

## PROGRAMMA NOTITIE

**Van** [REDACTED]  
**Aan** stuurgroep Crabbehof en Wielwijk  
Wethouders [REDACTED]  
**Datum** Oktober 2018  
**Betreft** Advies Programma Admiraalsplein

### Aanleiding

Op 20 januari 2017 heeft u een melding ontvangen over de start van het onderzoek naar de woningbouw-mogelijkheden aan het Admiraalsplein/ 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 Admiraalsplein/ Van Kinsbergenstraat en Cornelis Trompweg *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.

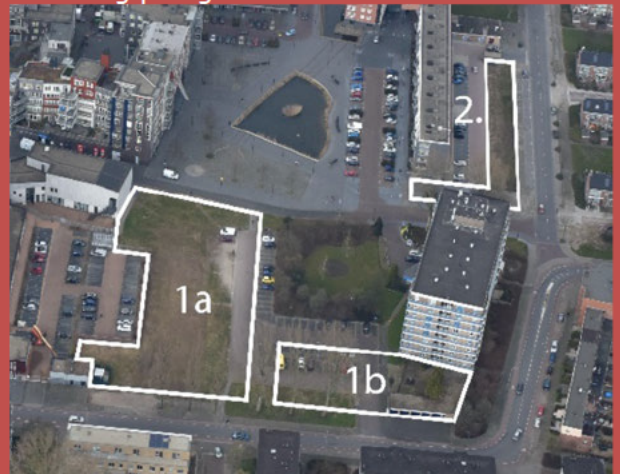
### Scope

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

Scope ontwikkelingsgebied Admiraalsplein



Situering plangebied



## Groeiagenda 2030

De stad heeft de ambities om tot 2030 4.000 geplande woningen en 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 locatie's 1a, 1b en 2 kunnen worden ontwikkeld. De belangrijkste randvoorwaarden zijn hier opgesomd:

### Voor deel 1a en 1b

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 eigendomsfiguur).

### Voor deel 2

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



## Eigendoms grenzen





## 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

Het gaat nu alleen om de ontwikkeling van de bouwvelden 1a en 2. Het programma voor bouwveld 1b volgt later.

Voor bouwveld 1b zijn we nog in overleg met de grondeigenaar (Woonzorg Nederland). Dit proces kost tijd. Echter willen we wel door met de ontwikkeling van de bouwvelden 1a en 2. Bouwvelden 1a en 2 kunnen autonoom ontwikkeld worden. Deel 1b kan in fasering volgen.

### 1: Woningbouw (deels grondgebonden)

Bouwveld 1a: 14 eengezinswoningen  
26 appartementen

Bouwveld 1b: volgt in een separaat voorstel

Bouwveld 2: 8 stadswoningen  
400 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte

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

Bouwveld 1a: 51 appartementen  
725 m<sup>2</sup> commerciële voorzieningen

Bouwveld 1b: volgt in separaat voorstel

Bouwveld 2: 8 Stadswoningen  
400 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte

## 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 de Compagnie worden gereden. Om dit mogelijk te maken, vindt overleg plaats met de Compagnie. Tot op heden is hierover nog geen overeenstemming bereikt.

### ? Eigendomssituaties

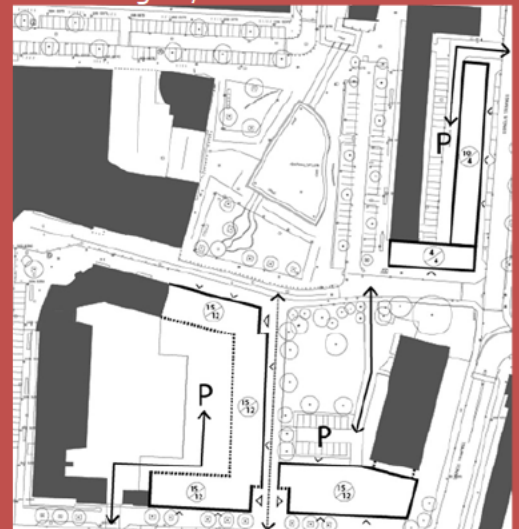
Bouwveld 1a is in bezit van de gemeente.

Bouwveld 1b is van Woonzorg Nederland. We zijn

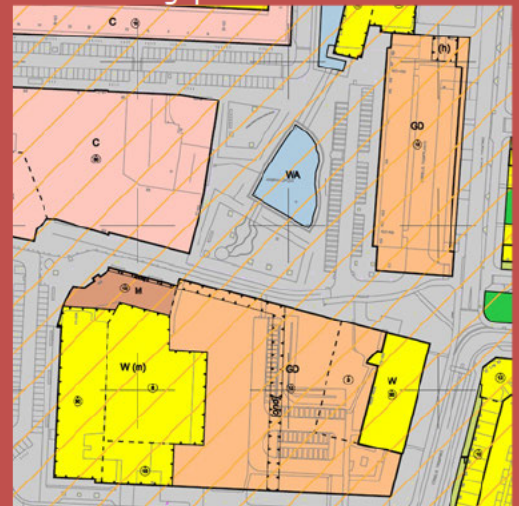
## Aan te kopen grond



## Bouwhoogtes/structuur



## Bestemmingsplan



in gesprek met deze partij om te kijken of zij deze grond zelf willen ontwikkelen of de grond willen verkopen, zodat de markt kan ontwikkelen.

#### ? *Aankoop grond*

Bouwweld 2 is gedeeltelijk in eigendom van de VVE 'Piet Hein'. Wanneer deze plot wordt ontwikkelt, is verkoop van de grond door de VVE Piet Hein noodzakelijk. De VVE heeft in december 2017 gestemd 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 aan te kopen en indien er concreet een ontwikkelaar is gevonden, zal de volledige grondopbrengst worden overgemaakt aan de VVE.

#### ? *Garage*

Er is nog 1 garagebox gesitueerd het bouwweld 2. Deze garagebox staat ontwikkeling in de weg. Echter wordt de garagebox die in eigenaarschap is van de eigenaar van de cafetaria 'Vermoen' ook gebruikt voor opslag van de cafetaria. Er heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar van Vermoens Taria en zij staan positief tegenover de sloop en nieuwbouw van de garage naast de cafetaria.

#### ? *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 er 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 het programma waar alleen woningen zijn voorgesteld (1), zal naar verwachting een positief saldo ontstaan van zo'n 1 miljoen. Voor het 2e programma gestapelde woningen i.c.m. plintfuncties zal het saldo met 0,71 miljoen eveneens positief uitpakken. Dit saldo is lager. De grondopbrengsten voor het 1<sup>e</sup> programma worden hoger verwacht door in het programma grotere ééngezinswoningen op te nemen *en* is de behoefte aan parkeerplaatsen minder. Zie hiervoor ook het naast gevoegde schema 'kostenopbouw'. De kostenopbouw is weergegeven zonder bouwweld 1b. Zie ook de uitsplitsing van de grondexploitaties de bijlagen 2 en 3.

#### **Risicoanalyse**

De risicoanalyse is gepland in oktober. Het resultaat van deze risicosessie wordt bij het raadsvoorstel voor het vaststellen van de grondexploitatie toegevoegd.

#### **Financieel overzicht bouwwelden 1a en 2**

<b>1. Woningbouw (deels grondgebonden)</b>	Totaal
<i>Investeringskosten</i>	-€ 1.390.000
<i>Grondopbrengsten</i>	+€ 2.306.000
<b>Saldo</b>	<b>+€ 1.016.000</b>
<b>2. Woningbouw gestapeld</b>	
<i>Investeringskosten</i>	-€ 1.389.000
<i>Grondopbrengsten</i>	+€ 1.551.000
<b>Saldo</b>	<b>+€ 710.000</b>

## Uitgiftestrategie

Voorgesteld wordt om een meervoudige onderhandse aanbesteding procedure te volgen, ook op basis van de grondnota, zolang er conform die nota concurrentie wordt gesteld. Dit moet goed worden afgestemd met grondzaken over het meenemen van perceel 1b als optie in de aanbesteding.

Voor locatie '2' zullen wij als gemeente de grond gaan aankopen. Echter zullen wij de strategie volgen dat we eerst een basisprijs zullen betalen, conform de huidige bestemming. Indien het lukt om daar daadwerkelijk woningbouw te ontwikkelen, dan zullen we de grondwaarde betalen aan de VVE die de grond waard is na het wijzigen van de bestemming. Hiervoor volgt een separaat voorstel.

De gemeente maakt een bouwenvelop met randvoorwaarden voor de bouwvlekken 1a en 2 en minimum grondprijs waarop een beperkt aantal marktpartijen worden gevraagd in te schrijven. De ontwikkeling wordt gegund aan de partij met de beste prijs-kwaliteit verhouding, waarbij de nadruk bij deze ontwikkeling ligt op kwaliteit. Gedacht wordt aan de gunningscriteria:

- Een deel van de gunning zal zijn wanneer beide bouwvlekken kunnen worden ontwikkeld door een marktpartij, dan verdient deze marktpartij extra (bonus)punten.
- Kwaliteit. Het realiseren van een uniek woonmilieu die bijdraagt aan de blauwgroene structuur van de stad.
- Prijs

Bij het gunningsproces wordt bewust ruimte en creativiteit gevraagd aan de markt en naast een typering en woningdichtheid van het gebied geen verkaveling of planvisie meegegeven.

## Planning

Acties	Wanneer?
Bestuurlijke besluitvorming programma en strategie	4 <sup>e</sup> kwartaal 2018
Opstellen bouwenvelop en tender document	4 <sup>e</sup> kwartaal 2018/1 <sup>e</sup> kwartaal 2019
Opstarten bestemmingsplanprocedure	2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> kwartaal 2019
Tenderprocedure	2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> kwartaal 2019
Gronduitgifte	3 <sup>e</sup> /4 <sup>e</sup> kwartaal 2019
Start bouw	1 <sup>e</sup> 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 woningen in het programma zijn opgenomen, minder parkeerplaatsen, het saldo positiever uitpakt en net iets meer bijdraagt aan de differentiatie van woningen in Wielwijk.

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

Akkoord te gaan met dit advies.