

Beantwoording vragen [REDACTED]

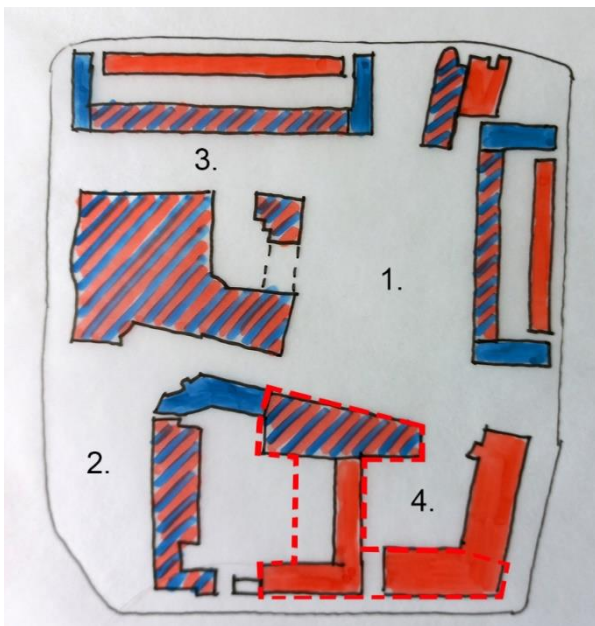
Op 4 juli 2022 heeft een overleg plaatsgevonden tussen [REDACTED] . [REDACTED] heeft aangegeven graag antwoord te krijgen op een drietal vragen. Dit document voorziet hierin.

1. Welke wensen zijn er voor de invulling van de commerciële plint?

Het gewenste type detailhandel dat in de nieuwe plint aan de zuidzijde van het Admiraalsplein gevestigd wordt is niet gespecificeerd. De wens tot realisatie van een commerciële plint in plaats van woningen is er echter wel degelijk. De onderbouwing hiervoor, zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als m.b.t. het afzetgebied en de nodige kwaliteitsimpuls, wordt hieronder gegeven:

Het Admiraalsplein is het centrum van Wielwijk. De transformatie van het Admiraalsplein speelt al sinds de jaren negentig van de twintigste eeuw. De van oorsprong open verkaveling van middelhoge en hoge flats is stapsgewijs veranderd in een structuur van meer gesloten bouwblokken met zowel een voorkant naar het plein als naar de omliggende buurten. Het plein is verdicht met de bouw van de hoogbouwcomplexen het Waterwiel en de Zilvervloot. Met deze ingrepen is het plein kleiner en meer besloten geworden. Het parkeren is geconcentreerd op het parkeerterrein aan de westzijde en er is een autovrije pleinruimte gemaakt met als blikvanger de vijver.

Afbeelding 1 - Beoogde stedenbouwkundige structuur en functionele zonerings van het Admiraalsplein



In bovenstaande afbeelding is de beoogde stedenbouwkundige structuur en functionele zonerings van het Admiraalsplein te zien. Het hart van het Admiraalsplein wordt gevormd door het plein met de vijver (1.) Langs dit plein liggen bouwblokken met plintfuncties (zoals supermarkten, detailhandel, horeca, wijkwinkel enz.) en op de verdiepingen appartementen. De overige plintfuncties liggen aan het parkeerterrein aan de westzijde (2.) en aan de winkelstraat (3.) Aan de zuidzijde van het plein is een groot bouwblok in aanbouw.

De Ruyterflat is al enige tijd geleden omgebouwd tot woongebouw met een gezondheidscentrum in de plint. Daarnaast is een nieuw wijkcentrum met sporthal gerealiseerd. De planlocatie (aangegeven met rode stippellijn) maakt onderdeel uit van dit bouwblok en ligt direct aan het plein en aan de Van Kinsbergenstraat. Al jaren vormt dit braakliggend terrein een gapend gat aan het plein. Nieuwbouw op deze locatie moet zorgen voor de gewenste wandwerking aan de zuidzijde van het plein. Hier zijn plintfuncties nodig vanwege de gewenste levendigheid op het plein. Op de verdiepingen zal worden gewoond. Tussen de Van Kinsbergenstraat en het plein wordt een openbare route voor het langzaam verkeer aangelegd. Deze route wordt door een woonhof (4.) geleid. Langs de woonhof wordt gewoond. Ook aan de buitenzijden van het Admiraalsplein wordt gewoond op de begane grond van de gebouwen.

Op de voormalige Refaja-locatie en de daarvan zuidelijk gelegen sportvelden-locatie twee nieuwe woongebieden (Amstelwijk) ontwikkeld. In totaal worden er ongeveer 1000 woningen gerealiseerd, overwegend in de (midden)dure koopcategorie. Huidige insteek is dat hier geen nieuwe winkelvoorzieningen worden gerealiseerd, wat inhoudt dat deze bewoners waarschijnlijk hun boodschappen zullen gaan doen in de nabijgelegen winkelcentra van Sterrenburg, Crabbehof en Wielwijk. Ook wordt er tussen het winkelcentrum van Wielwijk (het Admiraalsplein) en de woongebieden Amstelwijk een aantrekkelijke, directe fiets- en wandelroute in het groen aangelegd, het parklint. De bereikbaarheid met de auto via de Laan van Londen en Admiraal de Ruyterweg is goed dus de verwachting is dat daardoor veel bewoners van Amstelwijk hun boodschappen gaan doen op het Admiraalsplein als het winkelaanbod goed is.

De bouwontwikkeling van de planlocatie biedt de (laatste) kans om het winkel- en voorzieningenaanbod op het Admiraalsplein op deze nieuwe woongebieden af te stemmen. Geredeneerd vanuit de stedenbouwkundige structuur en functionele zonering van het Admiraalsplein is de locatie aan de zuidzijde van het plein met de vijver de meest voor de hand liggende plek hiervoor.

Met het toevoegen van een commerciële plint, een beoogde (ca.) 900m² aan vloeroppervlakte, gaat het om een relatief beperkt aantal metrage in de nabijheid van het bestaande winkelcentrum Admiraalsplein. Het bestaande winkelcentrum is ruim 20 jaar geleden gerenoveerd en gezien de levenscyclus is herinvestering na die periode vaak weer nodig. Er is tevens sprake van woningbouwontwikkeling in het verzorgingsgebied waardoor supermarkten op zoek zijn naar moderniseringsmeters om te voldoen aan de vraag.

Daarom is het voor de gemeente Dordrecht logisch om in te zetten op beperkt toevoegen van vloeroppervlakte en daarmee ruimte te geven aan een kwaliteitsimpuls voor het bestaande centrum. Het winkelcentrum zal hiermee qua aanbodstructuur versterkt worden. Ook elders in de stad (ook bij andere wijk- winkelcentra) zien we deze vraag terugkomen en wordt dat door ons beschouwd als natuurlijk en wordt hier doorgaans door de gemeente medewerking aan verleend.

■■■■ zal de woningen en commerciële plint ontwikkelen. Zij zullen (in alle waarschijnlijkheid) door middel van marktonderzoek kijken welke soort winkels en/of voorzieningen in aanmerking komen voor invulling van de plint.

2. Hoe is deze keuze tot stand gekomen?

De voorgeschiedenis en tijdlijn (zie bijlage) en bovenstaande toelichting geven een inzicht in de totstandkoming van de keuze voor een commerciële plint. Hieronder volgt een korte opsomming:

- Voormalig eigenaar van het winkelcentrum en ondernemers zoals [REDACTED] hebben in 2018 en 2019 aangegeven behoefte te hebben aan uitbreiding/modernisering;
- Er worden ongeveer 1000 woningen gerealiseerd in twee nieuwe woongebieden Amstelveen, nieuwe winkelforzieningen echter niet. Verwachting is, met de ontwikkeling van een aantrekkelijke, directe fiets- en wandelroute en goede bereikbaarheid met de auto, dat veel bewoners van Amstelveen hun boodschappen gaan doen op het Admiraalsplein als het winkelaanbod goed is.
- Stedenbouwkundig oogpunt: plintfuncties zijn nodig vanwege de gewenste levendigheid op het plein;
- Het bestaande winkelcentrum is ruim 20 jaar geleden gerenoveerd. Herinvestering is nodig na deze periode.

3. Inzicht op de vraag waarom er überhaupt wordt afgeweken van het vigerende BP? Zeker in een tijd dat de vraag naar woningen groot is (huidige bestemming).

Het bestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven', dateert uit 2014. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden in de periode voorafgaand aan het huidige traject van planvorming voor deze locatie.

De locatie 'Admiraalsplein Zuidzijde' heeft een gemengde bestemming. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijf;
- kantoor;
- maatschappelijk;
- sport;
- wonen;
- horeca-1, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen.

De locatie wordt grotendeels aangewend voor de functie wonen. Dit past rechtstreeks in het bestemmingsplan. Detailhandel past niet rechtstreeks in het bestemmingsplan, maar kan wel worden ingepast door middel van de kruimelgevallenregeling (geen herziening van het bestemmingsplan nodig).

Het beperkt aantal woningen die in de plint kunnen worden ingepast weegt niet op tegen het aantal woningen wat Gemeentebreed ontwikkeld wordt op andere locaties en binnen plangebied Wielwijk/Amstelveen.