

INVENTARISATIE AMBITIES, WENSEN & RANDVOORWAARDEN

ADMIRAALSPLEIN



Fysieke kenmerken

Adresgegevens	Admiralsplein ongeadresseerd
Kadastrale identificatie en oppervlakte(n)	Dordrecht M 3876 (circa 3.000 m ²), een aan te kopen deel van M 3876 en mogelijk een deel te betrekken van M 2958
Huidige bebouwing	Geen
Overige bijzondere kenmerken	Om het plan te kunnen realiseren is aankoop van een deel van perceel M 3876 noodzakelijk. De koopovereenkomst hiervoor is bijna rond. Voor de parkeeroplossing is medewerking nodig van de VVE op naastgelegen westelijk perceel M 2958

Planologische kenmerken

Vigerende bestemming	Gemengd, max. 15 meter hoog. Om het beoogde plan te kunnen realiseren is een
----------------------	--

	kruimelprocedure noodzakelijk
Structuurvisie	
Publiekrechtelijke beperkingen	Geen

Huidig eigendom en gebruik

Eigendomsregime	Vol eigendom
Eigenaar/eigenaren	Gemeente Dordrecht
Gebruiker(s)	Geen (openbaar gebied)
Overige direct belanghebbenden	Corporatie Woonzorg (voor aankoop deel perceel oostzijde en relatie met uitbreiding van hun gebouw), VVE De Compagnie aan westzijde voor parkeeroplossing

Initiatief

Initiatiefnemer(s)	Gemeente Dordrecht
Beschrijving initiatief / ambitie initiatiefnemer(s)	Niet van toepassing
Eerdere ervaringen met de initiatiefnemer(s)	Niet van toepassing
Eerdere initiatieven op deze locatie (afgelopen 10 jaar)	Tot 2017 was het nog de bedoeling om een school op deze locatie te realiseren. Dit is niet doorgegaan, omdat de betreffende school op de huidige locatie wordt gerenoveerd en uitgebreid.

Omgeving

Beschrijving omliggende percelen	Woningbouw Zorgcomplex Winkelcentrum Parkeerplaatsen Doorgaande wegen
Lopende ontwikkelingen / initiatieven in de omgeving	Wijkontwikkeling Wielwijk, Tromptuinen (Heijmans), Uitbreiding flat Woonzorg met circa 55 zorgeenheden, 17 woningen achter de Piet Heynflat
Overige uitdagingen / aandachtspunten in de omgeving	De parkeerdruk in de omgeving is hoog
Harde fysieke beperkingen (o.a. milieu, veiligheid)	<i>Geluid</i> Geluidbelasting wegverkeer vanaf de Van Kinsbergenstraat (toekomstige hoofdontsluiting Wielwijk). Locatie valt ook binnen de zone industrielawaai van Groote Lindt/Dordt-West. Geluidonderzoek doen en maatregelen en ontwerp daarop aanpassen. Structuurvisie 2040: stedelijk wonen: maximale geluidbelasting van 53 dB. Ingeschat als eenvoudige opgave met uitzondering van de eerst lijn langs de Van Kinsbergenstraat. <i>Externe veiligheid</i> Geen risicobronnen gevonden op de risicokaart. Bij bestemmingsplanprocedure onderzoek nodig naar EV, luchtkwaliteit, stikstof, bodem, flora en fauna.

	<p><i>Verkeer</i> Conform de Visie Wielwijk gaat de doorgaande verkeersroute langs dit perceel lopen.</p>
--	--

Ruimte voor beschrijving ambities, wensen, randvoorwaarden vanuit de opgave / discipline

Kabels en leidingen

Er liggen misschien nog KL op het terrein. Het opruimen, dan wel verplaatsen van deze ruim van te voren regelen (1,5 jaar als het kan). De aansluitingen nodig voor de nieuwe gebruikers volgt op het ontwerp. Het kan zijn dat er een inpandige ruimte nodig is voor het leveren van stadsverwarming. Aan de zuidkant tussen de rode lijn en de trafo staat er een tijdelijk warmtestation van HVC. T.z.t. gaat dit weg, dus zou dit stukje t.z.t. toegevoegd kunnen worden tot het te ontwikkelen terrein.

Milieu

Geluidseisen: onderzoek naar doelmatige maatregelen (bron en/of afscherming). Voldoen aan voorwaarden beleid hogere waarden: per woning een geluidluwe zijde, een geluidluwe buitenruimte en een goede woningindeling. Indien van toepassing een afschermende werking voor het achterliggend gebied. Met maatregelen en ontwerp zoveel mogelijk voldoen aan kaders Structuurvisie.

Geluidwensen: aandacht voor geluidkwaliteit maaiveld/openbare ruimte.

Wijken

Beoogd programma gemeente: maximaal 60 appartementen, een commerciële plint van circa 900 m² en een gebouwde parkeervoorziening

- Grondruil met Woonzorg noodzakelijk
- Woonzorg realiseert 58 zorgappartementen
- Voor initiatief gemeente en Woonzorg gezamenlijk is herinrichting van openbaar gebied noodzakelijk.
- Voor initiatief gemeente moet het parkeren als gebouwde voorziening worden opgelost.
- Ontsluiting parkeren bij voorkeur via grond van naastgelegen VVE.
- Om plan te optimaliseren is een optie om een deel van de naastgelegen VVE grond te overbouwen. Hiervoor is medewerking van de VVE noodzakelijk.
- Het aantal te realiseren appartementen is onder andere afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd kan worden.
- De commerciële plint is afgestemd met de winkeliersvereniging.
- Het grondgebied achter de Piet Heijnflat word door Tokay in ontwikkeling gebracht. Mogelijk valt deze locatie als bouwlocatie af, omdat hiervoor een 100% instemming van de VVE noodzakelijk is en deze niet haalbaar lijkt te zijn.

Wonen

Wielwijk algemeen:

Conform de doelstellingen van de woonvisie en de wijkvisie vindt in Wielwijk op grote schaal herstructurering plaats. Dit heeft tot doel de sociaal-economische positie van de wijk te versterken en de leefbaarheid te vergroten. Ook de kwaliteit van de woningvoorraad wordt hiermee beter én de diversiteit van het woningaanbod groter door meer woningen in het marktsegment (koop en huur) toe te voegen.

De locatie Admiraalsplein leent zich uitstekend voor een gemengd programma van zowel meergezinswoningen als eengezinswoningen. De bouwblokken 1A en 1B kunnen ingevuld worden met appartementen, terwijl op bouwblok 2 eengezinswoningen ontwikkeld kunnen worden (zie figuur 1 onderaan).

Om de woningvoorraad in Wielwijk meer in balans te krijgen, is het van belang de te ontwikkelen woningen in het middeldure segment te realiseren. Deze woningen kunnen zowel in de markthuurl als koopsector ontwikkeld worden. Het toevoegen van sociale huurwoningen in Wielwijk is niet gewenst.

Pleinwand/ achter de Compagnie:

Gezien de opgave in Wielwijk is het van belang dat de focus m.b.t. wonen op deze locatie bij het Admiraalsplein (Pleinwand/ de Compagnie) ligt op (middel)dure private huur en koop. Doordat in Dordrecht-West op dit moment reeds 50% van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat, is deze ontwikkeling een kans om woningen te bouwen in de private sector. Op die manier beogen we een draagkrachtige doelgroep aan te trekken met een hoger inkomen en proberen we de huidige bewoners van de wijk die een stap willen maken in hun wooncarrière de mogelijkheid te bieden dat binnen de eigen wijk te kunnen doen.

Op deze vlek (1a; zoals zichtbaar op figuur 1) is het advies vanuit wonen, gezien de locatie en behoefte aan woningen in het middeldure segment, in te zetten op appartementen, zodat je ook daadwerkelijk in deze behoefte voorziet en bovendien een redelijk aantal woningen kunt realiseren.

Concreet gesteld is het advies vanuit Wonen om in te zetten op 25 appartementen in de private huur (middelduur) en op 25 appartementen koop (€ 250.000 – € 350.000). Hiermee richten we ons ook op een variatie van middelgrote tot grotere appartementen. Er is namelijk al veel aanbod in Dordrecht van kleinere woningen. Als ondergrens stellen we ons op 70 m² per appartement. Maar het is aan te raden hier gevarieerd mee om te gaan, en ook te richten op grotere eenheden

Duurzaamheid

Eisen: De nieuw te bouwen woningen dienen zo min mogelijk energie te verbruiken. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Behalve aan de BENG-eisen moeten de nieuwe woningen natuurlijk ook voldoen aan de basiseisen die in de bouwregelgeving staan, bijvoorbeeld op het gebied van isolatie, luchtverversing en daglicht. Vanaf 1 januari 2021 komt daar de nieuwe eis voor beperking van de kans op temperatuuroverschrijding (TOjuli) bij. Nieuwbouw wordt niet meer aangesloten op aardgas. Er dient overleg met HVC gevoerd te worden over aansluiting op Warmtenet Dordrecht.

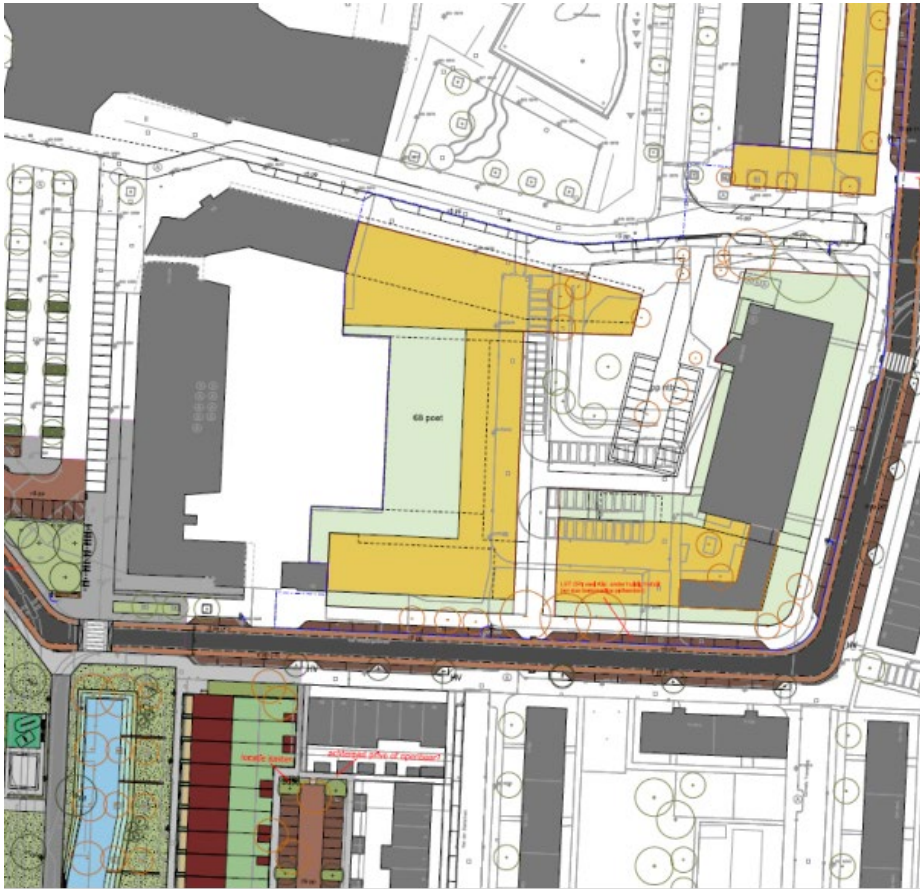
Wensen: De gemeente Dordrecht hecht waarde aan duurzaamheid in brede zin. We drukken onze ambitie daarom uit in termen van de GPR-score. Deze ambitie is vastgelegd in het Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden. Daarnaast is het wenselijk dat alle woningen levensloopbestendig zijn, dat wil zeggen (zowel in- als extern) geschikt voor bewoning en goed toegankelijk zijn in alle leeftijdsfasen, dus ook voor ouderen en mensen met een functiebeperking. We stimuleren de inzet van schone bouwwerktuigen. Gebruik zoveel mogelijk elektrische bouwwerktuigen of bouwwerktuigen met een schone emissienorm. Het is wenselijk dat op wijkniveau een energieneutrale wijk wordt gerealiseerd. Gebouwen worden benut voor de opwekking van duurzame elektriciteit. De elektriciteit die daarmee wordt opgewekt, wordt bij voorkeur niet gebruikt voor ruimteverwarming, maar voor hoogwaardige toepassingen zoals apparaten en mobiliteit (opladen van elektrische auto's). We ontmoedigen houtstook. Bij de verdere planuitwerking is het daarom belangrijk om waarborgen in te bouwen dat de lokale luchtkwaliteit niet negatief beïnvloed wordt door fijnstofemissies als het gevolg van het gebruik van individuele houtkachels, open haarden en dergelijke. Voor de bouw van de woningen wordt de markt uitgedaagd om tot een grondstoffenpaspoort te komen. Hiermee worden materialen en/of grondstoffen gedurende hun levensduur geregistreerd worden op basis van o.a. de financiële waarde, de levensduur en de kwaliteit.

Klimaatadaptatie

Dit gebied ligt aan het Admiraalsplein wat uit de hittestressgegevens naar voren komt als een zeer warme locatie. Er moet voldoende aandacht zijn voor het aanbrengen van voldoende groene oppervlaktes en vooral bomen om het gebied niet verder te laten opwarmen. Daarnaast is er op deze locatie een hogere kans op wateroverlast en stroomt het verder af op de van Kinsbergenstraat. Een nieuwe locatie moet het water goed bergen binnen het plangebied en tijdelijk kunnen vasthouden om problemen in het omliggende gebied te verkleinen.

Verkeer

Grootste uitdaging op deze locatie is het parkeren, zowel voor bezoek als voor bewoners.



Figuur 1: Luchtfoto van het plangebied (vlek 1a)

