

PROGRAMMA NOTITIE

Van [REDACTED]
Aan stuurgroep Crabbefhof en Wielwijk
[REDACTED]
Datum 03 december 2018
Betreft Advies Programma Admiralsplein

Aanleiding

Op 20 januari 2017 heeft u een melding ontvangen over de start van het onderzoek naar de woningbouw-mogelijkheden aan het Admiralsplein/ Van Kinsbergenstraat en Cornelis Trompweg. Het onderzoek was gericht op het realiseren van een aantal bouwvolumes met woningtypes die binnen het kader van de herstructurering van Dordrecht-west en de visie "Wielwijk sterk en weerbaar", passen.

Doel van de notitie

Wij willen u inlichten over de mogelijkheid tot ontwikkeling van het Admiralsplein/ Van Kinsbergenstraat en Cornelis Tromp-weg *en* u op de hoogte brengen van de resultaten van dit onderzoek. Het betreft randvoorwaarden, die zijn bijgevoegd in de bijlage. Er zijn 2 mogelijke scenario's toegevoegd. In deze notitie volgt een advies om tot 1 scenario te komen.

Scope

Door Stedenbouw is een plan uitgewerkt om de locaties Admirals-plein/Van Kinsbergenstraat (locatie 1a en 1b) en de locatie Cornelis Trompweg (locatie 2) te ontwikkelen.

Scope ontwikkelingsgebied Admiralsplein



Situering plangebied



Groeiagenda 2030

De stad heeft de ambities om tot 2030 10.000 extra woningen te realiseren. Wielwijk is volop in ontwikkeling en het centrum van Wielwijk is één van de locaties waar, met extra inspanning en tijd, woningbouw kan worden ontwikkeld.

Coalitieakkoord 2018-2022

In het coalitieakkoord 2018-2022 wordt het gebied van Wielwijk genoemd om aan de slag te gaan met transformatie. De locatie past hier binnen.

Beeldkwaliteitsplan herstructurering Wielwijk

De centrumlocatie, deel 1(a en b), is in het Beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (2009) benoemd als onderdeel van de hoofdstructuur. Deze structuur wordt door de herstructureringsopgave versterkt. Door ontwikkeling van de locaties wordt de plek afgemaakt en versterkt dit de pleinfunctie, de uitstraling en het gebruik van het centrumgebied.

Stedenbouwkundige visie Wielwijk

In Wielwijk worden veel portieketageflats vervangen door duurdere woningen. Dit zal bijdragen aan een meer evenwichtige samenstelling van het woningaanbod. De centrumlocatie is één van de verdichtingslocatie in Wielwijk.

Randvoorwaarden

In bijlage 1 zijn de randvoorwaarden opgenomen waarbinnen de locaties 1a, 1b en 2 kunnen worden ontwikkeld. De belangrijkste randvoorwaarden zijn in het kort hier opgesomd:

Voor deel 1a en 1b (zie figuur situering plangebied)

1. tot 15 meter hoogte te bouwen (ca. 4 à 5 bouwlagen);
2. de verdunning die optreedt door de realisatie van de Tromptuinen deels te compenseren door op deze locatie hoger te bouwen (verdichten);
3. Het parkeren op eigen terrein op te lossen en gebruik te maken van de vastgestelde parkeernormen. De grond is het grootste deel in bezit van de gemeente Dordrecht (zie rode gebied in figuur eigendomsgrenzen).

Voor deel 2 (zie figuur situering plangebied)



Beeldkwaliteitsplan Wielwijk



Stedenbouwkundige visie Wielwijk



Eigendomsgrenzen



Programma's

In opdracht van het projectteam voor het Admiraalsplein zijn 2 scenario's opgesteld voor de ontwikkeling van dit gebied. Het betreft de volgende scenario's:

1. Alleen woningbouw
2. Woningbouw i.c.m. plintfuncties

Voor het Admiraalsplein wordt het onderstaande programma aangehouden. Het programma voor bouwveld 1b ligt nog niet vast en is globaal bepaald, voor dit bouwveld zijn we nog in overleg met de grondeigenaar [REDACTED]. Dit kost tijd. Bouwvelden 1a en 2 kunnen autonoom ontwikkeld worden. Deel 1b kan later in fasering volgen.

Scenario 1: Woningbouw (deels grondgebonden)

Bouwveld 1a: 14 eengezinswoningen
26 appartementen

Bouwveld 1b: *ca. 60 zorgappartementen*
[REDACTED] [REDACTED]

Scenario 2: Woningbouw gestapeld i.c.m. voorzieningen

Bouwveld 1a: 51 appartementen
725 m2 commerciële voorzieningen

Bouwveld 1b: *ca. 60 zorgappartementen*
[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Bouwveld 1a kan mogelijk worden vergroot (zie figuur bouwhoogtes/structuur het rood omcirkelde gedeelte). In plaats van een openbaar plantsoen gesitueerd aan het plein ontstaat er op deze manier een meer beschermt woonhof. Daarnaast ontstaat er meer wandwerking aan de pleinzijde. Uiteraard moet er wel voldoende ruimte beschikbaar zijn om het parkeren op te lossen (op maaiveld of in een gebouwde voorziening) en mag dit niet ten kosten gaan van de bestaande en toekomstige bebouwing. Voor beide voorgestelde scenario's is de uitbreiding aanvullend, maar dit dient nader te worden onderzocht. [REDACTED] heeft al laten doorschemeren dat zij positief tegenover een vergroting van het voorgestelde bouwvolume staat.

Risico's

* Bestemmingsplan

De huidige bestemming voor deze locatie is gemengd (Bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof, Zuidhoven (2014)). Echter op de begane grond is geen wonen toegestaan. Wanneer er wonen op

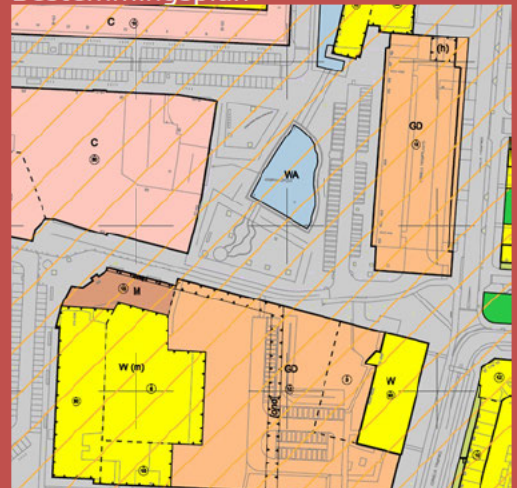
Aan te kopen grond



Bouwhoogtes/structuur



Bestemmingsplan



de begane grond wordt toegestaan is dat in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken, dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

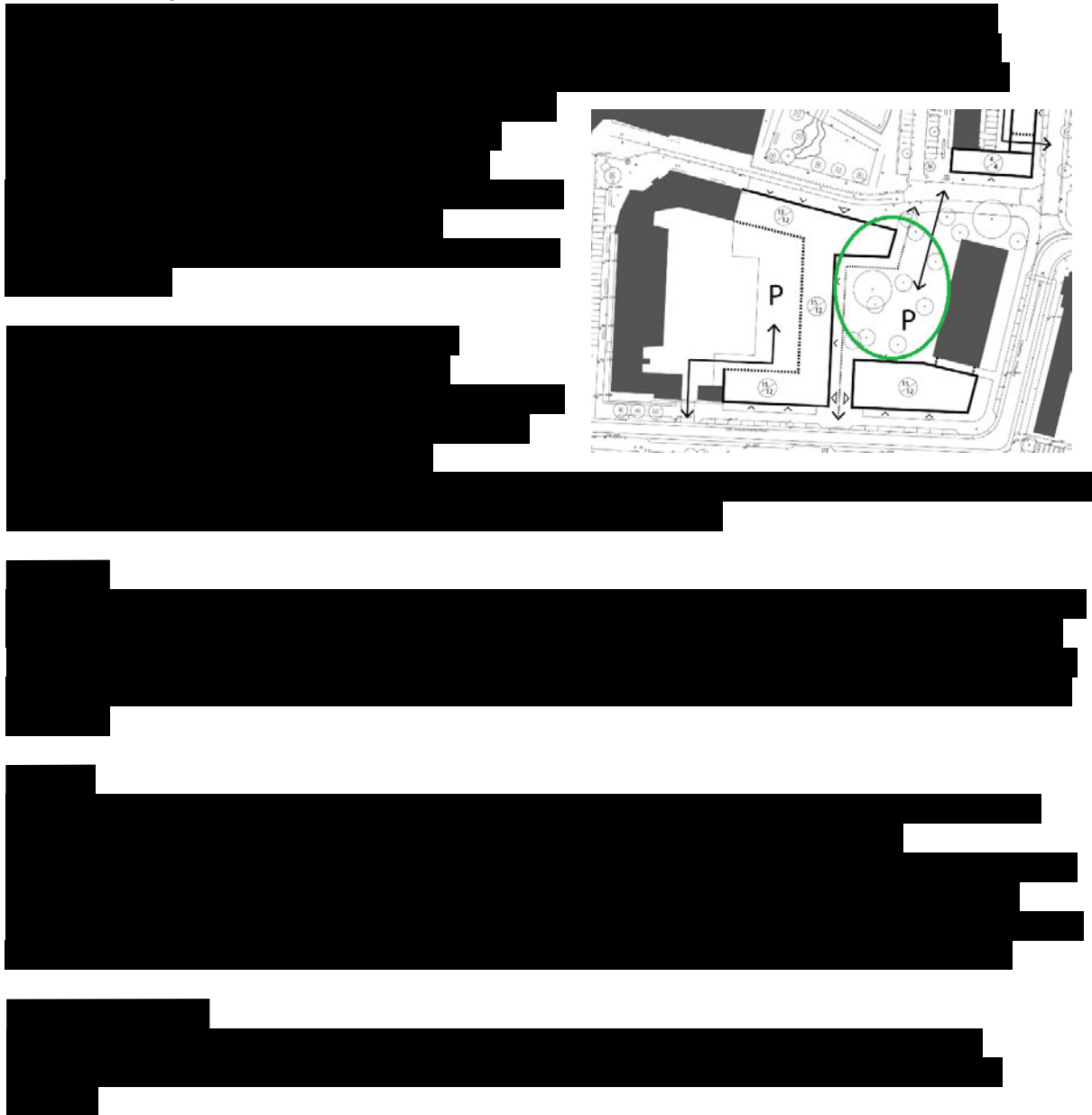
? Parkeren

Voor alle bouwvelden geldt dat moet voldaan aan de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen en het parkeren dient binnen de ontwikkeling opgelost te worden.

Parkeren kan plaatsvinden aan de linkerkant van vlek 1a door het aanleggen van een binnenterrein. Om dit binnenterrein te bereiken, moet over de grond van het naastgelegen appartementencomplex [REDACTED] worden gereden. Om dit mogelijk te maken, vindt overleg plaats met de [REDACTED]. Tot op heden is hierover nog geen overeenstemming bereikt. Indien er geen overeenstemming bereikt wordt, dan is het alternatief om een doorgang te creëren in het bouwveld 1a ten kosten van een woning.

? *Eigendomssituaties:* Bouwveld 1a is in bezit van de gemeente. Bouwveld 1b is van [REDACTED] Nederland. We zijn in gesprek met deze partij om het exacte programma te bepalen.

?/ ✓ Aankoop grond



Kosten

[Redacted content]

Een mogelijke uitbreiding van het bouwvolume op bouwveld 1a moet nog nader worden onderzocht. Er wordt voorafgaand aan dit onderzoek voorgesteld om uit te gaan van de grondexploitaties die in de bijlagen zijn toegevoegd. Indien blijkt dat het bouwvolume toch kan worden vergroot op bouwveld 1a, stellen we voor dat de vast te stellen grondexploitatie (door de gemeenteraad) op een vergelijkbaar resultaat moet uitkomen of positiever moet uitvallen.

[Redacted content]

[Redacted content]

Financieel overzicht opsomming bouwvelden 1a en 2 voor scenario's 1 en 2.

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

Risicoanalyse

Het resultaat van de risicosessie is bij het raadsvoorstel voor het vaststellen van de grondexploitatie toegevoegd.

Uitgiftestrategie

Op basis van een advies van inkoop wordt voorgesteld om een meervoudige onderhandse aanbesteding procedure te volgen. Dit is, zolang er sprake is van concurrentie, ook passend binnen de grondnota. Gedurende het proces wordt afstemming gezocht met grondzaken en samengewerkt met 'inkoop'. De gemeente maakt een bouwenvelop met randvoorwaarden voor de bouwvlekken 1a en 2 en stelt een minimum grondprijs vast waarop een beperkt aantal marktpartijen worden gevraagd in te schrijven. Om tot een beperkt aantal marktpartijen te komen wordt een longlist met potentiële ontwikkelaars teruggebracht naar een short list. Dit gebeurt op basis van zoveel mogelijk objectieve criteria.

Voor locatie '2'

[Redacted content]

Planning

Acties	Wanneer?
Bestuurlijke besluitvorming programma en strategie	4 ^e kwartaal 2018 / 1 ^e kwartaal 2019
Opstellen bouwenvelop en tender document	1 ^e en 2 ^e kwartaal 2019
Tenderprocedure	2 ^e of 3 ^e kwartaal 2019
Bestemmingsplanprocedure	3 ^e en 4 ^e kwartaal 2019
Gronduitgifte	4 ^e kwartaal 2019/ 1 ^e kwartaal 2019
Start bouw	1 ^e of 2 ^e kwartaal 2020

Voor- en nadelen matrix

De voor- en nadelen van de respectievelijk scenario's.

	Woningen (deels grondgebonden) Scenario 1	Woningen gestapeld (i.c.m voorzieningen) Scenario 2
Hoogte Woningaantal	-	+
Hoogste opbrengsten	+	-
Toevoeging gedifferentieerdheid woningprogramma	+	+/-
Minder parkeerplaatsen	+	-
Risico afzetmarkt beperkt	+	+/-

Advies

Het advies is om te kiezen voor scenario 1 (woningbouw waarvan deels grondgebonden), waar meer grondgebonden (en grotere) woningen in het programma zijn opgenomen; dit komt de differentiatie van de woningvoorraad te goede en draagt meer bij aan kwaliteit en het behalen van de doelstellingen voor Dordrecht West/Wielwijk *en* omdat er ook alleen maaiveldparkeerplaatsen benodigd zijn, pakt het saldo aanzienlijk positiever uit.

Wanneer gekozen wordt voor scenario 1 (woningbouw waarvan deels grondgebonden) volgt er een separaat voorstel waarin de raad wordt gevraagd om de grondexploitatie en de daar bijbehorende risicoanalyse vast te stellen.

Gevraagde beslissing

1. Om te kiezen voor scenario 1 (woningbouw waarvan deels grondgebonden), waar meer grondgebonden en grotere woningen in het programma zijn opgenomen, alleen maaiveldparkeerplaatsen worden gerealiseerd waardoor het saldo positiever uitpakt *en* meer bijdraagt aan de kwaliteit en differentiatie van woningen en het behalen van doelstellingen in Wielwijk (en Dordt West).
2. In te stemmen met de bijgevoegde stedenbouwkundige randvoorwaarden.
3. In te stemmen met de voorgestelde uitgiftestrategie van meervoudig onderhands.