Bijlage 1 Majeure ontwikkelingen Leerpark

Kopgebouw (6d2)

Ten behoeve van de doorontwikkeling van het Leerpark tot campus voor smart industrie is in 2019 door de Coöperatie Ontwikkeling Leerpark een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Kadans Science Partner, een landelijk ontwikkelaar en exploitant van kenniscentra. Kadans heeft kavel 6D2 aangekocht van Heijmans en ontwikkelt hier het kopgebouw. Het ontwerp is in vloeroppervlakte ten opzichte van het eerdere ontwerp met een kleine 2.000 m2 vergroot naar een totale omvang van ongeveer 7.000 m2 aan vloeroppervlakte. Daarmee wordt een het substantiële toevoeging van huisvestingsaanbod voor onderwijs en innovatieve kantoorhoudende bedrijvigheid op het Leerpark.

Het nieuwe beeldbepalende gebouw (ontwerp van architectenbureau RAU) krijgt op de bovenste verdiepingen (4/5) - met een fysieke verbinding naar de Duurzaamheidsfabriek (4^{e} verdieping) - voor circa 2.000 m2 een invulling met de Dordrecht Academy. De overige verdiepingen zijn bestemd voor invulling met kantoorhoudende bedrijvigheid passend in campusprofiel van het Leerpark met de koppeling naar techniek en innovatie. Oplopend met de uitwerking van de businesscase op het hoger onderwijs,en de huisvestingsvraag van de Dordrecht Academy, worden momenteel de huurafspraken tussen Kadans als verhuurder en de scholen als huurders afgerond. Het ontwerp van het gebouw is eind vorig jaar goed ontvangen door de welstandscommissie en in maart van dit jaar is de omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw. De aannemers voor de bouw zijn door Kadans geselecteerd en voor de zomer zal naar verwachting gestart worden met de bouw. Voor in ieder geval het einde van volgend jaar (2022) moet het gebouw worden opgeleverd, zodat de Dordrecht Academy haar intrek kan nemen.

Ten aanzien van de inhoudelijke samenwerking tussen de hogescholen die ten grondslag ligt aan de Dordrecht Academy zal naar verwachting voor het einde van deze maand (april) door de gemeente een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten met de hogescholen. Over de inhoud van deze samenwerkingsovereenkomst en de voortgang op de businesscase hoger onderwijs ontvangt u als raad in mei aanstaande een aparte raadsinformatiebrief.

Maakfabriek (6c)

Ten aanzien van het perceel 6c (het perceel tegenover de Duurzaamheidsfabriek) en de ontwikkeling van de Maakfabriek als grootschalige productie en start-up en scale-up faciliteit wordt momenteel samen met beoogd gebruikers en eigenaren gesproken over programma en ontwerp. De ontwikkeling krijgt daarbij een impuls met de mogelijke vestiging van "Focus on", een start up ontstaan vanuit de joint venture tussen de bedrijven Krohne Altometer - gevestigd op de Kerkeplaat te Dordrecht met ruim 600 arbeidsplaatsen - en het bedrijf Samson. Beide bedrijven zijn op het vlak van meet- en regeltechniek vooraanstaande spelers en tegelijkertijd qua productontwikkeling ook complementair aan elkaar. Krohne is daarbij in de afgelopen 10 jaar in de ontwikkeling in van de Duurzaamheidsfabriek en het aanverwante opleidingsaanbod een belangrijke partner gebleken.

Met "Focus on" spelen beide bedrijven in op de vraag in de markt naar productontwikkeling van slimme data gestuurde procestechniek/meting. Om de ontwikkeling van het product verder vorm te geven zijn de bedrijven op zoek naar een nieuw innovatiecentrum voor research en development met een omvang 4.000 m2, met ruimte voor start-ups/scale-ups en verbinding naar het high tech Holland Instrumentation netwerk. Met deze ontwikkeling begint het programma voor de Maakfabriek inhoudelijk ook concretere vormen aan te nemen, met toevoeging van kenniswerkers op locatie en is het tegelijkertijd ook een aanjager voor de campusontwikkeling vanuit de bedrijfskant. Daarnaast sluit het naadloos aan op de innovatieagenda met de roadmap aanpak op

smart manufacturing en wordt als zodanig ook inhoudelijk ondersteund vanuit de Regiodeal (zie raadsvoorstel inzake de regionale innovatie agenda Drechtsteden). Daarnaast moet de Maakfabriek ruimte gaan bieden aan de bouw- en metaal opleiding van ROC Da Vinci, samen met het opleidingsaanbod van Bouwmensen (de gezamenlijke opleidingen vanuit de aannemerij), thans nog gevestigd aan de Trompweg in Dordrecht.

De maanden tot aan de zomer zal samen met de beoogde gebruikers/eigenaren programma en ontwerp duidelijk moeten worden om vervolgens in het 3^{e} kwartaal van dit jaar tot overeenstemming te komen over verkoop van de gronden om deze ontwikkeling verder vorm te geven.

Woningbouw 2F

Kavel 2F in het Leerpark maakt onderdeel uit van de tender aan Heijmans met als doel bedrijfsontwikkeling. Met de vaststelling van de startnotitie in 2018 door uw gemeenteraad is ervoor gekozen om op dit perceel een woningbouwontwikkeling in te zetten, gericht op specifieke doelgroepen, die gedeeltelijk ook aansluiten bij de doelgroep voor de campusontwikkeling, in casu studentenhuisvesting.

In overleg met een aantal partijen, zoals Heijmans, het flexbouwbedrijf Jan Snel en woningcorporatie Trivire, wordt nu kavel 2F als woningbouwlocatie tot ontwikkeling gebracht met 333 tijdelijke woonstudio's en appartementen voor een periode van 15 jaar. In deze tijdelijke woonstudio's zal een gemengde doelgroep van starters en studenten worden gehuisvest. Ook zal een beperkt percentage (ca 10%) worden toegewezen aan kwetsbare doelgroepen met extra ondersteuning. Onder kwetsbare doelgroepen wordt verstaan: bv. ex-dak- en thuislozen, jonge statushouders en overige spoedzoekers.

Voor deze doelgroepen hebben wij als centrumgemeente in een eerder stadium een plan van aanpak opgesteld voor het terugdringen van dak- en thuisloosheid en het actieprogramma dak- en thuisloze jongeren. Op basis van dit plan van aanpak hebben wij subsidie aangevraagd bij het Rijk.

Het Rijk heeft ons inmiddels (30 november 2020) een specifieke woningbouwimpuls uitkering toegekend van € 1.365.000,- (exclusief BTW) voor het versneld realiseren van projecten die in de huisvesting van kwetsbare doelgroepen voorzien. De uitkering moet in principe voor 31 december 2022 besteed zijn.

De ontwikkeling is vorig jaar besproken met de omgeving. Hier zijn circa 25 reacties op binnengekomen. Merendeel van de reacties ging over parkeren en de mogelijke overlast die de huisvesting van deze doelgroepen kan opleveren. Om de omwonenden een rechtstreeks aanspreekpunt te geven waar zij terecht kunnen als er overlast optreedt is de beheerorganisatie De Huischmeesters aangetrokken. Deze gespecialiseerde organisatie levert de beheerder voor dit complex.

De grond wordt door de gemeente van Heijmans teruggekocht en vervolgens in erfpacht uitgegeven aan de ontwikkelaar Jan Snel via werkmaatschappij Flexbuild. Het eigendom van de woningen blijft bij de ontwikkelaar (Jan Snel). De gemeente Dordrecht is voornemens hiervoor een lening marktconform te verstrekken.

Onlangs is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt met ontwikkelaar Jan Snel over het plan voor kavel 2F. Dit wordt nu verder uitgewerkt in de business case. De businesscase vormt de basis voor de besluitvorming in ons College en gemeenteraad. Ook vormt de businesscase de basis voor de samenwerkingsovereenkomst met Jan Snel.

Gestreefd wordt om in mei 2021 besluitvorming in het College plaats te laten vinden en aansluitend in de gemeenteraad.

Voor de realisatie van het wooncomplex wordt een uitgebreide WABO procedure gevolgd met een procedure tijd van ca. een half jaar. Deze proceduretijd is exclusief eventuele bezwaar en beroep tegen de omgevingsvergunning. Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is gaat de ontwikkelaar de productie van de woningunits starten. De productietijd bedraagt ook ca. een half jaar. De bouwtijd bedraagt circa 3 maanden. Bij een voorspoedig verloop kan het wooncomplex medio 2022 worden opgeleverd.

Bereikbaarheid en parkeren

Met de naderende voltooiing van het Leerpark gebied en de toevoeging van nieuwe faciliteiten (hoger onderwijs, werk- en innovatiefunctie) wordt de parkeerdruk in het gebied groter. Voor de Corona periode was dit al duidelijk merkbaar. Met name aan de westzijde van het Leerpark, ter hoogte van de Duurzaamheidsfabriek, was er al sprake van een tekort aan parkeerruimte. Met de tijdelijke inrichting van perceel 6c met parkeerplekken wordt tijdelijk voorzien in de opvang van de vraag naar parkeerplekken, met name op de piekmomenten met bijeenkomsten in de Duurzaamheidsfabriek.

Ons College heeft in juni 2020 de Parkeervisie Leerpark als richtinggevend voor de ontwikkeling van het parkeren in het Leerpark vastgesteld en kiest daarmee voor het op termijn invoeren van betaald parkeren in het gebied. De parkeerregulering van het gebied Leerpark en omgeving dient bij te dragen aan een aantrekkelijk verblijfsklimaat in het gebied (voor alle doelgroepen) en daarnaast de aanwezige functies te ondersteunen. Tegelijkertijd dient de regulering het uitwijken van parkeerders naar de omliggende (woon)wijken zoveel mogelijk te voorkomen. De parkeerregulering dient voor alle parkeerders duidelijk te zijn en aan te sluiten bij de bestaande regulering. Tenslotte dient de regulering ook bij te dragen aan een gezonde bedrijfsvoering van het product parkeren.

De parkeersituatie vraagt om een uitwerkingsopgave, met eveneens nieuwe parkeerfaciliteiten. Samen met de huidige hoofdgebruikers van het gebied (ROC Da Vinci e.a.) en de toekomstige gebruikers/ belanghebbenden wordt het proces om te komen tot parkeerregime in samenhang met uitwerkingsopgave om te komen van nieuwe parkeerfaciliteiten, komend jaar verder uitgewerkt. De raad wordt daarover geïnformeerd.

Spoorverbinding

Een belangrijke ambitie van de stad blijft daarnaast om het Leerpark en de Gezondheidspark als integrale gebiedsontwikkeling met woningen, zorg- en sportvoorzieningen, werken en onderwijs aan te sluiten op het spoor, onderdeel uitmaken lightrailverbinding Dordrecht –Leiden.

In het kader van de uitwerking gebiedsvisie Mecanoo wordt met NS, ProRail, Rijkswaterstaat en de Provincie Zuid-Holland ingezoomd op investeringen in OV- infra en – knopen. Een mogelijk toekomstig station Leerpark – Gezondheidspark maakt daar deel van uit. Over de voortgang op dit dossier wordt u dan ook vanuit de Spoorzone aanpak in december apart geïnformeerd.