

PROGRAMMA NOTITIE

Van [REDACTED]
Aan stuurgroep [REDACTED]
Wethouders [REDACTED]
Datum 28 november 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)

1. de groenstrook voor de Cornelis Trompplaats te ontwikkelen tot woningbouw;
2. Tot maximaal 3 bouwlagen te bouwen (ca. 9 à 10 meter);
3. 65% van het bouwvlak te bebouwen tot 3 bouwlagen en 35% van het bouwvlak te bebouwen tot 1 bouwlaag;

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 (Woonzorg Nederland). 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*
Bouwveld 2: 8 stadswoningen
400 m2 bvo commerciële ruimte

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

Bouwveld 1a: 51 appartementen
725 m2 commerciële voorzieningen
Bouwveld 1b: *ca. 60 zorgappartementen*
Bouwveld 2: 8 Stadswoningen
400 m2 bvo commerciële ruimte

In de plint wordt gedacht aan de invulling door kantoor (bv. met baliefuncties), bedrijf en maatschappelijk functies.

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 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

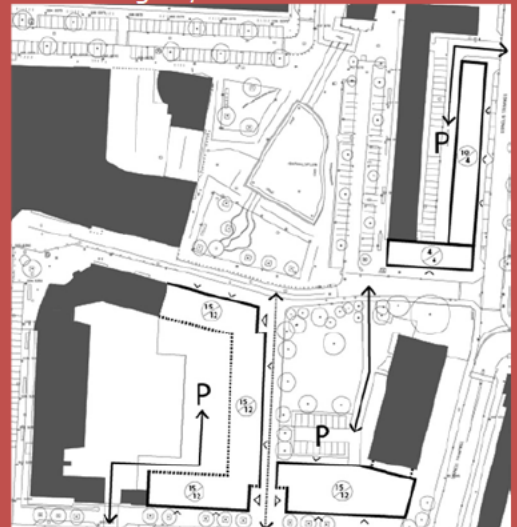
Parkeren kan plaatsvinden aan de linkerkant van vlek 1a door het aanleggen van een binnenterrein. Om dit binnenterrein te bereiken, moet over de grond van het naastgelegen appartementencomplex

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.

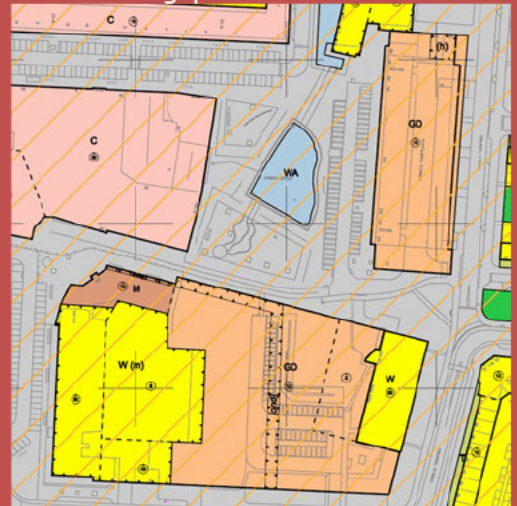
Aan te kopen grond



Bouwhoogtes/structuur



Bestemmingsplan



Het project 'Admiraalsplein' moet voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen.

? *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*

Bouwveld 2 is gedeeltelijk in eigendom van [REDACTED]. Wanneer deze plot wordt ontwikkelt, is verkoop van de grond door [REDACTED] noodzakelijk. [REDACTED] heeft in december 2017 gestemd over deze verkoop en is bereid tot verkoop van de grond. Echter wanneer het lang duurt, is de verwachting dat de bereidheid tot verkoop afneemt. Er is nu een voorstel neergelegd om de grond tegen een basisprijs (à € [REDACTED]) aan te kopen en indien er zekerheid is op realisatie, zal de restant grondopbrengst worden overgemaakt aan [REDACTED] (à € [REDACTED]).

? *Garage*

Er is nog 1 garagebox gesitueerd het bouwveld 2. Deze garagebox staat ontwikkeling in de weg. Echter wordt de garagebox die in eigenaarschap is van de eigenaar van [REDACTED] ook gebruikt voor opslag van [REDACTED]. Er heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar van [REDACTED] en zij staan positief tegenover de sloop en nieuwbouw van de garage naast de [REDACTED].

? *Geluid*

Geluid is hier wel een uitdaging in het ontwerp van het gebied. De A16, de M.H. Trompweg, Cornelis Trompweg, Jacob Van Heemskerckstraat en Abel Tasmanstraat en Van Kinsbergenstraat zijn geluidsbronnen die in beschouwing moeten worden genomen. Er staat een geluidsscherm langs de A16 ter hoogte van het plangebied. De verwachting is dat niet kan worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. Beheersmaatregelen zijn mogelijk nodig. Dit is echter wel de consequentie bij het verdichten van wonen binnen de bebouwde kom.

? *Bodemvervuiling*

Voor het realiseren van woningen is de verwachting dat er grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Om deze reden dient er onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd te worden.

Kosten

Voor scenario '1: woningbouw (deels grondgebonden), zal naar verwachting een positief saldo ontstaan van zo'n 1 miljoen (locaties 1a en 2 bij elkaar opgeteld). Voor scenario'2: Woningbouw gestapeld i.c.m. voorzieningen' zal het saldo met [REDACTED] eveneens positief uitpakken, maar is wel zo'n 30% lager dan voor programma '1'. Zie hiervoor ook het toegevoegde schema 'financieel overzicht opsomming bouwvelden 1a en 2 ..'. Zie ook de uitsplitsing van de grondexploitaties de bijlagen 2 en 3. In bijlage 4 is een kostenberekening opgenomen voor scenario 2.

De grondopbrengsten van scenario 1 worden hoger verwacht, omdat in dit programma minder, maar grotere/ééngezinswoningen zijn opgenomen waardoor de behoefte aan parkeerplaatsen lager is en alles op maaiveld kan plaatsvinden. Bij scenario 2 is uitgegaan van het realiseren van 'gebouwde' parkeerplaatsen in of onder het gebouw of met een parkeerdek; gebouwde parkeervoorzieningen kosten aanzienlijk meer geld. Doordat er in scenario 1 alle parkeerplaatsen op maaiveld kunnen worden gerealiseerd, kun je met 11 minder woningen een hogere grondopbrengst behalen. Bij het bouwen van meer appartementen (scenario 2) is het afzetrisico hoger dan bij het toepassen van meer variatie in de woningsoorten (scenario 1).

De kostenopbouw is weergegeven zonder bouwveld 1b; die volgt later via een separaat voorstel.

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

Scenario 1. Woningbouw (deels grondgebonden)	Totaal
<i>Investeringskosten</i>	██████████
<i>Grondopbrengsten</i>	██████████
Saldo	██████████
Scenario 2. Woningbouw gestapeld	
<i>Investeringskosten</i>	██████████
<i>Grondopbrengsten</i>	██████████
Saldo	██████████

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 bouwvelop 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' willen wij als gemeente de grond gaan aankopen. Er is nu een voorstel bij ██████████ neergelegd om de grond tegen een basisprijs (à ██████████,-) aan te kopen en indien er zekerheid is op realisatie, dan betaald de gemeente de restant grondopbrengst uit aan d ██████████ (à € ██████████).

Planning

Acties	Wanneer?
Bestuurlijke besluitvorming programma en strategie	4 ^e kwartaal 2018 / 1 ^e kwartaal 2019
Opstellen bouwvelop 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.