC Dordrecht ligt de bal bij het bestuur van FC Dordrecht. Daarbij is ons uitgangspunt dat we geen financiële bijdrage of gemeentegarantie voor een nieuw stadion geven'*. In de RIB is aangegeven dat het primaat voor een ontwikkeling van woningen bij het stadion van FC Dordrecht bij de BVO van deze club ligt. Wij hebben vernomen dat de BVO geen plannen voor woningbouw zal opstellen, maar wel mogelijkheden ziet om de tribunes tegen woningen aan te bouwen. De eventuele toe te voegen woningen zijn een middel om een ontwikkeling van een voetbalstadion mogelijk te maken. Uiteraard staat het de BVO vrij om dit concept verder uit te werken, evenals andere concepten. De BVO dient hierbij de conclusies uit de RIB, het coalitieakkoord en andere beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente en provincie te hanteren.

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

Niet van toepassing.

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

Er is gesproken met de BVO FC Dordrecht om op te halen welke stappen volgens hen gezet moeten worden en wat de inbreng van de BVO is bij een uitwerking van een plan voor woningbouw in combinatie met een ontwikkeling van een voetbalstadion.

De mogelijkheden voor woningbouw bij het voetbalstadion is bekeken in relatie tot het op te stellen Programma Dordwijkzone. Hierbij is breder gekeken dan de geldende beleidskaders.

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

Beantwoorden motie 200922/M6 Niet geschoten is altijd mis - Raadsinformatiebrief;  
2019\_GDD\_B&W\_00339 - 3e Herziening Structuurvisie Dordrecht 2040 - Raadsvoorstel;  
Ter inzage legging Ontwerp Omgevingsvisie Dordrecht - Collegevoorstel;

**Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

- Uitkomst haalbaarheidsonderzoek naar de revitalisering Sportpark Krommedijk incl. stadionontwikkeling FC Dordrecht, 3 december 2019, 2019-0117048
- Beantwoording Motie Sportpark Krommedijk, 23 juni 2020, 2020-00800335

**Hoe wordt dit betaald?**

Niet van toepassing.

**Wat is het vervolg op het raadsbesluit?**

De conclusies uit de raadsinformatiebrief en dit raadsvoorstel worden gecommuniceerd met de BVO FC Dordrecht en de projectgroep die bezig is om te komen tot een Programma Dordwijkzone.

Overigens is het goed te melden dat er wel degelijk iets gebeurt op het sportpark aan de Krommedijk. Zo heeft u in de begroting 2021 budget beschikbaar gesteld voor de realisatie van een kunstgrasveld. In het kader van het op te stellen Programma Dordwijkzone worden plannen gemaakt voor onder andere het efficiënter gebruik van parkeerplaatsen en het aantrekkelijker maken van de entree.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 23 maart 2021 inzake Woningbouwontwikkeling bij voetbalstadion FC Dordrecht;

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

gelet op artikel 36 van het Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad en commissies gemeente Dordrecht;

overwegende dat:

- de raad de motie 'Niet geschoten is altijd mis' op 22 september 2020 heeft aangenomen, waarin de raad aangeeft een win-win situatie te zien bij een combinatie van woningbouw aan de Krommedijk;
- de raad 17 november 2020 via een raadsinformatiebrief is geïnformeerd over de mogelijkheden en kanttekeningen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen aan de Krommedijk en de raad gevraagd heeft dit om te zetten naar een raadsvoorstel;
- in het coalitieakkoord is vastgelegd dat er geen financiële bijdrage of garantstelling voor een nieuw stadion wordt gegeven;
- woningbouw onvoldoende opbrengsten genereert (voor een ontwikkeling van het voetbalstadion)

b e s l u i t :

onder de huidige beleidskaders af te zien van woningbouw bij het voetbalstadion van FC Dordrecht ten behoeve van een stadionontwikkeling.

Aldus besloten in de vergadering van