

1 KERNGEGEVENS AANVRAAG EN PROJECT

1.1 Kerngegevens aanvraag

Gegeven	Invulling
Naam gemeente	Dordrecht
Naam project	Gezondheidspark-Leerpark
Datum aanvraag	xx juli 2020
Aantal woningen	
Gevraagde bijdrage woningbouwimpuls	€ 6.147.086
Voorziene kwartaal en jaar van start werkzaamheden van maatregel(en) waarvoor een bijdrage wordt gevraagd	Eerste kwartaal 2021
Voorziene kwartaal en jaar wijziging bestemmingsplan	Derde kwartaal 2020
Gewenste kwartaal en jaar beschikbaarstelling bijdrage	Eerste kwartaal 2021
Namen rechtsgeldige ondertekenaars	A.W.Kolff en J. Scholten

1.2 Omschrijving van het project

Geef in maximaal 250 woorden een algemene projectomschrijving

De gebiedsontwikkeling Gezondheidspark-Leerpark maakt deel uit van de Spoorzone Dordrecht-Zwijndrecht en is een van de locaties die is aangewezen voor binnenstedelijke verdichting. Het gebied bestaat uit een combinatie van wonen, werken, zorg, sporten en leren. De sportvoorzieningen, het ziekenhuis en de onderwijsinstellingen zijn voltooid en de bedrijfslocaties zijn uitgegeven en grotendeels bebouwd. Het woningbouwprogramma is nog maar ten dele gerealiseerd. De komende jaren wordt het resterende programma voltooid.

De combinatie van wonen met voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg en sport biedt een unieke kans voor een bijzonder woon- en werkmilieu. Een groot deel van de beoogde woningbouw richt zich op doelgroepen die graag in de nabijheid van dergelijke voorzieningen willen wonen, zoals senioren, studenten en expats. De bedrijven die in dit gebied zijn of worden gehuisvest zijn eveneens gericht op de thema's leren, sport en zorg. Zo bevinden zich in het gebied onder andere de Duurzaamheidsfabriek en Maakfabriek; beide doen dienst als schakel tussen leren en ondernemen/werken.

Dit gebied met zijn hoge dichtheden en specifieke gebruikers vraagt om een optimale bereikbaarheid en hoogwaardige openbare ruimte. Dordrecht zet daarom in op een lightrail-verbinding met een station op deze locatie. Door deze hoogwaardige openbaarvervoerverbinding kan het autogebruik fors worden gereduceerd en wordt de toch al grote parkeerbehoefte (vanwege de sport- en zorgvoorzieningen) beheersbaar. Wat betreft de openbare ruimte wordt ingezet op het aan het projectgebied koppelen van het Overkampark als onderdeel van de omvangrijke "parkendriehoek", het toekomstige stadspark.

1.3 Voorwaarden van de woningbouwimpuls

Geef aan in hoeverre het project voldoet aan de voorwaarden van de woningbouwimpuls. De aanvraag moet aan onderstaande voorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de woningbouwimpuls.

Voorwaarde	Invulling
De aanvraag is ingediend door het college van B&W	Ja
De aanvraag heeft betrekking op een afgebakend projectgebied ¹	Ja

¹ Geografische, financiële en organisatorische samenhang zijn indicatoren voor een afgebakend projectgebied. Op ten minste twee van deze indicatoren moet voldoende aangetoond zijn dat er sprake is van samenhang

Binnen het projectgebied worden tenminste 500 woningen netto toegevoegd (te realiseren woningen minus te slopen woningen)	Ja
Tenminste de helft van de te realiseren woningen vallen binnen de definitie van betaalbaar	Ja
De gevraagde bijdrage is maximaal 50 procent van het publieke financiële tekort	Ja
De bouw van de eerste woningen start binnen drie jaar na toekenning, en de laatste woningen binnen tien jaar	Ja
De maatregelen die leiden tot een publiek tekort betreffen publieke investeringen die voor woningbouw noodzakelijk zijn	Ja

1.4 Afbakening van het projectgebied

Omschrijf in maximaal 250 woorden de samenhang van het ingediende projectgebied. Geef expliciet aan of er sprake is van organisatorische, geografische en/of financiële samenhang en motiveer dit. Ga daarbij ten minste in op de volgende aspecten:

- De organisatorische samenhang: indien er sprake is van een interne projectorganisatie moet duidelijk gemaakt worden waar dit uit blijkt (bijvoorbeeld scope mandaat en budgetten).
- De geografische samenhang: geef aan of het gebied geografisch aaneengesloten is.
- De functionele samenhang: geef aan in hoeverre het projectgebied is ondergebracht in één integrale business case of gebieds-/grondexploitatie.

Het Gezondheidspark-Leerpark is een aaneengesloten gebied met als overkoepelend thema de verbinding tussen wonen, werken, zorg, sporten en leren en vormt een brandpunt van maatschappelijke activiteiten in het centrum van het Eiland van Dordrecht. De functionele verbinding is in de praktijk al aangebracht door de realisatie van de bijbehorende voorzieningen en intensieve samenwerking tussen de diverse gebruikers in het gebied. De fysieke verbinding tussen de diverse deellocaties (zie § 4.2 en § 4.6) wordt de komende jaren versterkt. Zo zet Dordrecht in op de komst van een lightrail-verbinding met een station op het snijvlak tussen de deellocaties en worden verbindingen tussen de deellocaties aangebracht door het in het centrum gelegen Overkampspark opnieuw in te richten en bereikbaar te maken voor fietsers en voetgangers uit de aanpalende deellocaties.

Het Gezondheidspark-Leerpark is als een van de grotere, integrale gebiedsontwikkelingen ondergebracht in een stuurgroep – waarin alle betrokken wethouders zitting hebben – en wordt besproken in een aparte raadscommissie Grote Projecten. De ambtelijke inzet wordt door twee opdrachtgevers onder leiding van een directeur op elkaar afgestemd. Er is geen sprake van een integrale gebieds-/grondexploitatie, aangezien sprake is van verschillende soorten initiatieven (van derdenontwikkeling tot volledige gemeentelijke projecten) met elk een eigen tempo en fasering.

1.5 Type maatregelen die leiden tot het tekort

Geef aan welke type publieke maatregelen nodig zijn om woningbouw te kunnen realiseren.

Maatregel	Invulling
Infrastructurele ontsluiting	Ja
Verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden	Ja
Bodemsanering	Nee
Uitplaatsing van activiteiten die hinder veroorzaken voor woningbouw ²	Nee
De inrichting van de openbare ruimte	Ja
Kosten verbonden aan de betaalbaarheid van woningen	Ja

² Hieronder vallen ook voor woningbouw noodzakelijk geluidswerende maatregelen.

2 GEGEVENS OVER DE NOODZAAK VAN DE BIJDRAGE

2.1 Kerngegevens gevolgen bij geen bijdrage

Geef aan wat de verwachte gevolgen zijn voor het project als de bijdrage uit de woningbouwimpuls niet wordt toegekend

Gevolg	Van toepassing?	Verwacht effect
Er kunnen minder woningen gerealiseerd worden	Ja	De kans op 0% is reëel.
De startbouw van woningen wordt vertraagd	Ja	Het opnieuw ontwikkelen van een realistisch plan vergt minimaal 6 tot 12 maanden vanwege de moeilijkheidsgraad van de locatie (links ziekenhuis, rechts sportvoorzieningen) en de eisen die de omgeving (spoor, externe veiligheid, N3) stelt.
Het aandeel betaalbare woningen wordt kleiner	Ja	Het tekort op het project kan worden teruggebracht door het aandeel betaalbare woningen (nu 61%) drastisch terug te brengen (kan oplopen tot € 6,8 miljoen).

2.2 Overige effecten bij geen bijdrage

Omschrijf in maximaal 150 woorden de overige effecten indien er geen bijdrage komt van de woningbouwimpuls, zoals het niet halen van bepaalde kwalitatieve doelen en het mislopen van koppelkansen.

Het gebied wordt doorsneden door de N3. Woningbouw in de beoogde dichtheden is vanwege voorschriften op het gebied van geluidbelasting en het streven naar een verantwoord woon- en leefklimaat alleen mogelijk door het realiseren van een geluidsscherm en geluidwerende maatregelen aan de woningen. Zonder bijdrage kunnen deze geluidwerende maatregelen niet (volledig) gerealiseerd worden, waardoor voor een ander, minder omvangrijk plan moet worden gekozen.

Zonder de rijksbijdrage is het voorts niet mogelijk de beoogde kwaliteit van de openbare ruimte te behalen. De grootschalige maatschappelijke functies, gekoppeld aan een toevoeging van in totaal circa 1.300 woningen, vragen om een aanpassing van de infrastructuur, het ontwikkelen van grootschalig parkeren en de aanleg van verbindingen tussen de deellocaties via het Overkamppark en het OV-knooppunt. Dit is noodzakelijk om het gebied als eenheid te laten functioneren en de voorzieningen in het gebied optimaal te kunnen laten renderen.

De investeringen in de kwaliteit van de openbare ruimte, in het geluidsscherm en in de betaalbaarheid maken dat het project op deze moeilijke plek goed in de markt kan worden gezet. Zonder de bijdrage is het plan in deze vorm niet haalbaar en zal er tot een nieuw plan moeten worden gekomen. Het is de vraag of er dan een realistisch project dat aansluit op de markt is te ontwikkelen.

2.3 Regionaal belang

Omschrijf in maximaal 150 woorden het regionaal belang van het project en onderbouw dit zo concreet mogelijk. U kunt daarbij verwijzen naar gemaakte regionale afspraken over woningbouw waar het project in benoemd is, zoals een woondeal, regionale verstedelijkingsafspraken, regionale woningbouwafspraken of regionale investeringsagenda's.

Dordrecht vormt een belangrijke schakel op de as Den Haag - Rotterdam - Breda - Antwerpen/Eindhoven. Dit maakt de stad tot een aantrekkelijke woonlocatie en kan daarmee een substantiële bijdrage leveren aan het terugdringen van de woningnood in de zuidvleugel van de provincie. De groeipotentie op binnenstedelijke locaties, waaronder het Gezondheidspark-Leerpark, moet de komende tien jaar in Dordrecht leiden tot een toename van de woningvoorraad met 11.000 nieuwe woningen. Deze potentie is door gemeente en provincie bekrachtigd in het Ambitiedocument Spoorzone Dordrecht – Zwijndrecht (2019). In dit Ambitiedocument en in de Regionale Woonvisie (2017), de Groeiagenda (2018) en het coalitieakkoord (2018) zijn de kaders voor de gewenste groei geformuleerd.

Om de groeiambitie te verwezenlijken is Dordrecht toegetreden tot de Verstedelijkingsalliantie Zuid-Holland en is een Woondeal met het Rijk aangegaan. Het project Gezondheidspark-Leerpark is opgenomen in de Verstedelijkingsalliantie en de Woondeal.

Bereikbaarheid is in de hele regio een belangrijke opgave. De verkeersdruk op de belangrijke verkeersaders (A15, A16 en N3) maakt de regio kwetsbaar. Door de woningbouw te concentreren binnen de stad – bovenop knooppunten van het openbaar vervoer – wordt het gebruik daarvan gestimuleerd, waardoor de verkeersdruk in de stad en op het hoofdverkeersnet wordt gereduceerd.

3 GEGEVENS OVER DE FINANCIËLE BUSINESSCASE

3.1 Kerngegevens publieke onrendabele top

Gegeven	Invulling
Omvang van de publieke onrendabele top in euro's prijspeil 1 januari 2020	€ 12.294.171

3.2 Begroting en prognose van het project

Voor het opvoeren van de begroting van de kosten en opbrengsten van een project bevat de spreadsheet "aanvraag woningbouwimpuls" de werkbladen "begroting en prognose" en "uitgangspunten begroting en prognose". In de spreadsheet kunnen de kosten en opbrengsten van het project opgevoerd worden in reële bedragen en de indeling van de kosten- en opbrengstenposten over een periode van 10 jaar startend met het jaar van start project. Daarnaast kan aangegeven worden welke aannames aan de opgevoerde bedragen ten grondslag liggen. Als de aanvrager nog niet beschikt over een in de tijd uitgewerkte prognose, dan moet de aanvrager minimaal de ramingen op prijspeil opvoeren en beargumenteren waarom een prognose in de tijd nog niet beschikbaar is.

3.3 Omschrijving van de maatregelen

Specificeer de maatregel(en) waarvoor een bijdrage uit de woningbouwimpuls wordt aangevraagd. Hiervoor is het Excel-werkblad "specificatie maatregelen" beschikbaar. In de spreadsheet kan per maatregel de noodzaak en toerekenbaarheid gemotiveerd worden. Ook moet aangegeven worden wat de totale kosten van de maatregel zijn. Indien ook andere (deel)gebieden profijt hebben dient op basis van profijt en proportionaliteit per maatregel aangegeven te worden welk percentage van de kosten op basis van evenredigheid aan het project is toe te rekenen en kan dit kort onderbouwd worden.³

3.4 Toelichting op de maatregelen

Indien er sprake is van bedrijfsuitplaatsing: geef in maximaal 150 woorden aan waarom uitplaatsing van het bedrijf randvoorwaardelijk is voor het woningbouwproject (bijvoorbeeld om fysieke ruimte te maken voor woningbouw, of om hindercontouren te verplaatsen), in hoeverre er een concrete vervangende locatie is gevonden, in welk stadium de gesprekken met de eigenaar zich bevinden, en onderbouw de kosten.

Niet van toepassing.

Indien er sprake is van maatregelen gericht op stikstofreductie in Natura-2000 gebieden: beschrijf in maximaal 150 woorden de te treffen maatregelen en in welk stadium deze zich bevinden.

Op deze locatie is sprake van teveel uitstoot van stikstof. Dordrecht heeft een aanvraag ingediend op grond van de regeling spoed aanpak stikstof woningbouw. Deze aanvraag loopt nog. Als deze aanvraag wordt afgewezen, vragen we ontheffing aan op grond van de uitgevoerde passende beoordeling.

3.5 Mobiliteitsaspecten

Geef in maximaal 150 woorden aan of de maatregelen infrastructurele ingrepen bevatten die direct op en/of aan het areaal⁴ van het Rijk aantakken. Bekostiging hiervan vindt plaats binnen het

³ Indien aanwezig kunt u verwijzen naar studies, zoals uitgevoerd verkeersonderzoek t.b.v. het milieueffectrapport of het bestemmingsplan. Indien deze afwezig zijn kunt u volstaan met een toelichting op basis van uitgevoerde financiële verkenningen van kostenverhaalsmogelijkheden.

⁴ Hoofdwegennet, gronden in beheer van het Rijk

Infrafonds (en later Mobiliteitsfonds). Geef aan of besluitvorming binnen het bestuurlijk overleg MIRT heeft plaatsgevonden.

Niet van toepassing.

3.6 Kostenverhaal/exploitatiebijdrage

Geef in maximaal 250 woorden aan in hoeverre alle mogelijkheden van kostenverhaal/exploitatiebijdrage in relatie tot de kosten van de maatregelen zijn aangewend. Ga in op de (verwachte) bijdragen vanuit marktpartijen, geef aan of er sprake is van (verwachte) macro-aftopping en onderbouw dit. Geef indien van toepassing aan welke vaste bedragen (bijvoorbeeld per woning of per m²) gehanteerd worden en of hier al overeenstemming met marktpartijen over bereikt is.

Het merendeel van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd op de locatie tussen de sportvoorzieningen en het ziekenhuis. Voor deze locatie is in mei jl. een tender afgerond met als resultaat dat het woon- en parkeerprogramma is gegund aan projectontwikkelaar Ballast Nedam. De realisatie van de hoogwaardige openbare ruimte is een gemeentelijke taak en is randvoorwaardelijk voor het woningbouwprogramma. Door het grote aantal woningen en de opzet van het ontwerp zijn meer geluidsvoorzieningen nodig dan bij de start van de tender gedacht. Kostenverhaal heeft plaatsgevonden bij de uitgifte van de gronden door de kosten te verdisconteren in de grondopbrengst.

3.7 Optimalisatie kosten en opbrengsten

Omschrijf in maximaal 250 woorden wat u samen met marktpartijen gedaan heeft om de kosten en opbrengsten in het project te optimaliseren. Aan welke knoppen is gedraaid en welke afwegingen en keuzes zijn gemaakt⁵.

In 2013 heeft een herziening van de gebiedsontwikkeling plaatsgevonden. Het destijds beoogde programma werd – vanwege de kredietcrisis – niet langer als haalbaar beschouwd. De gemeentelijke investeringen in het ondertunnelen van de hoofdontsluitingsweg en de verwerving en uitplaatsing van bedrijven en voorzieningen hebben uiteindelijk geleid tot een groot tekort. Er is fors (circa € 25 miljoen) afgeboekt op de gemeentelijke boekwaarden.

Voor de ontwikkeling van de locatie tussen het ziekenhuis en de sportvoorzieningen op grond van het herziene ontwikkelplan heeft een aanbestedingsprocedure plaatsgevonden. Optimalisatie heeft in het kader van deze procedure plaatsgevonden, onder meer door het aantal woningen te vergroten van 500 naar 720 en door de differentiatie van de woningtypen aan te passen. De herinrichting van het Overkampark is versoerd.

3.8 Medebekostiging door gemeente en medeoverheden

Laat in maximaal 250 woorden zien welke overheden (excl. de rijksoverheid) in welke mate bijdragen aan het bekostigen van het financieel tekort. Geef per bekostigende partij de omvang in euro's van hun bijdrage aan en de voorwaarden op hoofdlijnen die aan de bijdrage van een medeoverheid zijn gesteld.

De gebiedsontwikkeling vraagt van de gemeente een grote financiële inspanning. Deze inspanning heeft betrekking op twee terreinen: de kwaliteit van de openbare ruimte (herinrichting, verkeersstructuur, geluidwerende maatregelen) en de betaalbaarheid van de woningen.

⁵ U kunt daarbij bijvoorbeeld denken aan de samenstelling van het programma, het omgaan met parkeren, aanspreken van thematische subsidies, het herzien van kosten, de fasering (rendabelere delen eerst) en het afboeken op gemeentelijke boekwaardes.

Verbetering van de openbare ruimte

Voor de in deze aanvraag betrokken bouwlocaties worden de volgende kosten gemaakt ter verbetering van de openbare ruimte:

- Kwaliteitsimpuls Overkampweg en Overkamppark
- Geluidwerende maatregelen

De kosten voor deze maatregelen worden door de gemeente gedragen.

Betaalbaarheid van de woningen

Ballast Nedam neemt in het project op verzoek van de gemeente tenminste 60% betaalbare woningen in het project op, bestaande uit 108 woningen in de sociale huur, 85 woningen in de betaalbare huur en 246 woningen in de betaalbare koopsector. De sociale huurwoningen 'kosten' de gemeente € 5,3 miljoen aan mindere grondopbrengsten ten opzichte van het resultaat van een normale marktwerking die had geleid tot betaalbare koop- of huurwoningen.

De wens om de huurprijs (maximaal € 1.000/maand) en v.o.n.-prijs (maximaal € 310.000) van respectievelijk de betaalbare huurwoningen en betaalbare koopwoningen bereikbaar te krijgen voor de starters op de woningmarkt, 'kost' de gemeente € 1,45 miljoen. Als de markt zijn werk had kunnen doen, dan hadden zowel de betaalbare huur- als de betaalbare koopwoningen een hogere grondwaarde opgeleverd.

4 GEGEVENS OVER HET WONINGBOUWPROGRAMMA

4.1 Kerngegevens woningbouwprogramma

Geef hieronder aan wat het beoogde programma van het project is.

Gegeven	Invulling
Totaal aantal netto toe te voegen woningen	1.302
Waarvan in categorie sociale huur	438
Waarvan in categorie middenhuur	144
Waarvan in categorie betaalbare koop	216
Percentage betaalbare woningen	61%
Start bouw eerste woningen	2020
Start bouw laatste woningen	2022

4.2 Deelgebieden

Geef indien van toepassing in maximaal 150 woorden aan in hoeverre het project bestaat uit verschillende deelgebieden, de startbouw van de verschillende deelfases en hoeveel woningen binnen deze deelgebieden gerealiseerd worden. Geef ook aan waarom er niet voor gekozen is om het projectgebied te beperken tot de eerste deelfase.

De gebiedsontwikkeling Gezondheidspark-Leerpark bestaat uit twee deellocales.

Locatie tussen sportvoorzieningen en ziekenhuis

Netto toename woningen: 720 (468 in het betaalbare segment)

Locatie Leerpark

Netto toename woningen: 330 (volledig in het betaalbare segment)

Start bouw: 2021

Een tweetal derdenontwikkelingen in het plangebied, die in 2020/2021 worden gerealiseerd, hebben (indirect) profijt van de maatregelen die worden getroffen:

- *Overkamppweg*

Aantal woningen: 52

- *Locaties Yulius*

Aantal woningen: 200

4.3 Planning start bouw woningen

Voor het opvoeren van de beoogde fasering van de te realiseren woningen is de werkblad "*planning startbouw*" beschikbaar.

4.4 Betaalbaarheid van de woningen

Beschrijf in maximaal 150 woorden de betaalbaarheid van de woningen. Ga daarbij in ieder geval in op de volgende aspecten:

- In hoeverre maatregelen getroffen zijn of worden om te garanderen dat het beoogde aantal betaalbare huur- en koopwoningen daadwerkelijk gerealiseerd wordt.
- Welke eisen aan deze woningen gesteld worden (zoals eisen rondom het langjarig betaalbaar houden en het oppervlak van de woningen).

Voor de locatie tussen de sport- en zorgvoorzieningen is met Ballast Nedam een letter of intent gesloten met hierin opgenomen de afspraken met betrekking tot de woningdifferentiatie, de planning en de fasering. Deze letter of intent wordt op korte termijn gevolgd door een ontwikkel-/realisatieovereenkomst en meerdere verkoopovereenkomsten. Als onderdeel van de differentiatie

is een exploitatietermijn van ten minste 25 jaar bij de sociale huurklasse opgenomen en ten minste 15 jaar bij het middeldure koop- en huursegment. Tevens is een afspraak geformuleerd met betrekking tot de diverse woninggroottes en de hierbij vereiste flexibiliteit. Hiermee zijn de afspraken over de betaalbaarheid geborgd.

Op het Leerpark worden 330 studentenwoningen gerealiseerd. De gronden worden door de gemeente verworven en vervolgens weer uitgegeven. De specifieke doelgroep en de betaalbaarheid worden bij de uitgifte in de uitgiftevoorwaarden vastgelegd.

4.5 Doelgroepen voor te bouwen woningen

Beschrijf in maximaal 250 woorden welke doelgroepen bereikt worden met de te realiseren woningen. Ga daarbij in ieder geval in op de volgende aspecten:

- In hoeverre maatregelen getroffen zijn of worden om een menging van doelgroepen te bereiken.
- In hoeverre specifiek gebouwd wordt voor bepaalde doelgroepen (studenten, starters, middeninkomens, senioren, etc.).
- in hoeverre maatregelen getroffen zijn of worden om woningen aan bepaalde doelgroepen toe te wijzen.

Het gedifferentieerde programma staat borg voor de menging van nagenoeg alle doelgroepen, zij het met een accent op senioren, starters en studenten/expats. Het toewijzen aan bepaalde (specifieke) doelgroepen zal met name plaatsvinden via het aandeel sociale huur via een nog te selecteren corporatie respectievelijk niet toegelaten instelling.

4.6 Indirecte effecten

Geef in maximaal 150 woorden zo concreet mogelijk aan in hoeverre met het treffen van de opgevoerde maatregelen ook indirect bijgedragen wordt aan de realisatie van woningen. Het kan dan gaan om woningen binnen het projectgebied waarvan de bouw niet binnen 10 jaar start of woningen die buiten het projectgebied gerealiseerd worden (om hoeveel woningen gaat het naar verwachting en wanneer worden deze gebouwd).

Niet van toepassing.

5 GEGEVENS OVER DE KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1 Kwaliteit van het ruimtelijk ontwerp

Omschrijf in maximaal 250 woorden de kwaliteit van het ruimtelijk ontwerp inclusief het mobiliteitsprofiel.

De kwaliteit van het ruimtelijk ontwerp voor de locatie tussen het ziekenhuis en de sportvoorzieningen is vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. De planopzet van Ballast Nedam is hierop gebaseerd. Deze opzet is inmiddels ook doorvertaald naar het in procedure zijnde bestemmingsplan.

Het schetsplan voor de openbare ruimte maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan. Dit plan wordt verder uitgewerkt door bureau Rijnboutt. In samenhang met de plannen voor verbinding met het Overkamppark is de omgevingskwaliteit geborgd. Het ontwerp voor het Overkamppark wordt tot stand gebracht in samenwerking met bureau West 8. Bureau West 8 heeft ook het ruimtelijk ontwerp voor de deellocatie Leerpark opgesteld.

Het Gezondheidspark-Leerpark vereist met de grootschalige zorg- en sportfuncties een omvangrijke parkeerfaciliteit. Er is op basis van bestaand beleid fors ingezet op een beperking van het autogebruik en het stimuleren van meerdere alternatieven. De inzet ziet vooral op de komst van een lightrail-verbinding met station, toegesneden stad- en streekvervoer, deelauto's en omvangrijke stallingsvoorzieningen voor fietsers. De parkeerfaciliteiten worden geprivatiseerd.

5.2 Mix van functies

Geef zoveel mogelijk kwantitatief de beoogde te realiseren mix van functie binnen het project aan in m² gbo of als percentage van de totaal gerealiseerde m² gbo.

Categorie	Invulling
Wonen	77.069 m ² gbo
Werken	2.980 m ² gbo
Voorzieningen	285 m ² gbo

6 GEGEVENS OVER DE HARDHEID VAN HET PLAN

6.1 Kerngegevens project

Ga in op de status en organisatie van het project.

Gegeven	Invulling
Planologische status van het project	Verschillend per deellocatie (zie § 6.2)
Rol van gemeente in de ontwikkeling	De locatie tussen het ziekenhuis en sportvoorzieningen is volledig eigendom van de gemeente en is via aanbestedingsprocedures ter ontwikkeling gegund aan een marktpartij. De rol van de gemeente is na gunning faciliterend. De locatie Leerpark wordt door de gemeente verworven en vervolgens ter ontwikkeling aan een marktpartij uitgegeven.
Verdeling van het grondeigendom	<i>Locatie tussen ziekenhuis en sportvoorzieningen</i> De gemeente is volledig eigenaar <i>Locatie Leerpark</i> De eigendom wordt door de gemeente verworven en ter ontwikkeling uitgegeven (thans eigendom van een marktpartij)
Is er een gemeentelijke grondexploitatie?	Ja, een voor de locatie tussen sportvoorzieningen en ziekenhuis en een voor de locatie Leerpark
Start bouw eerste woningen	2021
Start bouw laatste woningen	2022

6.2 Status van het project

Omschrijf in maximaal 250 woorden de huidige status van het project. Beschrijf daarvoor de planologische status, de ontwerpstatus en stand van zaken rondom afspraken met derden. Verwijs zoveel mogelijk naar concrete mijlpalen die bereikt zijn.

Locatie tussen ziekenhuis en sportvoorzieningen

De kaderstellende stukken, waaronder het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan, zijn in juni 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 1 september 2019 is een tender van start gegaan die op 28 mei 2020 officieel is gegund aan Ballast Nedam ontwikkeling. Het bestemmingsplan wordt deze zomer ter inzage gelegd. Vaststelling door de raad wordt verwacht in het derde kwartaal van 2020.

Locatie Leerpark

Voor de ontwikkeling van deze locaties is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze procedure zal in juli a.s. worden gestart. Hierbij gaat het om een zogenaamde uitgebreide Wabo-procedure gebaseerd op een door de gemeente geaccordeerd voorlopig ontwerp. Inmiddels is een (concept)samenwerkingsovereenkomst opgesteld met hierin opgenomen de rol en positie van de betrokken marktpartijen en de gemeente. Verder zijn ook de randvoorwaarden geformuleerd die voor een adequaat beheer noodzakelijk zijn. De beheerder wordt op korte termijn geselecteerd.

6.3 Proces en organisatie

Geef in maximaal 250 woorden zo concreet mogelijk aan welke mijlpalen nog bereikt moeten worden om te kunnen starten met de bouw, welke risico's er zijn voor het tijdig realiseren van de woningen, en in hoeverre er voldoende organisatiekracht is om deze mijlpalen tijdig te realiseren.

Locatie tussen ziekenhuis en sportvoorzieningen

Om met de realisatie van de woningen te kunnen starten dient het gewijzigde bestemmingsplan vastgesteld te worden (zie § 6.2) en besluitvorming over de realisatie van het geluidsschermbaan te hebben gevonden. Met Ballast Nedam is een letter of intent gesloten als gevolg van de gunning.

Locatie Leerpark

Ook voor deze locatie geldt dat eerst vaststelling van het bestemmingsplan plaats moet vinden. De contractvorming over de grondverwerving en aansluitend uitgifte ter ontwikkeling is reeds gevorderd. Er is al een ontwerp beschikbaar.

Voor beide deellocales geldt dat de bestemmingsplanprocedures nog de gebruikelijke risico's bevatten.

6.4 Provinciaal beleid

Geef in 250 woorden aan welke rol de provincie heeft in het project en hoe het project past in het provinciale (omgevings)beleid. Licht indien van toepassing toe welke discussiepunten er zijn.

De gebiedsontwikkeling past binnen het provinciaal beleid en is met de provincie afgestemd. Het provinciaal beleid is erop gericht om het woningaanbod zo veel mogelijk op binnenstedelijke locaties op te lossen. Het provinciaal mobiliteitsbeleid is gericht op beperking van het autogebruik en stimulering van hoogwaardig openbaar vervoer en fiets. Aan deze belangrijkste beleidsdoelstellingen voldoen de plannen ruimschoots.

De gemeente Dordrecht en de provincie zijn partner in de Woondeal Zuidelijke Randstad en de Verstedelijkingsalliantie Oude Lijn Leiden-Dordrecht. In de Woondeal zijn de 13 binnenstedelijke OV-georiënteerde locaties van de Verstedelijkingsalliantie Oude Lijn Leiden-Dordrecht, waaronder de Spoorzone Dordrecht-Zwijndrecht, expliciet benoemd als potentiële woningbouwlocaties. De Stationsomgeving Dordrecht maakt onderdeel uit van deze Spoorzone Dordrecht-Zwijndrecht en draagt in lijn met het voorgestane Rijksbeleid bij aan de samenhangende ontwikkeling van dit gebied qua verstedelijking én (HOV-)mobiliteit. Zoals afgesproken in het Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad worden daartoe dit najaar in het BO-MIRT ook nog nadere afspraken over investeringen gemaakt.

6.5 Risico's project

Beschrijf in maximaal 250 woorden de projectspecifieke risico's en marktrisico's van het project en geef aan hoe de risico's in de businesscase en de grondexploitatie van het project zijn verwerkt: in de kasstromen zelf, in de post onvoorzien, in de discontovoet of een combinatie. Op het moment dat is afgeweken van de gebruikelijke discontovoet die volgt uit de notities van de commissie BBV moet dit nader toegelicht worden.

Er is geen sprake van *bijzondere* projectspecifieke risico's. Risico's op het gebied van plankosten, bodemverontreiniging en geluidwerende maatregelen zijn opgenomen in het gewogen risicoprofiel en bedragen € 2,2 miljoen. Dit gewogen risicoprofiel is opgenomen in het gemeentelijk risicomanagementsysteem en weegt mee in de vermogenspositie van de gemeente. Het maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie. In de grondexploitatie is alleen een gebruikelijke risicoreservering opgenomen voor kosten- en opbrengstenstijging.

Bijlage I: Overzicht van aan te leveren bijlagen.

Naast het ingevulde aanvraagdocument wordt u gevraagd om de volgende bijlagen aan de aanvraag toe te voegen:

Nr.	Omschrijving	Bijdrage bij onderdeel
1	Begeleidende aanbiedingsbrief van het college van B&W	
2	Kaart(en) en beschrijving die het projectgebied eenduidig aangeven	1.2
3	Onderliggende documenten die de hardheid van toegezegde financiële bijdragen aantonen	3.8
4	Onderliggende documenten van het stedenbouwkundig plan en ontwerp, waaruit blijkt hoe de woningen en de maatregel(en) binnen het project zijn ingepast	5.1
5	Optioneel: verklaringen van bij het project betrokken partijen (zoals marktpartijen, woningcorporaties en provincie)	6.2 en 6.4