

VOORSTEL (HER)ONTWIKKELING

KAREL DOORMANWEG EN ADMIRAALSPLEIN

Gevraagd besluit:

1. Het consortium () de locaties Karel Doormanweg en Admiraalsplein voorleggen en hen vragen een plan te maken met grondbod;
2. Dit plan te maken conform de Fast Lane aanpak op basis van de in deze notitie genoemde Hoofdambities;
3. De bereidheid uit te spreken dit te maken plan met grondbod voor te leggen aan het college met als doel de percelen in afwijking van het grondbeleid 1-op-1 aan het consortium te verkopen, indien het plan aan de verwachtingen (prijs en kwaliteit) voldoet, met inachtneming van de aanbestedingsplicht t.a.v. de school.

Karel Doormanweg



Admiraalsplein



Fysieke kenmerken

| | |
|--|--|
| Adresgegevens | Karel Doormanweg 4-8 |
| Kadastrale identificatie en oppervlakte(n) | Dordrecht (4.960 m ²) Dordrecht (6.845 m ²) |

| | |
|--|---|
| Adresgegevens | Admiraalsplein ongeadresseerd |
| Kadastrale identificatie en oppervlakte(n) | Dordrecht [REDACTED] (circa 3.000 m ²), een aan te kopen deel van [REDACTED] en mogelijk een deel te betrekken van [REDACTED] |

Huidig eigendom en gebruik

Karel Doormanweg

| | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Eigendomsregime | Vol eigendom |
| Eigenaar/eigenaren | Gemeente Dordrecht |
| Gebruiker(s) | Nu in gebruik door [REDACTED] |
| Overige direct belanghebbenden | Niet van toepassing |

Admiraalsplein

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Eigendomsregime | Vol eigendom |
| Eigenaar/eigenaren | Gemeente Dordrecht |
| Gebruiker(s) | Geen (openbaar gebied) |
| Overige direct belanghebbenden | [REDACTED] |

Initiatief

Karel Doormanweg

| | |
|--|--|
| 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) | Er is in 2015 een besluit aan de raad voorgelegd: <i>Karel Doormanweg 4 en 8, te slopen en in te richten als voorlopige openbare ruimte</i> . Dit is akkoord bevonden. |

Admiraalsplein

| | |
|--|---------------------|
| 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) | [REDACTED] |

Hoofdambities

Drie belangrijkste beoogde functies:

1. Wonen (circa 60 appartementen op Admiraalsplein en enkele grondgebonden woningen, 50 woningen op Karel Doormanweg), middeldure segment
2. [REDACTED]
3. Klimaatadaptatie (met name Admiraalsplein)

Bijkomende wensen:

1. Commerciële plint (Admiraalsplein als daar geen school wordt gerealiseerd)
2. Duurzame (woning)bouw: hoge GPR-score, aansluiting warmtenet

Randvoorwaarden:

1. Passende verkeersontsluiting (met name Karel Doormanweg) en parkeergelegenheid (gebouwde voorziening op Admiraalsplein)
2. Maatregelen t.b.v. geluidoverlast
3. Passende oplossing voor busvervoer leerlingen speciaal onderwijs

Planologische procedure

| | |
|---|--|
| Bestemmingsplan aanpassen? | Ja (kruimelprocedure ingeval Admiraalsplein) |
| Combineren met lopende / andere ontwikkelingen / initiatieven in de omgeving? | Ja, namelijk beide locaties tezamen en afstemming met projecten in de directe omgeving |

Uitgiftestrategie / -procedure

Beide locaties zijn niet eenvoudig te ontwikkelen, enerzijds vanwege fysieke uitdagingen op het gebied van o.a. verkeer, parkeren en geluid, anderzijds vanwege de wens een school te accommoderen. De bouw van een school is immers aanbestedingsplichtig.

De gemeente is al langer in gesprek met een consortium () over de woningbouwopgave. Dit consortium heeft een vrijblijvend bod uitgebracht om 1.500 woningen te realiseren. De wens is geuit (ook op bestuurlijk niveau) om met het consortium een eerste samenwerking aan te gaan, onder meer om te onderzoeken of de samenwerking in de toekomst kan worden gecontinueerd. Wij stellen voor om beide locaties in de vorm van een fast lane met dit consortium in ontwikkeling te nemen. De aanbesteding van de school wordt (indien noodzakelijk) aan het consortium doorgelegd.

Hierboven zijn de drie belangrijkste functies en bijkomende wensen, alsmede de randvoorwaarden benoemd (in bijgevoegde inventarisatieformulieren is meer informatie te vinden). Wij adviseren om het consortium de vrijheid te geven om het beschreven programma te optimaliseren, waarbij de locatie van de school kan wijzigen naar het Admiraalsplein.

Formele besluitvorming is nodig, nadat met het consortium nadere uitwerking heeft plaatsgevonden. Indien dit tot een plan dat financieel en kwalitatief aan de verwachtingen voldoet, krijgt het college het voorstel voorgelegd 1-op-1 aan het consortium te gunnen. Conform het grondbeleid is het een collegebevoegdheid af te wijken van de reguliere lijn om in concurrentie aan te besteden.