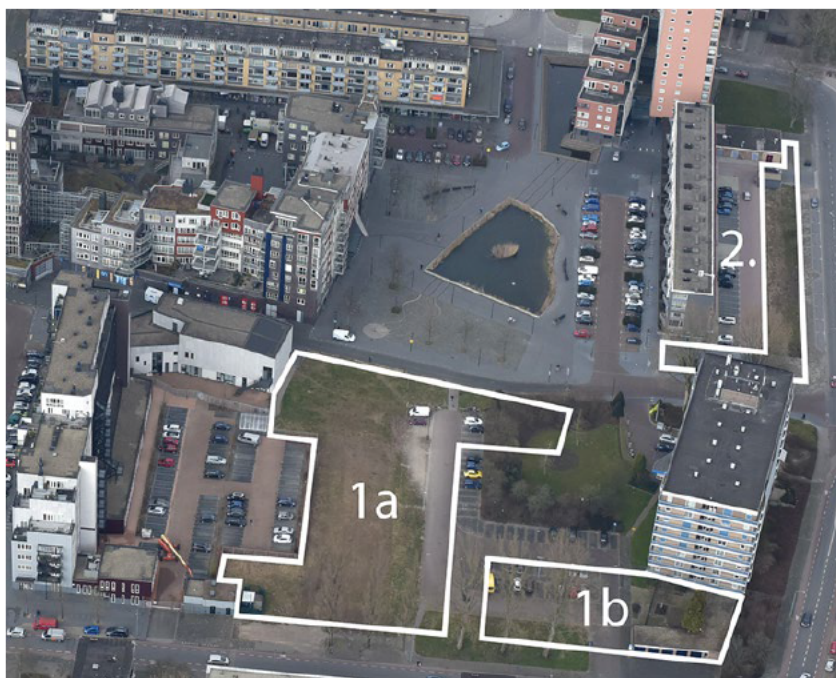


MEMO

Van [REDACTED]
Aan Stuurgroep Wielwijk (1 september 2022)
Datum 26 augustus 2022
Betreft Stand van zaken Admiraalsplein

Dit memo geeft inzicht in de laatste stand van zaken van de ontwikkelingen in/rondom het project Admiraalsplein Zuidzijde te Wielwijk.



[REDACTED] ontwikkelt plot 1a. Hier komen aan de noordzijde appartementen met een commerciële plint en aan de oost- en zuidzijde eengezinswoningen. Het traject met [REDACTED] heeft een langere doorlooptijd dan voorheen werd beoogd. Op dit moment wordt gewerkt aan het vastleggen van de afspraken in een ontwikkelovereenkomst. Deze dient op korte termijn ondertekend te worden. De concept verkoopovereenkomst wordt als bijlage bij de ontwikkelovereenkomst gevoegd. Bedoeling is dat alleen de definitieve koopsom (o.b.v. taxatie definitief bouwplan) en definitieve uitgiftetekening later worden aangevuld.

De discussie rondom de ontwikkelovereenkomst richt zich met name nog op de planning. Omdat [REDACTED] de doorlooptijd van de ontwikkeling te lang vindt, wordt onderzocht of een 'Lean-traject' voor beide partijen haalbaar is.

█ heeft de wens uitgesproken voor één gezamenlijke inrit van het parkeerterrein achter de nieuwe woningen, samen met het parkeerterrein van het naastgelegen appartementencomplex aan de westzijde. De afspraken hierover zijn in een vergevorderd stadium, maar er speelt nog een discussie over het toekomstige eigendom en beheer van deze inrit.

█, sinds december 2020 eigenaar van het Winkelcentrum Wielwijk, heeft aangegeven niet tijdig geïnformeerd te zijn over de commerciële plint in het bouwplan en heeft inzicht gevraagd in hoe de keuze hiertoe tot stand is gekomen. Het bestemmingsplan heeft de functie 'gemengd', hierin is detailhandel niet rechtstreeks toegestaan.

█ heeft concreet 2 belangen/wensen:

- Geen andere supermarkt in de nieuwe commerciële plint;
- Geen versnippering van detailhandel in winkelcentrum.

Uitgangspunt is dat het winkelcentrum fungeert als één geheel.

Op verzoek van █ is inzicht gegeven in de tijdelijk rondom besluitvorming en openbare informatie over de commerciële plint. Desalniettemin heeft hun advocaat op 25 augustus 2022 alsnog een WOO verzoek ingediend waarin om toezending wordt gevraagd van alle documenten met betrekking tot de planontwikkeling voor het Admiralsplein te Dordrecht. Vanuit █ gaat een brief uit waarin we vragen om specificering van het verzoek.

Met de opgavemanager economie is afgesproken dat er een DPO uitgevoerd zal worden ter onderbouwing van de noodzaak/wens voor de commerciële plint. Dit onderzoek gaat in op de aanbodstructuur in relatie tot het verzorgingsgebied en de ontwikkelingen die zich daar in voordoen (o.a. woningbouw Amstelwijk). Indien █ besluit bezwaar te maken in kader van de omgevingsvergunningaanvraag (functiewijziging), kan dit leiden tot vertraging.

█ heeft in maart 2021 met █ een overeenkomst gesloten voor de verkoop van plot 1b ten behoeve van de ontwikkeling van een woonzorgcomplex met ca. 55 wooneenheden voor personen met een zware zorgindicatie. █ geeft echter aan dat er nog geen zicht is op een overeenkomst met █, de partij die dit complex zou gaan exploiteren.

█ heeft daarom verzocht om de grondoverdracht die in juli jl. zou plaatsvinden, uit te stellen naar het eind van dit jaar. Hiertoe is afgelopen juli door beide partijen een allonge ondertekend, waarin de uiterlijke datum voor grondoverdracht is uitgesteld naar 31 december 2022. Dit heeft voor de █ geen (financiële) consequenties.

heeft daarnaast verzocht nog een aantal bepalingen uit de overeenkomst aan te passen, zodat wanneer zij geen overeenstemming bereiken met ze een alternatief plan kunnen ontwikkelen. Dit alternatieve plan betreft 'zelfstandige sociale woningen waar eventueel zorg in verleend kan worden' in plaats van 'woonzorgeenheden voor personen met een zware zorgindicatie'. Op dit moment wordt vanuit een aantal disciplines beoordeeld of deze wijziging wenselijk is en welke consequenties dit heeft (bijvoorbeeld voor parkeren).

bezit de plint van het complex ten oosten van het Admiraalsplein. Op plot 2 wenst hij met zijn ontwikkelpartners (samen de naastgelegen strook grond te ontwikkelen. Deze grond is deels in eigendom van de en deels in eigendom van de gemeente. In 2019 is er tussen gemeente en uitgebreid over de plannen gesproken. Omdat er een stuk grond van de verkocht zou worden, moet echter 100% van de eigenaren hiermee instemmen. Dit percentage werd indertijd niet bereikt. de afgelopen 1,5 jaar is hier verder geen actie op ondernomen.

heeft aangegeven opnieuw met de in gesprek te willen gaan over het ontwikkelen van de grond en vraagt hierbij naar het standpunt van . Wanneer de bereid is tot verkoop van de grond, kan het traject aan zijde van verder worden opgepakt.

Openbare ruimte

Als onderdeel van de gedane haalbaarheidsstudie voor de ontwikkelingen van is eerder een concept tekening gemaakt van de openbare ruimte te midden van plot 1a/1b en het bestaande Woonzorgcomplex. Geconstateerd is dat er een verbeterslag gemaakt kan worden in de inrichting van de openbare ruimte. Dit wordt momenteel uitgewerkt, waarbij behoud van zoveel mogelijk van het bestaande groen centraal staat. Hiertoe is een ontwerpteam opgericht, waar beiden bij zijn aangehaakt.