

## Melding

Onderzoek woningbouwmogelijkheden  
Admiraalsplein/Van Kinsbergenstraat en  
Cornelis Trompweg

---

| Planningsdata<br>agendering | DIR  | MT | PO- RO         | PO-SO |
|-----------------------------|--|----|----------------|-------|
| <b>Redacteur</b>            | ████████   |    | <b>tel.nr.</b> | ████  |
| <b>Datum</b>                | 20-01-2017   |    |                |       |
| <b>Onderwerp</b>            | Onderzoek naar aanvullende woningbouwmogelijkheden<br>Admiraalsplein/Van Kinsbergenstraat en Cornelis Trompweg met het doel<br>de locaties met de juiste uitgangspunten en randvoorwaarden in de markt<br>te kunnen zetten en de reële grondopbrengst te kunnen bepalen. |    |                |       |

---

**Bijlagen:** - Tekening huidige en mogelijk toekomstige situatie

---

|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>Eerdere behandeling</b> (datum/resultaat) | nvt                       |
| <b>Kosten+dekking (budgetnr)</b>             | nvt                       |
| <b>Pers.capaciteit+dekking</b>               | zie punt 4 van de notitie |

---

### Gevraagde beslissing

- Instemmen met het voorgenomen onderzoek naar aanvullende woningbouwmogelijkheden  
Admiraalsplein/Van Kinsbergenstraat en Cornelis Trompweg

**Advies P&Cc:** nvt  
**Advies AD-jz:** nvt  
**Advies FEZ/SSC:** nvt

---

**Verdere procedure:** De resultaten van het onderzoek en de randvoorwaarden  
waaronder de locaties in de markt worden gezet zullen na goedkeuring in B&W samen met een  
kredietaanvraag voor de verdere planuitwerking aan de raad worden gepresenteerd.  
Na instemming van de raad zal voor beide projecten een grondexploitatie worden geopend.

---

### Ext. communicatie:

Woonzorg Nederland, eigenaar van het complex ouderenwoningen in de zuid-oosthoek van het  
Admiraalsplein, en Woonbron, partner in de herstructurering van Wielwijk en partner in de VVE van  
de Piet Heinflat, zijn op de hoogte gebracht van het voornemen om een onderzoek naar de  
woningbouwmogelijkheden te starten en hebben hierop positief gereageerd.

De VVE's van de Piet Heinflat en de Compagnie zullen over het voornemen tot het uitvoeren van  
een onderzoek worden geïnformeerd. De uitgangspunten en randvoorwaarden zullen in goed  
overleg met hen en Woonzorg Nederland worden ontwikkeld omdat optimalisatie van het plan dit  
noodzakelijk maakt.

Omwonenden en betrokkenen worden na het onderzoek geïnformeerd over de stedenbouwkundige  
en programmatische randvoorwaarden waaronder de locaties in de markt worden gezet.

---

**Besluit** dd

**Paraaf**

## **1. Aanleiding**

De aanleiding voor de start van het onderzoek naar de woningbouwmogelijkheden is de op 11 oktober 2016 door B&W genomen beslissing om de basisscholen aan de Douwe Aukesstraat te handhaven en niet te verplaatsen naar het Admiraalsplein. Hiermee komt de locatie tussen het Admiraalsplein en de Van Kinsbergenstraat beschikbaar voor herontwikkeling. (locatie 1)  
Om de herontwikkeling van het Admiraalsplein te voltooien, wordt voorgesteld ook de herontwikkelingsmogelijkheid van de westzijde van de Cornelis Trompweg te onderzoeken. (locatie 2)

## **2. Doel van het onderzoek**

Het onderzoek naar aanvullende woningbouwmogelijkheden aan het Admiraalsplein/Van Kinsbergenstraat en langs de Cornelis Trompweg heeft als doel deze locaties met de juiste uitgangspunten en randvoorwaarden in de markt te kunnen zetten en de reële grondopbrengst te bepalen.

## **3. Omstandigheden en voorwaarden**

### **3.1 Herontwikkeling twee locaties** (tekening zien bijlage)

#### **Locatie 1.**

De locatie ten zuiden van het Admiraalsplein ligt, na de sloop van de vroegere bebouwing, in afwachting van de bouw van een nieuwe basisschool, al jaren braak. Hiermee ontbreekt de zuidelijke pleinwand en is sprake van een "gat" tussen het Admiraalsplein en de Van Kinsbergenstraat. Nu is besloten de basisscholen op de bestaande locatie aan de Douwe Aukesstraat te handhaven, ontstaat de mogelijkheid om, in aansluiting op het wijkcentrum, de zuidelijke pleinwand van het Admiraalsplein vorm te geven en langs de Van Kinsbergenstraat een straatwand te realiseren.

#### **Locatie 2.**

De Cornelis Trompweg is onderdeel van de hoofdontsluiting van Wielwijk. Na de sloop van een rij garageboxen is aan de westzijde van de Cornelis Trompweg zicht ontstaan op een parkeerterrein en de achterzijde van de Piet Heinflat. Voorgesteld wordt om op de locatie van de voormalige garageboxen en de daaraan grenzende groenstrook bebouwing te realiseren en zo een straatwand langs de Cornelis Trompweg te creëren.

Met het realiseren van bebouwing op de twee genoemde locaties wordt de herontwikkeling van het Admiraalsplein voltooid.

Woonbron heeft in 2008 voor locatie 2 de herontwikkelingsmogelijkheden onderzocht. Dit bleek toen niet haalbaar. Gezien de gewijzigde marktomstandigheden willen we als gemeente de herontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie opnieuw onderzoeken.

### **3.2 Eigendomssituatie**

Locatie 1 is voor het overgrote deel eigendom van de gemeente. Naar het zich laat aanzien is ten behoeve van bebouwing een beperkt aantal m<sup>2</sup> van het terrein van Woonzorg Nederland benodigd en zal het terrein van Woonzorg Nederland dat grenst aan het Admiraalsplein heringericht moeten worden.

Locatie 2 is voor zover het de groenstrook betreft eigendom van de gemeente. De grond waarop de garageboxen stonden is eigendom van de VVE van de Piet Heinflat. Onderzocht zal worden of deze grond ten behoeve van de planontwikkeling kan worden verworven.

### **3.3 Volkshuisvestelijke aspecten**

Het onderzoek richt zich 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", een aanvulling vormen op de huidige beschikbare woonproducten in Wielwijk.

### **3.4 Bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, vastgesteld op 13-10-2014, hebben beide locaties de bestemming "gemengde doeleinden". Hierbinnen mag op de verdieping(en) worden gewoond. De begane grond is bestemd voor andersoortige functies.

Tussen het Admiraalsplein en de Van Kinsbergenstraat is een verbinding voor fietsers en voetgangers opgenomen.

Ten behoeve van de realisatie van woningbouw, ook op de begane grond, zal vanwege de bestemmingswijziging een RO-procedure moeten worden afgewikkeld.

### **3.5 Verkeer en parkeren**

Het plan dient te voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein en de omliggende openbare

### **4. Kosten en Dekking**

|                          |                |                                |
|--------------------------|----------------|--------------------------------|
| Raming te besteden uren: | Stedenbouw     | 80 u.                          |
|                          | Verkeer        | 20 u.                          |
|                          | Gebiedsmanager | 50 u.                          |
|                          | Grondbedrijf   | 20 u.                          |
|                          | IBD            | 40 u.                          |
|                          |                | -----                          |
|                          | Totaal         | 210 u. x € 100,- = € 21.000,-- |

Dekking:

De geraamde kosten voor dit onderzoek worden geactiveerd als voorbereidingskosten en later gedekt vanuit de (later) te openen gemeentelijke grondexploitatie. De GREX Wielwijk wordt uitgebreid met twee extra deelprojecten.

### **5. Vervolg**

De resultaten van het onderzoek en de randvoorwaarden waaronder de locaties in de markt worden gezet zullen na goedkeuring in B&W samen met een kredietaanvraag voor de verdere planontwikkeling aan de raad worden gepresenteerd.

Na instemming van de raad zal voor beide projecten een grondexploitatie worden geopend.

### **6. Gevraagde beslissing :**

Instemmen met het voorgenomen onderzoek naar aanvullende woningbouwmogelijkheden Admiraalsplein/Van Kinsbergenstraat en Cornelis Trompweg.