



Ontvangstbevestiging

Aanvraag Regeling Woningbouwimpuls

Formuliernummer 1300024094858
Ontvangstdatum 1-7-2020
Ontvangsttijd 10:19

Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Postbus 40225
8004 DE Zwolle
mijn.rvo.nl

088 042 42 42 (lokaal tarief)

Formuliergegevens

Relatiegegevens

Relatienummer 090044455
KVK-nummer 50070525
Naam Gemeente Dordrecht
Adres Postbus 8
3300AA DORDRECHT

Contactgegevens

Naam contactpersoon Vincent Wiegerinck
Functie Jurist
E-mailadres vpf.wiegerinck@dordrecht.nl
Telefoonnummer 078-7704883

Kerngegevens project

Naam van het project Stationsomgeving Dordrecht
Aantal te bouwen woningen 1.034
Gevraagde bijdrage woningbouwimpuls € 5.160.122,00
Naam rechtsgeldige ondertekenaar A.W. Kolff
Naam rechtsgeldige ondertekenaar J. Scholten

Voorziene kwartaal en jaar van start (fysieke werkzaamheden van maatregel(en) waarvoor een bijdrage wordt gevraagd	1e kwartaal 2021
Voorziene kwartaal en jaar wijziging bestemmingsplan	4e kwartaal 2020
Voorziene kwartaal en jaar ondertekenen van de anterieure overeenkomst(en)	4e kwartaal 2020
Gewenst kwartaal en jaar dat de bijdrage uit de Woningbouwimpuls beschikbaar wordt gesteld	1e kwartaal 2021

Omschrijving van het project

Geef een algemene projectomschrijving.

De gebiedsontwikkeling Stationsomgeving Dordrecht maakt deel uit van de Spoorzone Dordrecht-Zwijndrecht en is, als een van de 13 locaties binnen de Verstedelijkingsalliantie, aangewezen voor binnenstedelijke verdichting. Het betreft een gemengd gebied met wonen en werken in een grotendeels historische (19e-eeuwse) omgeving. Er is sprake van grootschalige leegstand in verouderde kantoorcomplexen, van een verouderd bedrijventerrein en van een rommelige entree van de stad rondom een rangeerterrein van ProRail. Het gebied staat daarom voor een herstructureringsopgave en wordt getransformeerd naar een omgeving waar wonen meer centraal komt te staan.

De komende tien jaar worden in het gebied zo'n 3.000 woningen toegevoegd door zowel transformatie als herontwikkeling. Het gebied wordt in stappen omgevormd tot een compact stedelijk woonmilieu in relatief hoge dichtheden, waarbij in omgevingskwaliteit aansluiting wordt gezocht bij de historische binnenstad. Randvoorwaarde voor een goed woonklimaat is dat de stedenbouwkundige en verkeerskundige structuur en de omgevingskwaliteit worden verbeterd en vergroend.

De eerste fase van de herstructurering bestaat uit enkele deellocaties (zie § 4.2 en § 4.6) waar in totaal ruim 1.000 woningen gebouwd worden en waarvan de bouw start in 2020/2021. Naast de bouwlocaties maakt de reconstructie van de openbare ruimte (met name het Weizigtpark, de Spuiboulevard en de Burgemeester de Raadtsingel) deel uit van de eerste fase. Het Weizigtpark is belangrijk als groene long van de stationsomgeving en maakt van de zuidelijke entree van het station een volwaardige entree. Zo wordt het OV-gebruik in Dordrecht verder gestimuleerd en kan het autoverkeer in de omgeving worden gereduceerd ten behoeve van openbaar vervoer, fiets en voetganger.

Voorwaarden van de woningbouwimpuls

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

De aanvraag is ingediend door het college van B&W.	Ja
De aanvraag heeft betrekking op een afgebakend projectgebied.	Ja
Binnen het projectgebied worden tenminste 500 woningen netto toegevoegd (te realiseren woningen minus te slopen woningen).	Ja
Ten minste 50 % 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

Afbakening van het projectgebied

Omschrijf 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
- De geografische samenhang

- De functionele samenhang

De Stationsomgeving Dordrecht is een aaneengesloten gebied, gelegen tussen de A16, de Oude Maas en de historische binnenstad, waarvan grote delen staan voor een herstructureringsopgave. De herstructureringsopgave behelst een transformatie van een sterk verouderd bedrijventerrein en verouderde, deels leegstaande kantoorgebouwen naar een woonomgeving met kleinschalige bedrijvigheid en een nieuw stadskantoor (het Huis van Stad en Regio). De bouwontwikkeling gaat gepaard met het vernieuwen van het centraal station en omgeving en een nieuwe verkeersstructuur, gericht op het terugdringen van ruimte voor de auto ten behoeve van ruimte voor openbaar vervoer, fietsers en voetgangers.

De transformatie vergt een integrale aanpak om de afstemming op diverse onderwerpen te waarborgen, zoals woningbouwprogrammering, klimaatadaptatie, samenhang in verkeersafwikkeling, parkeer- en mobiliteitsoplossingen, maatregelen op het gebied van geluid en externe veiligheid en inzet van publieke middelen. Intensieve samenwerking met diverse stakeholders (veel privaat bezit) is daarbij essentieel. Door een integrale aanpak en intensieve samenwerking ontstaan koppelkansen.

De stationsomgeving 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 een drietal 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 ieder een eigen tempo en fasering.

Type maatregelen die leiden tot het publiek tekort

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

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

Gegevens over de noodzaak van de bijdrage

Kerngegevens gevolgen bij geen bijdrage

Geef aan in hoeverre onderstaande beweringen over het projectgebied van toepassing zijn.

Er kunnen minder woningen gerealiseerd worden.	Ja
Aandeel woningen dat wel gerealiseerd kan worden.	46 %
Er kunnen minder woningen gerealiseerd worden.	Ja
Hoeveel maanden vertraging wordt er opgelopen?	6 maanden
Het aandeel betaalbare woningen wordt kleiner.	Ja
Aandeel betaalbare woningen dat wel gerealiseerd kan worden.	20 %

Overige effecten bij geen bijdrage

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

De locatie in het Weizigtpark is zeer dicht op het spoor gelegen. Ten behoeve van de woonkwaliteit dienen geluidwerende maatregelen getroffen te worden. Zonder de bijdrage kunnen deze geluidwerende maatregelen niet bekostigd worden. De gemeente is dan genoodzaakt de toegestane geluidbelasting te verruimen, hetgeen de woon-

en omgevingskwaliteit niet ten goede komt.

De bijdrage wordt ook besteed aan het verbeteren van de openbare ruimte en vergroening van de omgeving. Zonder de bijdrage wordt de openbare ruimte van mindere kwaliteit en kunnen koppelkansen niet benut worden. De kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte speelt met name in het Weizigtpark. Juist door de heraanleg van het park te combineren met de woningbouw in het park ontstaan koppelkansen. Een hoge kwaliteit van het Weizigtpark levert een grote bijdrage aan de hittebestrijding en waterberging in de hele stationsomgeving.

Regionaal belang

Omschrijf 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 woonakkoorden 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 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), de Regionale Woonvisie (2017), de Groeiagenda (2018) en het coalitieakkoord (2018).

Om de groeiambitie te verwezenlijken is Dordrecht toegetreden tot de Verstedelijkingsalliantie Oude Lijn Leiden-Dordrecht en is onder andere dit project opgenomen in het Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad en de Woondeal. In samenspraak met het ministerie zijn maatschappelijke kosten-batenanalyses voor de alliantielocaties en voor de gehele Oude Lijn opgesteld. De conceptresultaten zijn voor de Spoorzone en de Oude Lijn rond 1:2.

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.

Gegevens over de financiële business case

Kerngegevens publieke onrendabele top

Omvang van de publieke onrendabele top (in euro's € 10.320.245,00
prijspeil 1 januari 2020)

Begroting en prognose van het project

Omschrijving van de maatregelen

Toelichting op maatregelen

Is er sprake is van bedrijfsuitplaatsing? Ja

Geef 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.

Om fysiek ruimte te maken voor woningbouw aan de Spuiboulevard is verplaatsing van het stadskantoor en het kantoor van de sociale dienst noodzakelijk. De nieuwe locatie, elders aan de Spuiboulevard, is door de gemeente enkele jaren geleden al aangekocht (het voormalig belastingkantoor en aangrenzend kantoorgebouw). De plannen voor het nieuwe stadskantoor (Huis van Stad en Regio genaamd) zijn al ver gevorderd. Via een prijsvraag is een ontwerp gekozen. Aanbesteding voor het verder uitwerken van het ontwerp vindt in de zomer van 2020 plaats.

De Spuiboulevard doet thans ook dienst als evenemententerrein en is daar fysiek ook op ingericht (onder meer door een stevige fundering). Door de woningbouw aan de Spuiboulevard is het noodzakelijk een nieuw evenemententerrein binnen de gemeente in te richten. Er is nog geen nieuwe locatie gekozen. Er zijn al wel enkele locaties als potentieel evenemententerrein aangevoerd. Op dit moment vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheden en kosten.

Is er sprake is van maatregelen gericht op stikstofreductie Nee in Natura-2000 gebieden?

Mobiliteitsaspecten

Geef aan of de maatregelen infrastructurele ingrepen bevatten die direct op en/of aan het areaal van het Rijk aantakken. Bekostiging hiervan vindt plaats binnen het Infracfonds (en later Mobiliteitsfonds). Geef aan of besluitvorming binnen het bestuurlijk overleg MIRT heeft plaatsgevonden.

Het in het gebied gelegen centraal station krijgt een kwalitatieve impuls waaraan meerdere partijen meewerken (NS, ProRail, gemeente en provincie). Met name de zuidelijke zijde wordt aangepakt om er een volwaardige entree van te maken. De fietsenstalling aan die zijde wordt uitgebreid en het station wordt beter ontsloten voor fiets en voetganger. Een deel van de maatregelen wordt getroffen in het Weizigtpark dat onderdeel uitmaakt van de onderhavige gebiedsontwikkeling.

Kostenverhaal/exploitatiebijdrage

Geef 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.

De locatie aan de Spuiboulevard is deels eigendom van de gemeente. Het andere deel wordt door de gemeente aangekocht en ter ontwikkeling uitgegeven aan een marktpartij. Van kostenverhaal is bij deze gemeentelijke grondexploitatie daarom geen sprake.

Voor de locatie in het Weizigtpark geldt dat een deel van de kosten verhaald wordt door een hogere erfpachtopbrengst voor de gemeente en een deel op basis van een anterieure overeenkomst. Voor deze locatie geldt echter dat de geluidwerende maatregelen (vanwege de ligging nabij het spoor) en de kosten voor de herinrichting van het Weizigtpark een negatieve exploitatie tot gevolg hebben, waardoor kostenverhaal slechts beperkt kan plaatsvinden. De gesprekken over kostenverhaal worden in het vierde kwartaal van 2020 afgerond.

Bij de locatie Van Godewijkstraat heeft kostenverhaal al plaatsgevonden door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Voor de locatie Burgemeester de Raadsingel vindt kostenverhaal eveneens plaats op basis van een anterieure overeenkomst. De gesprekken over het kostenverhaal zijn nog niet afgerond.

Optimalisatie kosten en opbrengsten

Omschrijf 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 gemaakt.

Voor de locatie in het Weizigtpark is in eerste instantie de variant sloop/nieuwbouw onderzocht. Deze variant was voor de ontwikkelaar financieel niet haalbaar. Ook de kosten voor de noodzakelijke aanpassingen aan het park zouden in deze variant aanzienlijk hoger zijn. Het thans beoogde plan gaat uit van een combinatie van renovatie en nieuwbouw. Er zijn afwegingen en keuzes gemaakt op de stedenbouwkundige eisen (inpassing park), parkeren, geluid en externe veiligheid. Met de herziening van de structuurvisie is de mogelijkheid gecreëerd de bouwhoogte te verruimen naar 50 meter (was 25 meter) en de geluidsbelasting te verhogen naar 58 dB (was 53 dB).

Voor de locatie aan de Spuiboulevard heeft optimalisatie plaatsgevonden door een herziening van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. Het aantal woningen is vergroot, waarvoor de bouwhoogte is opgehoogd, en de investering in gebouwde parkeervoorzieningen is verminderd door de parkeerbehoefte van de woningen te beperken (door de parkeernorm te verlagen) en te combineren met de (toekomstige) parkeerbehoefte van omliggende locaties en de nabijheid van een openbare parkeergarage.

Optimalisatie van de aanpassingen in de openbare ruimte is nauwelijks aan de orde. De kosten worden met name veroorzaakt door de noodzakelijke herinrichting, het verleggen van kabels en leidingen en het aanpassen van de verkeersstructuur.

Medebekostiging door gemeente en medeoverheden

Geef aan 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.

Gemeente Dordrecht	Niet van toepassing € 4.410.122
Provincie Zuid-Holland	Niet van toepassing € 750.000
Totale bijdrage van de partijen	€ 5.160.122

Gegevens over het woningbouwprogramma

Kerngegevens woningbouwprogramma

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

Totaal aantal netto toe te voegen woningen	1.034
Waarvan in categorie sociale huur	417 woningen
Waarvan in categorie middenhuur	140 woningen
Waarvan in categorie betaalbare koop	185 woningen
Percentage betaalbare woningen	72 %
Startbouw eerste woningen	2021
Startbouw laatste woningen	2025

Deelgebieden

Geef indien van toepassing 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.

Het gebied bestaat uit de volgende deellocaties:

Spuiboulevard

Netto toename woningen: 550 (330 in het betaalbare segment)

Start bouw: 2023

Weizigtpark

Netto toename woningen: 307 (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:

- Van Godewijkstraat (aantal woningen: 102, waarvan 85 in het betaalbare segment)
- Burgemeester de Raadsingel (aantal woningen: 75 waarvan 20 in het betaalbare segment).

In de bijlage 'Achtergrondinformatie aanvraag woningbouwimpuls Stationsomgeving Dordrecht' is een uitgebreidere beschrijving van de deelgebieden en de relatie tot de publieke investeringen opgenomen.

Planning start bouw woningen

Betaalbaarheid van de woningen

Beschrijf 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 aan de Spuiboulevard geldt dat de betaalbaarheid van de woningen afgedwongen wordt door middel

van de verkoopvoorwaarden die worden opgelegd bij de uitgifte van deze locatie. Vooral nog wordt uitgegaan van het vastleggen van een exploitatietermijn van ten minste 25 jaar bij de sociale huurklasse opgenomen en ten minste 15 jaar bij het middeldure koop- en huursegment. Voorts worden eisen geformuleerd met betrekking tot de diverse woninggroottes en de hierbij vereiste flexibiliteit.

De locatie in het Weizigtpark betreft een erfpachtperceel. De betaalbaarheid van de woningen is gegarandeerd door de erfpachtvoorwaarden, waarin onder meer is vastgelegd dat het perceel bestemd is voor studentenhuisvesting. Ook het bestemmingsplan schrijft deze specifieke doelgroep voor. Voor deze locatie geldt bovendien dat de betaalbare woningen een beperkte woonoppervlakte (< 50 m²) kennen, waardoor het niet waarschijnlijk is dat de betaalbaarheid in de toekomst onder druk komt te staan.

Doelgroepen voor te bouwen woningen

Beschrijf 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.

De locatie aan de Spuiboulevard richt zich met name op senioren, omdat van hen bekend is dat voor de laatste stap in de wooncarrière vaak een huis met een tuin wordt verruild voor een appartement, bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen (zoals een binnenstad). Ook tweeverdieners zonder kinderen zijn een belangrijke doelgroep, aangezien zij eveneens qua woonwensen aansluiten bij het beoogde programma. Deze doelgroepen zijn vaak meer op het openbaar vervoer dan op de auto gericht. Hier wordt op gestuurd door bij nieuwbouw slechts in beperkte mate parkeervergunningen en/of -abonnementen te verlenen.

De locatie in het Weizigtpark richt zich op studenten en pas afgestudeerden van de in de regio gelegen universiteiten en hoge scholen. Zij kiezen er voor om op een goed bereikbare locatie te wonen binnen de Randstad. Deze hoog opgeleide doelgroep is belangrijk voor een stad. Meestal maakt deze doelgroep tijdens of vlak na de studie een definitieve keuze voor de uiteindelijke woonplaats. Door dit op een goede manier te faciliteren bindt Dordrecht deze doelgroep aan de stad. Door middel van campusvorming en het contracteren van jongeren kan worden gewaarborgd dat alleen deze doelgroep er woont. Deze contracten zijn van tijdelijke aard en er kan niet verhuurd worden aan mensen ouder dan 28 jaar. Hierdoor kunnen elk jaar circa 80 mensen uit deze doelgroep opnieuw een zelfstandige woning huren. De appartementen hebben een oppervlakte van 30-45 m².

Indirecte effecten

Geef 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).

De ontwikkeling van deze locaties beschouwen wij als vliegwielen voor meer ontwikkelingen in de Stationsomgeving en vlak daaromheen. Een aantal belangrijke voorwaarden voor meer ontwikkelingen wordt namelijk ingevuld door deze bouwlocaties, omdat aan de ontwikkeling van deze locaties investeringen worden gekoppeld die de woon- en leefomgeving verbeteren. Hierbij vervullen het Weizigtpark (als groene long en plaats voor klimaatadaptatie) en het nieuwe verkeersstructuurplan met bijhorende mobiliteitsoplossingen de hoofdrol.

De locatie rond het rangeerterrein van de NS heeft als tweede fase van de herstructureringsopgave de potentie om herontwikkeld te worden tot een gemengd woon-werkgebied en kan ruimte bieden aan circa 2.000 woningen. De herontwikkeling van deze locatie kan vanaf 2025 opgepakt worden. De planontwikkeling bevindt zich nog in een ontwerpfase, waarbij met name de aanlanding en het profiel van de Zwijndrechtse Brug onderwerp van onderzoek zijn.

Gegevens over het de kwaliteit over de leefomgeving

Kwaliteit van het ruimtelijk ontwerp

Omschrijf de kwaliteit van het ruimtelijk ontwerp inclusief het mobiliteitsprofiel.

Het huidige ruimtelijk ontwerp wordt in belangrijke mate gedomineerd door zware verkeersinfrastructuur: de

aanlanding van de brug van de voormalige A16, de huidige A16, het spoor en de verkeersdoorbraak uit de jaren '60 in de vorm van de Spuiboulevard. De scheidende werking van deze verkeersinfrastructuur wordt in de ontwikkelingsvisie, die Bureau Mecanoo opstelt, in belangrijke mate ongedaan gemaakt.

In het nieuwe ontwerp wordt het doorgaande verkeer uit de 19de-eeuwse schil geweerd. Het huidige profiel van de Spuiboulevard, dat vooral op autoverkeer is ingericht, wordt omgevormd tot een groen verblijfsgebied. Door de realisatie van een transferium op de locatie bij het rangeerterrein komt het parkeren deels meer op afstand. Het Weizigtpark wordt opnieuw ingericht, waarbij er veel aandacht is voor verbetering van langzaamverkeerroutes. De zuidzijde van het station krijgt een nieuwe entree en het spoor (en mogelijk de A16) wordt op meerdere plekken overkluisd ten behoeve van langzaam verkeer.

Deze maatregelen maken het mogelijk om veel ruimte voor woningbouw vrij te maken, alsmede de verbindingen met de binnenstad weer te herstellen, de verbinding van het station met de binnenstad uitermate aantrekkelijk te maken, het station te vernieuwen (bredere en langere perrons, twee voorkanten), een nieuw stadskantoor te bouwen, meer veilige fietsverbindingen (F16) te realiseren en meer en verbeterde groenvoorzieningen (waaronder het Weizigtpark) aan te leggen.

De transformatie gaat gepaard met een nieuwe mobiliteitsaanpak. De auto krijgt minder ruimte ten behoeve van meer ruimte voor het openbaar vervoer, de fietser en de voetganger. Dit moet, tezamen met lagere parkeernormen, het autogebruik terugdringen.

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.

Wonen	69.462 m ² gbo
Werken	2.000 m ² gbo
Voorzieningen	15.950 m ² gbo

Gegevens over de hardheid van het plan

Kerngegevens projectplan

Status van het projectplan	Verschillend per deellocatie (zie § 6.2)
Rol van de gemeente in de ontwikkeling	Actief en faciliterend
Verdeling van het grondeigendom	Aandeel publiek eigendom: 60 % Aandeel privaat eigendom: 40 %
Is er een gemeentelijke grondexploitatie?	Ja

Status van het project

Omschrijf 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 Spuiboulevard

Een stedenbouwkundige opzet en verkavelingsstudie van de potentiële ontwikkeling zijn beschikbaar en vormen de basis voor de uitgifte. De gemeente is nog geen volledig eigenaar van deze locatie. Een deel van de locatie is in erfpacht uitgegeven en dient nog verworven te worden. Recentelijk is daartoe het Voorkeursrecht gevestigd. Nadat de gemeente de volledige eigendom heeft verworven en het Stadskantoor en de Sociale Dienst in het nieuwe Huis van Stad en Regio zijn gehuisvest, kan deze locatie worden uitgegeven (medio 2024/2025). De wijziging van het bestemmingsplan loopt daarop vooruit. De verwachting is dat het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld in het derde kwartaal van 2021. Er zijn voor deze planologische procedure geen noemenswaardige risico's voorzien.

Locatie Weizigtpark

Het bouwplan voor de locatie in het Weizigtpark is in ontwerp gereed. Dit plan voldoet aan de stedenbouwkundige eisen en eisen op het gebied van externe veiligheid. Het ontwerp is gepresenteerd aan de raadscommissie. De bestemmingsplanprocedure wordt op korte termijn opgestart. De laatste onderzoeken hiervoor worden momenteel uitgevoerd. De verwachting is dat het gewijzigde bestemmingsplan wordt vastgesteld in het vierde kwartaal van

2020. Gesprekken over de anterieure overeenkomst en de aanpassing van de erfpachtvoorwaarden worden in het vierde kwartaal van 2020 afgerond.

Voor de locaties aan de Van Godewijkstraat is de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen inmiddels gestart. Naar verwachting wordt deze procedures in het vierde kwartaal van 2020 afgerond. Voor de locatie aan de Burgemeester de Raadsingel moet de procedure nog gestart worden. Wij verwachten dat het bestemmingsplan in het vierde kwartaal van 2021 wordt afgerond.

Proces en organisatie

Geef in 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 hoeverre er voldoende organisatiekracht is om deze mijlpalen tijdig te realiseren.

Spuiboulevard

Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken dient het bestemmingsplan aangepast te worden (derde kwartaal 2021) en een deel van de locatie verworven te worden. Door het vestigen van het Voorkeursrecht is de verwerving in een stroomversnelling gekomen. Na deze mijlpalen kan worden gesloopt en kan de uitgifte aan een of meer marktpartijen plaatsvinden. De start van de bouw is voorzien in 2023. Voor een deel van deze locatie dient het Huis van Stad en Regio gereed te zijn (medio 2024), zodat het huidige Stadskantoor en kantoor van de sociale dienst gesloopt kunnen worden. De start van de bouw van dit deel kan daarom pas in 2025 plaatsvinden.

Locatie Weizigtpark

Ook voor deze locatie geldt dat het bestemmingsplan aangepast moet worden (vierde kwartaal 2020). Een beperkt deel van de huidige bebouwing wordt gesloopt. Het betreft voornamelijk een toevoeging van bouwlagen. Om deze woningbouw mogelijk te maken is een besluit over de geluidwerende maatregelen nodig. Dit besluit is ook voorzien voor het vierde kwartaal van 2020. Gelijktijdig met de bouw zal de aansluiting op het Weizigtpark gerealiseerd worden.

De bouw van de locatie Van Godewijkstraat kan gestart worden, zodra het bestemmingsplan is vastgesteld (vierde kwartaal 2020). De planvorming is nagenoeg gereed. Voor de locatie Burgemeester de Raadsingel geldt eveneens dat het bestemmingsplan in het vierde kwartaal van 2020 wordt vastgesteld. De start van de bouw volgt wat later (vierde kwartaal 2021), aangezien de planvorming nog niet zo ver gevorderd is.

Provinciaal beleid

Geef 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 herstructurering 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 provincie steunt deze herstructurering, niet alleen met de schriftelijke steunbetuiging, maar ook financieel. De provincie is namelijk cofinancier voor de aanleg van fietspaden door het park naar het station en de realisatie van een nieuwe fietsenstalling bij de zuidelijke entree van het centraal station.

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.

Risico's project

Beschrijf de projectspecifieke risico's en marktrisico's van het project en geef aan hoe de risico's in de businesscase van het project zijn verwerkt: in de post onvoorzien, in andere kasstromen of een combinatie.

Op de locatie aan de Spuiboulevard is wellicht sprake van met asbest vervuilde grond. Dit kan pas met zekerheid vastgesteld worden na de sloop van de huidige bebouwing. De eventuele saneringskosten worden onderdeel van de risicovoorziening in de grondexploitatie.

Bijlagen

Geselecteerde bijlagen

1. Aanbiedingsbrief B&W aanraag Woningbouwimpuls.pdf
2. Weergave Stationsomgeving Dordrecht met deellocaties.pdf
3. Spreadsheet aanvraag woningbouwimpuls Stationsomgeving Dordrecht definitief.xlsx
4. Subsidietoekenning provincie.pdf
5. Ondertekende anterieure overeenkomst Van Godewijckstraat.pdf
6. Achtergrondinformatie aanvraag woningbouwimpuls Stationsomgeving Dordrecht.pdf
7. Steunverklaring woningbouwimpuls provincie Zuid-Holland Stationsomgeving Dordrecht.pdf