

WIELWIJK STERK EN WEERBAAR

Visie Wielwijk 2025 en uitvoeringsprogramma

2006 - 2015

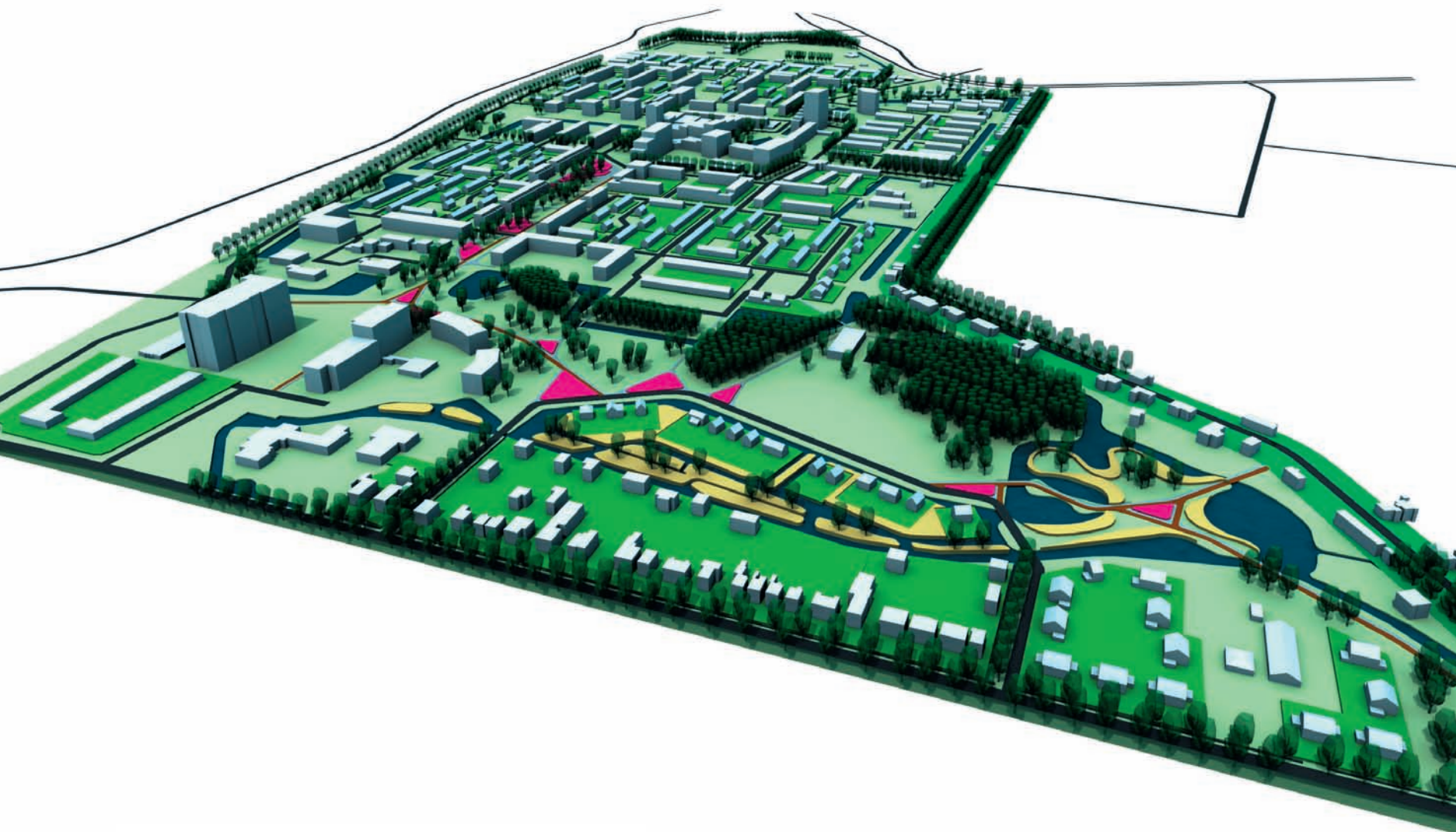


WIELWIJK STERK EN WEERBAAR

Visie Wielwijk 2025 en uitvoeringsprogramma

2006 - 2015

Mei 2007



Impressie van het toekomstige MH Tromppark, richting Admiraalsplein

Inhoud

1	Samenvatting	5
1.1	Sociale speerpunten	5
1.2	Stedenbouwkundige visie en woningbouwprogramma	7
1.3	De slag naar uitvoering	10
2	Inleiding	11
2.1	Aanleiding	11
2.2	Dordt-West op stoom	13
2.3	Afbakening van de visie	13
3	Hoe hebben we aan deze visie gewerkt?	15
3.1	Met 3 partijen en 5 w's (weg bereiden, weten, wensen, wegen, uitwerken)	15
3.2	Zoektocht naar identiteit en leefstijlenbenadering	17
4	Wielwijk op weg naar betere tijden	25
4.1	Wielwijk in 2025	25
4.2	Missie	27
4.3	Strategie	28
5	Uitkomsten blik door sociale bril: sociaal speerpuntenplan	29
5.1	Korte schets van de wijk	29
5.2	Programma van wensen, randvoorwaarden en eisen	32
5.3	Sociaal programma via 8 speerpunten	36
5.4	Vervolg sociale speerpunten	41
6	Ruimtelijke bril: aanloop naar stedenbouwkundige visie	43
6.1	Waarom een stedenbouwkundige visie?	43
6.2	Geschiedenis en ruimtelijke ontwikkeling van Wielwijk	44

6.3	Programma van wensen en eisen	46
6.4	Dilemma's en kansen voor het toekomstige Wielwijk	52
7	Ruimtelijke bril: stedenbouwkundige visie	55
7.1	Het totaalplan	57
7.2	De hoofdstructuur	59
7.3	De deelgebieden (buurten)	67
7.4	Lange termijn ontwikkelingen	88
7.5	Duurzaamheid	90
7.6	Veiligheid	92
8	Visie op wonen in Wielwijk	95
8.1	Uitgangspunten woningbouwprogramma Dordt-West op stoom	95
8.2	De visie op gewenste veranderingen in de woningvoorraad	97
8.3	Realisatie van gewenste woonmilieus	104
9	Van visie naar uitvoering	107
9.1	Uitvoeringsorganisatie en samenwerking	107
9.2	Financiën	112
9.3	Communicatie en participatie	113
9.4	Risicoanalyse	113
9.5	Vervolgstappen in 2007	117

Bijlagen zijn niet in deze uitgave opgenomen maar separaat beschikbaar.



Samenvatting

Voor u ligt een ambitieuze visie voor de toekomst van Wielwijk. Bewoners, Woonbron en gemeente willen gezamenlijk hun schouders zetten onder de opgave om bewoners van Wielwijk een beter toekomstperspectief te geven. Daarvoor zijn forse ingrepen in de woningvoorraad en de buitenruimte nodig, maar ook investeringen op economisch en sociaal gebied. Wielwijkers moeten er meer dan nu voor kunnen kiezen om in de wijk te blijven als zij een stap in hun wooncarrière willen maken. Ook bewoners met een wat hoger bestedingspatroon (middeninkomens) moeten in de toekomst in de wijk terecht kunnen. Dat is wat we willen bereiken. Onze missie is in één zin samen te vatten:

**We willen met en vanuit de bewoners aan een nieuw perspectief bouwen:
Wielwijk voor eeuwen sterk en weerbaar!**

Wijkbewoners, Woonbron en gemeente hebben vanaf september 2005 nauw samengewerkt aan de totstandkoming van deze visie. Ze werkten gelijktijdig aan ruimtelijke plannen en aan plannen op sociaal-economisch gebied. Naast deze drie kernpartners was bij de visievorming ook een vertegenwoordiging vanuit instellingen en bedrijfsleven betrokken.

1.1 Sociale speerpunten

De noodzaak om extra te investeren op sociaal en economisch terrein wordt gevoed door harde cijfers en door verhalen van bewoners en professionals. Wielwijk laat het beeld zien dat bij alle naoorlogse wijken speelt: relatief lage inkomens, hoge werkloosheid, een hoog percentage schooluitval, weinig deelname aan sport, sociaal isolement en een hoog percentage allochtone bewoners. Bewoners vinden integratie, samenleven en isolement

belangrijke thema's in hun wijk. Vanuit deze analyse hebben we een beperkt aantal speerpunten benoemd, waarvoor een extra impuls nodig is ten opzichte van de huidige inspanningen. Met deze speerpunten is een uitvoeringsprogramma voor de komende drie jaar uitgewerkt.

1 Wielwijk betrokken en positief in beeld

Via dit speerpunt zorgen we ervoor dat bewoners betrokken worden bij de herstructurering. We willen dat de contacten tussen burens verbeteren en dat breder bekend wordt dat Wielwijk een aangename wijk is om in te wonen. De Stichting Wielwijk Kansrijk wordt opgezet als denktank voor het sociale programma.

2 Wielwijk kansrijk

Een kansenmakelaar gaat bewoners ondersteunen om initiatieven voor de wijk op te pakken. Een kansenwinkel en wijkbudget ondersteunen deze aanpak. Het doel is om de sociale cohesie en de leefbaarheid van de wijk te vergroten.

3 Achter de voordeur in Wielwijk

Bij dit speerpunt krijgen ongeveer 250 bewoners per jaar huisbezoek. Bewoners worden geïnterviewd en krijgen afhankelijk van hun situatie een aanbod. Sommigen worden in contact gebracht met de kansenmakelaar of, als ze met complexe problemen kampen, met een 'casemanager'. Andere bewoners krijgen een voorzieningencheck, waarbij wordt beoordeeld of ze misschien recht hebben op voorzieningen waarvan ze nu geen gebruik maken. Doel van de aanpak is om beter zicht krijgen op de problemen en om de aanbieders van voorzieningen in de gelegenheid te stellen om hun aanbod beter af te stemmen op de vraag. Dit draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid van Wielwijk.

4 Gewoon jong in Wielwijk

Er wordt binnen dit speerpunt gewerkt aan het verbeteren van de toekomstkansen van de Wielwijkse jeugd van 0 tot 23 jaar. Voor de leeftijdsgroep tussen 0 en 12 jaar wordt een activiteitenprogramma opgezet, dat aansluit bij de School in de Samenleving, de BOS-projecten en het initiatief 'Buiten Spelen Binnen Spelen'. Ook voor jongeren van 13-23 jaar komen er meer activiteiten. Daarnaast worden zij geholpen met het zoeken naar werk, een bijbaan, een stage of vakantiewerk. Tenslotte komt er een jongerenplatform.

5 Wielwijk werkt!

Een "werkmakelaar Wielwijk" zal gaan bemiddelen tussen de werkzoekenden in Wielwijk en de bedrijven in de regio die mensen zoeken. Daarnaast zal hij, samen met bijvoorbeeld het Da Vinci-college, leerwerkprojecten

opzetten. Het doel is om meer Wielwijkers naar de arbeidsmarkt te leiden. De bedrijvigheid die binnen dit speerpunt gerealiseerd gaat worden, zal de wijk levendiger maken. Bij de herstructurering willen we stimuleren dat de uitvoerende (bouw)bedrijven bewoners uit Wielwijk inzetten (social return on investment).

6 Kunst, cultuur en sport als dragers voor ontmoeting

We willen dat lopende initiatieven zoals 'Wielwijk Toneelwijk' en 'de kunstenaars in de wijk' een vervolg krijgen en verder worden uitgebouwd. Deze activiteiten en nieuwe (sport)initiatieven moeten ervoor zorgen dat de diverse bewonersgroepen in de wijk meer integreren en dat meer bewoners van Wielwijk zullen deelnemen aan activiteiten op het gebied van kunst, cultuur en sport.

7 Schoon, heel en veilig!

Omdat Wielwijk de komende jaren flink op de schop gaat, is het belangrijk dat de wijk leefbaar blijft. We moeten zorgen voor een schone, hele en veilige wijk. In deze opsomming staat veilig niet voor niets onderstreept. Het doel is om ervoor te zorgen dat de leefbaarheid in de wijk toeneemt door het verhogen van het onderhoudsniveau.

8 Voorzieningen onder dak

In het bouwplan 'de Compagnie' worden op dit moment plannen ontwikkeld voor nieuwbouw van verschillende voorzieningen. In aanvulling hierop zal in de visieperiode ook de Kennedyschool nieuwe huisvesting krijgen. Daarnaast zal de revitalisering van het sportpark Zeehavenbuurt opgepakt worden.

1.2 Stedenbouwkundige visie en woningbouwprogramma

De opgave

Wielwijk heeft door het vele groen, de heldere opzet en de aantrekkelijke nieuwbouw grote ruimtelijke kwaliteit. De verouderde en eenzijdige woningvoorraad en buitenruimte is de aanleiding om, ondanks genoemde kwaliteiten, toch te kiezen voor ingrijpende veranderingen. Om deze veranderingen in een groter perspectief te plaatsen, is een stedenbouwkundige visie voor Wielwijk 2025 ontworpen. Deze visie vormt de basis om te sturen op een samenhangende programmering en op ruimtelijke kwaliteit van Wielwijk. Ook vormt het de basis om te beoordelen of de vernieuwing haalbaar is.

Bij het ontwerp van een stedenbouwkundige visie zijn er nogal wat dilemma's. De ambitie om hogere inkomensgroepen aan te trekken vraagt om een kwaliteitsimpuls voor de hele wijk. Het is gewenst om het woningaantal in stand te houden, terwijl de slechte luchtkwaliteit in de A16-zone juist vraagt om minder mensen in dit gebied en dus verdunning. Vanuit het draagvlak voor voorzieningen is verregaande verdunning juist weer ongewenst. Er zullen vooral kleine, gestapelde woningen verdwijnen, terwijl hiervoor grotere laagbouwoningen moeten terugkomen. Meer privé-groen en meer parkeerplaatsen bedreigen de karakteristieke ruime opzet en groene uitstraling van de wijk. De huidige hoge verkeersintensiteit op de hoofdwegen is ongewenst, maar een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor bewoners en ondernemers in de wijk.

Tegelijkertijd biedt de herstructurering ook veel kansen. De aanwezigheid van veel volgroeide bomen en een groot park dragen bij aan nieuwe bijzondere woonmilieus. De relatief ruime opzet van Wielwijk maakt haar flexibel voor toekomstige veranderingen. De transformatie van het centrumgebied heeft de toon gezet en kan worden doorgezet in de buurten. De geplande veranderingen leiden tot meer variatie en kunnen de monotone uitstraling van de jaren vijftig wijk doorbreken. Bovendien kan de openbare ruimte worden verbeterd als plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar ze kunnen recreëren.

Stedenbouwkundige visie

De Stedenbouwkundige visie Wielwijk 2025 beschrijft de gewenste hoofdstructuur van de wijk. Er zijn verschillende deelgebieden uitgewerkt, met een beschrijving van beheersmaatregelen voor de openbare ruimte en uitgangspunten voor de geplande nieuwbouw.

De stedenbouwkundige visie stelt een ingrijpende transformatie voor, waarin problemen rond de A16-zone, het doorgaande verkeer, het geïsoleerde park en de eentonige buurten gecombineerd worden aangepakt. Hiermee ontstaat een kans om Wielwijk te maken tot een wijk met een hoge kwaliteit van wonen en leven. De hoofdverkeersstructuur wordt verlegd naar de rand van de wijk langs de A16 en takt aan op het Admiraalsplein, dat zo bereikbaar blijft. Op het vrijgekomen profiel van de MH Trompweg wordt het Wielwijkpark verlengd de wijk in. Het Wielwijkpark zelf wordt smaller gemaakt, met langs de zuidrand bebouwing, die zorgt voor een sociaal veilige route. In deze hoofdstructuur liggen de ver-

schillende buurten van Wielwijk die, met vaak nieuwe bebouwing aan de randen, de wijk een nieuw gezicht geven naar buiten.

Woningbouwprogramma

In de plannen is voorzien om in de periode tussen nu en 2025 ruim 1060 woningen te slopen en deze te vervangen door ongeveer 860 nieuwe woningen. Daarnaast wordt er ruim 3000 m² bedrijfsruimte toegevoegd. Ook het verkoopprogramma van bestaande woningen zal leiden tot veranderingen binnen de wijk. De woningvoorraad uitgesplitst naar eengezins- en meergezinswoningen zal in de loop der tijd als volgt veranderen.

	2000	%	Stand van zaken voor de visie	%	Projecten visie	2025	%
Eengezinswoningen	1099	35%	1234	38%	+ 265	1499	49%
Meergezinswoningen	2056	65%	2052	62%	- 469	1583	51%
Totaal	3155		3286		- 204	3082	

In de periode 2000 t/m 2015 zal het aantal sociale huurwoningen afnemen met 1236. Daarmee wordt de doelstelling vanuit “Dordt-West op stoom” (1105 woningen minder) ruimschoots gehaald. De ambitie om ongeveer evenveel woningen terug te bouwen als er gesloopt gaan worden wordt niet helemaal gehaald, waarbij beseft moet worden dat:

- Er nauwelijks teruggebouwd wordt in de A16-zone;
- Er op basis van de inzichten vanuit de Dordtse woontest is gekozen voor meer eengezinswoningen, die meer ruimte in beslag nemen;
- De ontwikkelingen rond het Admiraalsplein buiten deze visie vallen, maar inmiddels wel al hebben geleid tot verdichting;
- Grotere woningen en meer parkeerplaatsen meer ruimte kosten;
- Er rekening is gehouden met een toenemende parkeerdruk, waarbij hoge normen zijn aangehouden;
- De hoeveelheid groen in de wijk niet opgeofferd wordt en er extra water toegevoegd wordt.
- Er vindt nog nader onderzoek plaats naar de Kompaslocatie waar in potentie 100 woningen zouden kunnen worden gebouwd.

De investeringen in de verkeersstructuur en groenstructuur maken het mogelijk om op nieuwe plekken woningen te bouwen. Dit levert een belangrijke bijdrage aan het woningbouwprogramma.

We hebben een uitgebreide zoektocht doorlopen bij het maken van bouwplannen voor de ontwikkellocaties: we hebben de gewenste leefstijlen in beeld gebracht, woonproducten gedefinieerd die passen bij de leefstijlen, daarmee een aantal stedenbouwkundige proefverkavelingen gemaakt en getracht een optimale balans te vinden tussen de wens om zoveel mogelijk eengezinswoningen te realiseren en de wens het totale aantal woningen gelijk te houden aan de huidige situatie.

De 860 nieuwe woningen worden in verschillende financieringscategorieën gebouwd, zowel koop als huur. Omdat Woonbron in Wielwijk ook woningen zal aanbieden middels het Te Woon-concept, is gewaarborgd dat de huidige bewoners in hun wijk kunnen blijven wonen. Bij Te Woon kan de bewoner zelf bepalen of hij wil kopen of huren. Daarnaast kan Woonbron de huur aanpassen aan het inkomen van de huurder.

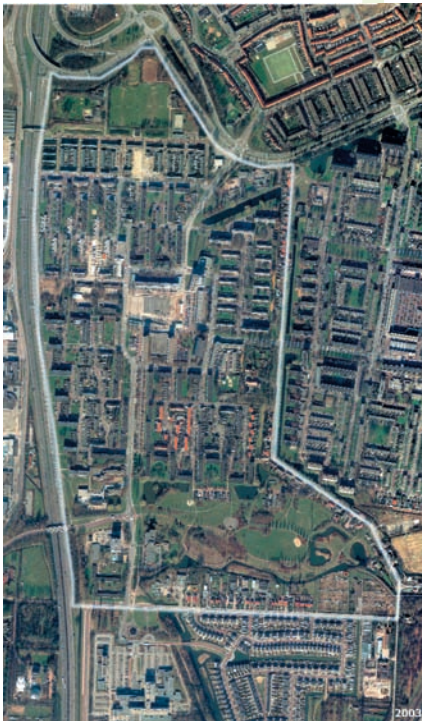
Bij de woningen is duurzaamheid een belangrijk thema. Bewoners krijgen invloed bij de ontwikkeling van hun woning (met als uiterste vorm particulier opdrachtgeverschap) en er worden diverse maatregelen genomen om het energieverbruik te beperken.

1.3 De slag naar uitvoering

In het organisatievoorstel voor de vervolgfase zal de samenwerking tussen de drie kernpartners (bewoners, gemeente, Woonbron) weer het uitgangspunt zijn. Tussen Woonbron en gemeente is gekozen voor een verdeling van verantwoordelijkheden; de gemeente heeft het voortouw bij de sociale speerpunten en het ontwikkelen en aanleggen van de hoofdinfrastructuur, terwijl Woonbron aan de lat staat voor de meeste ontwikkelingslocaties.

Er zal veel worden geïnvesteerd in communicatie en participatie.

De sociale speerpunten en het stedenbouwkundige plan zijn financieel doorgerekend. De lange looptijd en het feit dat de plannen nog niet gedetailleerd uitgewerkt zijn, maken dat het hier gaat om bedragen met een grote onzekerheidsmarge. Deze doorrekening is de onderlegger voor de verdelingsafspraken tussen de gemeente en Woonbron en zal munitie bieden voor het gesprek met hogere overheden over bijdragen aan deze plannen.



Luchtfoto van Wielwijk uit 2003

[2]

Inleiding

Voor u ligt het document 'Wielwijk sterk en weerbaar'. U kunt hierin lezen wat de sociale en de stedenbouwkundige visie is voor Wielwijk tot het jaar 2025. Om invulling te geven aan deze visie, is er tegelijkertijd een uitvoeringsprogramma opgesteld, voor de periode van 2006 tot en met 2015. Ook dit programma kunt u nalezen in 'Wielwijk sterk en weerbaar'.

Hoofdstuk twee beschrijft de aanleiding tot deze visie. Deze vloeit voort uit verschillende vragen voor Wielwijk: Wat is het vervolg op 'Dordt-West op stoom', Hoe kan Wielwijk, na de metamorfose van het centrum, verder worden verbeterd? En wat betekent de A16 voor Wielwijk, qua luchtkwaliteit en qua eventuele toekomstige verbreding van de snelweg? Hoofdstuk 2 gaat vervolgens in op beleidsdoelstellingen voor heel Dordt-West, die de basis vormen voor Wielwijk. U vindt in dit hoofdstuk tenslotte een kaartje van het visiegebied én informatie over de opbouw van dit rapport.

2.1 Aanleiding

Wielwijk bestaat 50 jaar. In deze halve eeuw is de naoorlogse wijk sterk verouderd. De kwaliteit van de leefomgeving ging achteruit en de wijk kreeg te maken met zorgelijke tendensen op sociaal-economisch gebied. U kunt hierover meer lezen in hoofdstuk 5. Deze ontwikkelingen hebben al een aantal jaren geleden geleid tot ingrijpen. De partijen betrokken bij de wijk zijn actief aan de slag gegaan met de verbetering van Wielwijk. De resultaten hiervan zijn op diverse plekken in de wijk zichtbaar. Waarom is er dan nog behoefte aan de visie 'Wielwijk sterk en weerbaar'?

Admiraalsplein zet de toon, maar binnen welke compositie?

Het hart van de wijk heeft een metamorfose ondergaan. Je kunt je afvragen hoe de verdere verbetering van de wijk moet verlopen. Wordt het een extreme make-over of een kledingadvies? Hoe wordt de ruimtelijke samenhang geborgd? Hoe stem je de plannen op elkaar af in tijd en ruimte? Welke programma's moeten op welke plek in de wijk komen? Wat zijn de kosten en opbrengsten van de grond- en vastgoedexploitatie en kunnen de opbrengsten op de ene locatie de kosten op de andere locatie dekken? Op al deze vragen willen we met deze visie een antwoord geven.

56 wijken en Dordt-West op stoom

Om de stedelijke vernieuwing in Nederland te versnellen heeft het ministerie van VROM het Actieprogramma Herstructurering in het leven geroepen. Het Actieprogramma is onder te verdelen in algemene faciliteiten die voor alle wijken gelden en maatregelen die gericht zijn op een selectief aantal prioriteitswijken. In dit kader zijn er 56 wijken in Nederland geselecteerd voor subsidieverstreking. Tot deze selectie behoort ook Dordt-West, bestaande uit de wijken Wielwijk, Crabbehof, Oud-Krispijn en Nieuw-Krispijn. Om daadwerkelijk in aanmerking te komen voor deze subsidie is er wel een helder programma voor de aanpak nodig.

Het Najaarsdocument 'Dordt-West op stoom' geeft voor de vier wijken de beleidscontext weer en vormt de basis voor de ontwikkelingen in Wielwijk. De visie 'Wielwijk sterk en weerbaar' is de vervolgstap in het proces.

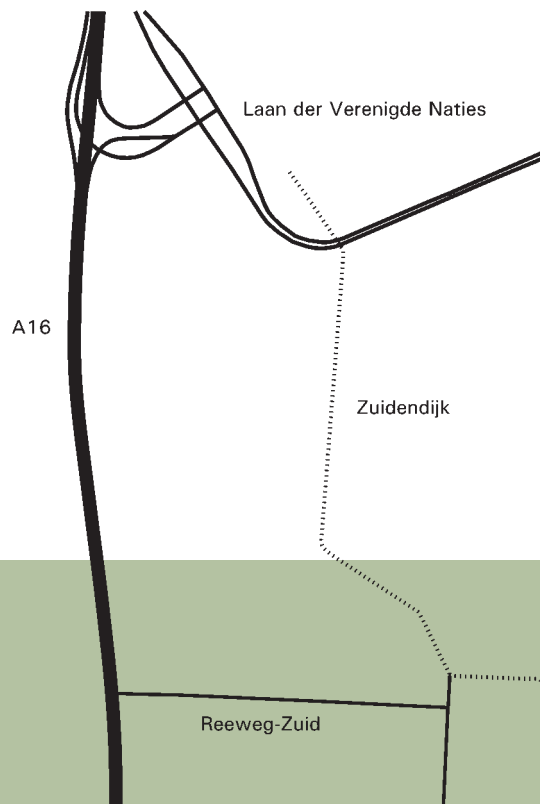
A16: Luchtkwaliteit en ruimtelijke reservering uitbreiding hoofdwegen

Op dit moment treft het Rijk de voorbereiding om de nieuwe Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit om te zetten in wetgeving. De visie die voor u ligt beschrijft de consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van Wielwijk.

In de Nota Mobiliteit van het ministerie van Verkeer en Waterstaat staat een ruimtelijke reservering voor de uitbreiding van de A16 langs Wielwijk aangegeven. Dit betekent dat het Rijk de mogelijkheid van een verbreding van de rijksweg open wil houden. De gemeente Dordrecht heeft de A16 bij het ministerie van Verkeer en Waterstaat als pilot-project aangemeld om de consequenties hiervan helder te krijgen. Op dit moment heeft het ministerie het voortouw om deze pilot samen met gemeente en provincie verder uit te werken.



De ligging van Wielwijk in Dordrecht-West



2.2 Dordt-West op stoom

2.2.1 Centrale doelstelling

In de notitie 'Dordt-west op stoom' staan de doelstellingen voor de vier wijken als volgt omschreven. Met de aanpak wil men:

- de selectieve uitstroom van hogere inkomens en instroom van lagere inkomens in Dordt-West tegengaan
- er voor zorgen dat in elke wijk de leefbaarheid op peil is en er een schone, hele en veilige woonsituatie is met een bijbehorend voorzieningenniveau.

Deze doelstellingen waren het vertrekpunt voor de visie 'Wielwijk sterk en weerbaar'.

2.3 Afbakening van de visie

Deze visie gaat alleen over Wielwijk en niet over de drie andere wijken die onderdeel uitmaken van Dordt-West. Het visiegebied is als volgt afgebakend (zie de afbeelding hiernaast): de Laan der Verenigde Naties in het noorden, de Zuidendijk in het oosten, de Reeweg-Zuid in het zuiden en de A16 in het westen.

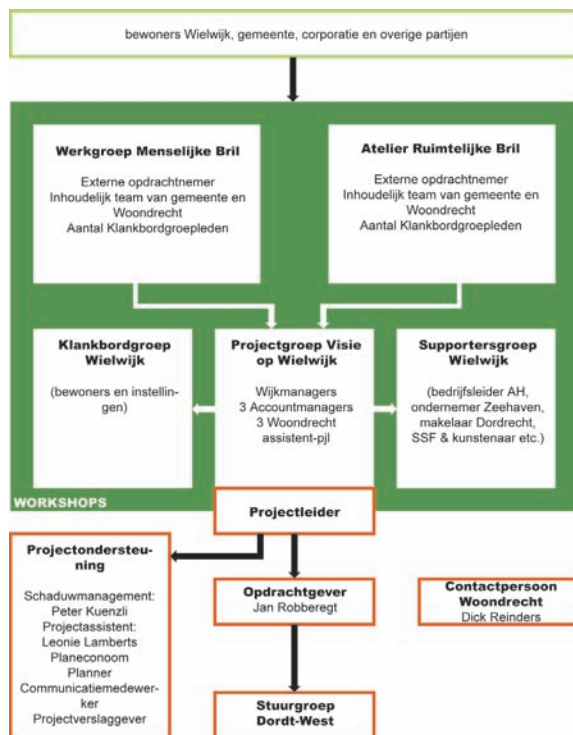
U zult zien dat we bij de ruimtelijke plannen breder hebben gekeken dan dit gebied. Zo hebben we bij de verspreiding van de nieuwsbrief en de uitnodigingen voor de inloopdagen bijvoorbeeld de bewoners van de Dordtse Hout ook meegenomen. Maar voor de plannen en maatregelen waar we in deze visie uitspraken over doen beperken we ons tot de mensen, gebouwen en openbare ruimten binnen het visiegebied.

Naast de ruimtelijke afbakening is ook vooraf bepaald dat de visie niet gaat over de lopende plannen (Zeehavenbuurt, Fifties en Admiralsplein en omgeving). De ruimtelijke plannen en hun financiën maken geen onderdeel uit van het uitvoeringsprogramma.



[3]

Hoe hebben we aan deze visie gewerkt?



Organisatieschema

Bewoners, gemeenten en Woonbron werkten gezamenlijk aan deze visie. Hoofdstuk drie beschrijft hoe ze dat hebben gedaan. Verder kunt u in dit hoofdstuk lezen over de identiteit en kernwaarden van Wielwijk: hoe onderscheidt Wielwijk zich van andere wijken en wat maakt Wielwijk waardevol? Tenslotte gaat het hoofdstuk in op de 'leefstijlenbenadering', als middel om te weten te komen wat voor soort mensen er wonen in Wielwijk.

3.1 Met 3 partijen en 5 w's (weg bereiden, weten, wensen, wegen, uitwerken)

In september 2005 heeft de stuurgroep Dordt-West op basis van een plan van aanpak het groene licht gegeven voor het opstellen van deze visie. Er is gewerkt met de organisatie zoals deze is afgebeeld in het schema hiernaast.

Als werkwijze hebben we 'vijf w's gevolgd'. Allereerst werden alle voorwaarden voor het maken van de visie geregeld (wegbereiden). Daarna is in kaart gebracht wat er al bekend was van de wijk (wetenfase). Vervolgens brachten de drie partijen (gemeente Dordrecht, woningcorporatie Woonbron en bewoners) al hun randvoorwaarden, eisen en wensen in

kaart (wensenfase). De wensen zijn vertaald in een aantal ruimtelijke scenario's en sociale speerpunten, die besproken zijn met een brede vertegenwoordiging (wegenfase). Ten slotte is er één ruimtelijk model verder uitgewerkt en zijn de sociale speerpunten vertaald in startnotities per deelproject (uitwerkfase).

Er is voor gekozen om de visieontwikkeling met bewoners, gemeente en Woonbron gezamenlijk op te pakken. De bewoners speelden hierbij een volwaardige rol. Na een offertetraject is DWO/Woonactief ingeschakeld om bewoners hierbij te ondersteunen. Voor de communicatie is vanuit Woonbron extra capaciteit geregeld. Het is het vermelden waard dat er nauw is samengewerkt met de Toneelwinkel. De bewoners zijn op de volgende manieren bij het project betrokken:

- Inloopdag november 2005
- Enquête onder bewoners
- Instelling klankbordgroep
- Diverse workshops om tussenresultaten te tonen en te bespreken
- Kookworkshops met allochtone vrouwen (resultierend in een kookboekje)
- Fotoworkshop met jongeren
- Tekenwedstrijd voor kinderen
- Brandingsessie
- Inloopdag september 2006
- Diverse nieuwsbrieven
- Website.

Op de inloopdag in september 2006 zijn de sociale speerpunten en het ruimtelijke model aan de buurtbewoners getoond. De reacties via de infozuil en via de reactieformulieren waren overwegend enthousiast. Veel mensen gaven aan dat ze snel verbetering van de wijk willen.



Workshop 'Achter de voordeur'



3.2 Zoektocht naar identiteit en leefstijlenbenadering

Het gaat te ver om u in deze rapportage te vertellen hoe we alle stappen precies doorlopen hebben. Maar om deze visie beter te begrijpen vinden we het wel belangrijk om op twee aspecten nader in te zoomen, omdat deze ook in de uitvoeringsfase van belang zullen zijn. Het gaat om de zoektocht naar de identiteit en kernwaarden van Wielwijk én de keuze om te werken met de leefstijlenbenadering.

3.2.1 Branding; de identiteit en kernwaarden van Wielwijk

Uit onderzoek blijkt dat vitale wijken altijd een sterke identiteit hebben. Daarom willen we met onze plannen de identiteit van Wielwijk versterken. Maar wat is de identiteit van Wielwijk? We zijn hiernaar op zoek gegaan via de methode van branding. Het proces bestond uit interviews met sleutelfiguren en een drukbezochte brandingsessie in juni 2006. De uitkomsten zijn neergelegd in een uitgebreide rapportage. Hieronder treft u de hoofdconclusies aan.

Wielwijk: de andere moderne stedelijke buitenwijk

Het 'Wielwijk gevoel' is niet sterk. De wijk bestaat uit buurten met een zeer uiteenlopend eigen karakter. Het buurtgevoel is voor elke bewoner anders. Het Admiraalsplein met de Zilvervloot en het park zijn voor bijna iedereen plekken die bij de buurt horen, die beeld-



De Zilvervloot





De Zilvervloot, opgeleverd in 2005, ontworpen door atelier Kroll



De Zuidendijk

bepalend zijn voor Wielwijk. Deze ambivalentie kan de kracht zijn voor de toekomst: een sterk verschil in buurtjes binnen een herkenbaar geheel. Eigenlijk als een wiel, waarbij vanuit de as van het Admiraalsplein de verschillende buurten via de spaken verbonden zijn. Wat dat betreft past de naam Wielwijk goed, ware het niet dat de wijk vernoemd is naar een ander soort wiel: een uitgeschuurd kolkgat achter een dijk, dat ontstond na een overstroming (zie ook paragraaf 6.2).

De identiteit van Wielwijk zou kunnen worden omschreven als: 'De andere moderne stedelijke buitenwijk'.

- “Anders” omdat experimenten niet worden geschuwd en omdat de verbetering op een andere wijze wordt aangepakt, met grote aandacht voor cultuur. Met de Zilvervloot is een trend gezet voor bijzondere architectuur en iconen voor het nieuwe Wielwijk.
- “Modern”, niet alleen omdat er nieuwe of gerenoveerde gebouwen zijn die er bijzonder uitzien en een goede kwaliteit hebben, maar ook omdat de buurten ontwikkeld zijn vanuit een gekozen community concept: niet overal “voor elk wat wils”, maar duidelijk samenhangende buurten met aparte accenten ontwikkeld voor een bepaalde leefstijlgroep. Meer informatie over leefstijlen vindt u in paragraaf 3.2.2.
- “Stedelijk” omdat er een goed voorzieningen niveau wordt gehandhaafd en omdat het geen slaapwijk wordt. Functiemenging en de mogelijkheid voor broedplaatsen of bijzondere (tijdelijke) functies zoals nu rondom het Admiraalsplein zorgen voor afwisseling en dynamiek. Stedelijk betekent tevens dat er mensen met verschillende achtergronden wonen.
- “Buitenwijk” omdat veel flats plaats maken voor eengezinswoningen en het ruime groene karakter wordt gehandhaafd.

In dat geval kan Wielwijk zich onderscheiden van Crabbehof (traditionele woonwijk), Sterrenburg (traditionele buitenwijk) en Krispijn (stedelijke woonwijk). Voor deze vorm van bijzonder, rustig en stedelijk wonen met verschillende sferen in buurten voor verschillende leefstijlgroepen blijkt uit de grote woontest grote belangstelling te bestaan. Een kans voor het nieuwe Wielwijk, zeker omdat er op dit moment een tekort in het aanbod van deze woonvormen is.

Kernwaarden: divers, eigen, zelfstandig, weerbaar en anders

De methode van de 'branding' bracht de volgende kernwaarden van de wijk in beeld:

Divers

Er is een verscheidenheid binnen de Wielwijkse sfeer aan kleinere buurten (communities) die het mogelijk maakt om te kunnen kiezen voor het soort wonen dat bij je past. Deze communities kunnen sterk van elkaar verschillen. Grootschaligheid past daarbij niet; maatwerk, ook in beheer, ligt eerder voor de hand. Het totaal van buurtjes vormt wel een herkenbare moderne stedelijke buitenwijk. De verschillen die nu al aanwezig zijn vormen een goed uitgangspunt voor verdere gebiedsontwikkeling.

Divers ook omdat er plaats is voor mensen met verschillende achtergronden. Het grote gevaar is dat de wijk los zand wordt: los zand tussen de verschillende buurtjes en straten, maar ook tussen de verschillende bevolkingsgroepen. De uitdaging is om de wijk compleet en heel te houden door:

- te zorgen voor een compleet woningaanbod in typen en prijsklassen
- te zorgen voor een sterk bindend element (zoals het Admiraalsplein)
- te stimuleren dat verschillende groepen elkaar kunnen ontmoeten.

Eigen

De vertrouwde omgeving van de eigen straat, het kennen van de burens geeft een groot gevoel van veiligheid en vertrouwdheid. Anonimiteit staat hier haaks op. Het is daarom belangrijk dat mensen elkaar niet buiten sluiten en dat ze ook met nieuwe bewoners verbindingen aangaan. Eigen betekent ook dat verschil in culturele achtergrond best zichtbaar mag zijn.

Zelfstandig

De wijk ontwikkelt zich zelfstandig op haar eigen wijze en zo doen ook de verschillende buurten dat. Bewoners kunnen zich individueel ontwikkelen, waarbij projecten op het gebied van empowerment een stimulans kunnen zijn. Maar het verleden als arbeiderswijk wordt niet vergeten. De solidariteit tussen mensen, ook die nieuw komen of het minder hebben, moet blijven. In buurten waar woningen van verschillende prijsklassen staan kunnen mensen zich binnen de buurt ontplooien en een wooncarrière maken. Steun voor

Het verschil in culturele achtergrond mag best zichtbaar zijn.



Bewoners van Wielwijk

elkaar is belangrijk maar dit mag niet leiden tot een grote afhankelijkheid daarvan. Al te veel beperkende regels moeten worden vermeden; de nadruk moet liggen op het bieden van mogelijkheden. Dit kan grote gevolgen hebben voor de wijze waarop instellingen en diensten zich opstellen. Grote centrale organisaties en langdurige processen liggen niet erg voor de hand. Eenmalige activiteiten en campagnes hebben meer kans op succes.

Weerbaar

Natuurlijk verloopt niet alles zonder strubbelingen. Maar de bewoners hebben genoeg veerkracht om het heft in eigen handen te nemen op momenten dat het erop aan komt. Niet weglopen voor de problemen maar ze oplossen en dat wordt ook verwacht van degenen die aan het nieuwe Wielwijk werken. Krachtige leiders en inspirerende mensen kunnen rekenen op brede steun. Frustratie ontstaat wanneer daadkracht ontbreekt.

Anders

Er is veel mogelijk. De bewoners vertellen met trots verteld over zaken die uniek zijn en die elders niet gerealiseerd worden. Daarbij maakt het niet uit of het gaat om een bijzonder gebouw zoals de Zilvervloot dat een icoon is voor het nieuwe Wielwijk of om bijzondere acties zoals de slaapactie van kamerleden, de toneelwinkel of hotel Wielwijk. Zolang het bij de wijk past, lijkt niets te dol. Vaak benadrukken de mensen dat Wielwijk anders is dan andere wijken. Bindend element in dat 'anders zijn' is het Admiraalsplein, met de Toneelwinkel, hotel Wielwijk en de andere tijdelijke invullingen. Het anders zijn kan ook in de toekomst tot uitdrukking komen, in de bijzondere architectuur, de andere wijze van aanpak en de bijzondere projecten die worden ontwikkeld. In de communicatie kan dit een rol spelen.

Wat doen we met de kernwaarden?

Als eerste zijn de kernwaarden gebruikt als toetsingskader om de plannen, zoals ze in deze visie omschreven staan, aan te toetsen. Want juist bij een proces waarbij zoveel partijen betrokken zijn, blijkt het noodzakelijk te zijn om een gemeenschappelijk referentiekader te hebben. Daarnaast zijn de kernwaarden gebruikt als basis voor de communicatiestrategie voor het vervolg. Ook bij de uitwerking van de deelprojecten zoals omschreven in het uitvoeringsprogramma zullen de kernwaarden een rol moeten blijven spelen.

3.2.2 Leefstijlen

Om goede plannen voor de toekomst te maken wilden we weten welke bewoners er nu in Wielwijk wonen en voor wie we nieuwe woningen toevoegen. Cijfermatige prognoses helpen hierbij, maar bij deze visie hebben we ook het hulpmiddel van de leefstijlenbenadering gebruikt. Het bieden van diverse woonmilieus voor een diversiteit aan leefstijlen staat daarin centraal.

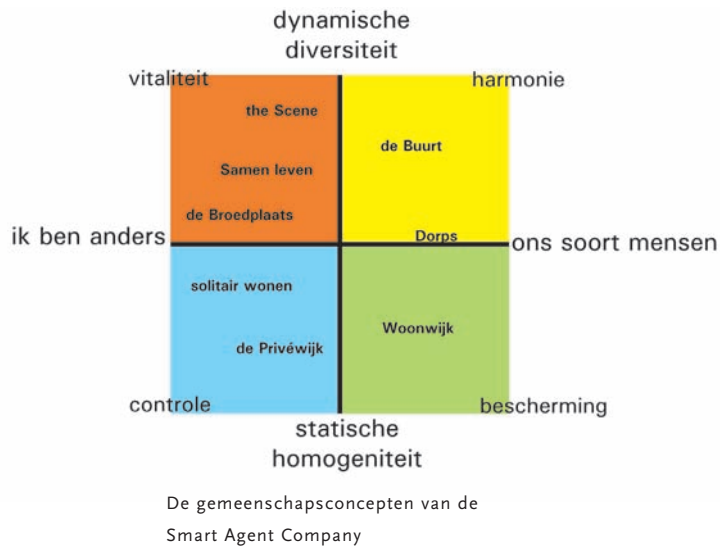
Brand Strategy Research

De voor deze visie gehanteerde leefstijlen zijn gebaseerd op onderzoek van de Smart Agent Company uit Leusden en worden ook wel aangeduid met de term BSR-cluster. De letters BSR staan voor 'Brand Strategy Research', hetgeen zoveel betekent als het via marktsegmentering ontwikkelen van strategieën om woonmilieus als een merk in de markt te zetten. Wat relevant is voor het werken met leefstijlen is het feit dat mensen weliswaar als individu hun eigen individuele leefstijl hebben maar meestal niet in hun eentje in een hutje op de hei wonen. Mensen hebben burens en ontmoeten elkaar. Dat kan prettig zijn als leefstijlen bij elkaar passen, maar juist vervelend als leefstijlen botsen. Het is om die reden dat de Smart Agent Company ook onderzoek heeft gedaan naar het functioneren van gemeenschappen. In dat onderzoek zijn acht gemeenschapsconcepten ontdekt met ieder eigen karakteristieken. Het gaat daarbij om de behoefte aan harmonie, bescherming, controle of vitaliteit, om de mate waarin de deelnemers aan die gemeenschap zich willen onderscheiden van anderen én om de mate waarin zij behoefte hebben aan dynamische diversiteit. De Smart Agent Company vond de volgende gemeenschapsconcepten:

- **De buurt** (ontmoeting, gezelligheid, saamhorigheid)
- **Dorps** (vereniging, brink, kerktoeren, privacy)
- **De woonwijk** (kinderen, speelgrond, netjes, rustig, veilig, voorzieningen)
- **De privéwijk** (fysiek onderscheiden, alles onder controle)
- **Solitair wonen** (bewegingsvrijheid, anoniem)
- **De broedplaats** (vrijplaats, atelier, werkplaats)
- **Samen leven** (bakker, markt, multi culti)
- **The scene** (vriendengroep, uitgaanscultuur)

Relevant voor het werken met leefstijlen is het feit dat mensen weliswaar als individu hun eigen individuele leefstijl hebben maar meestal niet in hun eentje in een hutje op de hei wonen. Altijd zijn er burens en sociale ontmoetingen in hun omgeving die vervelend kunnen zijn als leefstijlen botsen.





Deze gemeenschapsconcepten zijn door de Smart Agent Company geplaatst in vier 'werelden':

de gele wereld (dynamisch divers, harmonieus, ons soort mensen)

de groene wereld (statische homogeniteit, bescherming, ons soort mensen)

de blauwe wereld (statische homogeniteit, controle, ik ben anders)

de rode wereld (dynamische diversiteit, vitaliteit, ik ben anders)

Betekenis voor Wielwijk

Iedereen hecht een verschillend belang aan de acht gemeenschapsconcepten en bijbehorende werelden, afhankelijk van zijn of haar leefstijl. Het uitgangspunt van deze visie is dat mensen die graag in Wielwijk wonen niet categorisch uitgesloten worden op grond van hun individuele leefstijl. Dit betekent dat er in ieder geval diversiteit in woonmilieus geboden moet worden, waarin (bijna) alle gemeenschapsconcepten voorkomen. De schaal van Wielwijk laat dit toe. Op de ene plek in de wijk kan een ander gemeenschapsconcept gerealiseerd worden dan op de andere plek, zodat er voor elk wat wils is en botsende leefstijlen voorkomen kunnen worden.

Het te realiseren woonmilieu komt aan bod bij de beschrijving van de afzonderlijke buurten (zie paragraaf 8.3). Daarbij wordt ook het daarbij horende gemeenschapsconcept beschreven evenals de kernwaarden van dat gemeenschapsconcept en de doelgroepen die zich daar qua individuele leefstijl het meest toe aangesproken zullen voelen.



Verschillende leefstijlen



Impressie van het toekomstige MH Tromppark, richting Admiraalsplein

[4]

Wielwijk op weg naar betere tijden

In hoofdstuk vier geven wij u een voorproefje op Wielwijk in 2025. Om deze situatie daadwerkelijk te bereiken, moeten er de komende jaren veel plannen worden uitgevoerd, waaraan veel mensen een bijdrage moeten leveren. Dit hoofdstuk beschrijft de missie, die hieraan richting moet geven. Tenslotte kunt u de strategie lezen om het toekomstbeeld van Wielwijk te bereiken: sociaal opbouwend en fysiek ingrijpend.

4.1 Wielwijk in 2025

We schrijven het jaar 2025. De Wielwijkers Nevset Yilrin en Mies Bakker maken een wandeling door de wijk waar zij alweer zo'n 20 jaar wonen. In die tijd is er veel veranderd. Nevset: "Er wonen nu veel meer verschillende mensen dan vroeger. Oude en jonge mensen waren er altijd al, maar nu wonen er zowel arme mensen als wat rijkere." Mies: "Ja, maar gelukkig is ons niets opgelegd. Wie wilde kon in de buurt blijven en ook nu nog kunnen mensen met een kleine portemonnee hier terecht. Ik vind het goed dat er zoveel aandacht is besteed aan het verbeteren van de sociale positie van mensen. Want pas als mensen lekker in hun vel zitten kunnen ze ook wat voor elkaar betekenen." Nevset: "De buurtjes hebben nu een duidelijk eigen gezicht. De wijk is veel minder eentonig dan vroeger." Mies: "Ik geniet er erg van om lekker in het groen te wandelen. Gek idee, dat er

Missie:

We willen met en
vanuit de bewoners
aan een nieuw
perspectief bouwen:
Wielwijk voor
eeuwen sterk en
weerbaar!



Bewoners en professionals tijdens een workshop

vroeger door de MH Trompweg auto's reden terwijl ik daar nu vaak lekker op een bankje zit! Het park wordt nu druk gebruikt, terwijl ik me daar vroeger vaak niet zo veilig voelde, omdat er geen kip te zien was. De woningen die daar staan zorgen toch voor extra sociale controle. Die woningen zijn ook leuk omdat ze allemaal verschillend zijn. Die mensen hebben daar echt hun paleisjes kunnen bouwen." Nevset; "Mijn kinderen zijn nu al de deur uit, maar ze hebben een prima jeugd gehad in Wielwijk. Ze hebben hun middelbare school allemaal afgerond en mijn oudste dochter is zelfs aan het studeren. Ze zijn allemaal actieve sporters en dat hebben ze vooral vanuit de wijkprojecten meegekregen." Mies: "Ik dacht zo'n twintig jaar geleden dat het helemaal niets werd met Wielwijk en moet je nou eens zien! Het heeft allemaal wel erg lang geduurd, maar dat hoort er blijkbaar bij. Ik ga zo even naar Piet van de Plas van de supermarkt. Hij heeft weer een nieuw idee om samen met de wijk iets op te pakken. Wist je dat we in 2006 al in zijn winkel voor kunst konden sparen? Achteraf gezien was dat de succesfactor: creatieve mensen, die zich met hart en ziel inzetten voor de wijk!"

4.2 Missie

Het eindbeeld voor 2025 zal niet zomaar bereikt worden. In dit document staan de plannen beschreven die hiervoor gerealiseerd moeten worden. Daarvoor is de bundeling van krachten van bewoners, instellingen, Woonbron en gemeente essentieel. Om hier richting aan te geven hebben we de volgende missie opgesteld:

We willen met en vanuit de bewoners aan een nieuw perspectief bouwen: Wielwijk voor eeuwen sterk en weerbaar!

Met deze missie willen we duidelijk maken dat het ambitieniveau hoog is. Bewoners, Woonbron en gemeente willen gezamenlijk Wielwijk op zo'n manier een impuls geven dat de wijk de komende jaren weer vitaal is; een geweldige plek om te wonen, te werken en te ontspannen. Vertrekpunt bij de aanpak zijn de huidige bewoners; de verbetering van hun toekomstperspectief is cruciaal. Eindpunt is een gevarieerde, duurzame wijk waarin mensen van allerlei inkomensklassen en culturen in diverse levensfasen met onderling respect

samenwonen. 'Voor eeuwen' lijkt misschien wat overdreven, maar maakt wel duidelijk dat het thema duurzaamheid hoog op de Wielwijkse agenda staat.

4.3 Strategie

Er zijn uiteraard veel manieren op het toekomstbeeld van Wielwijk te bereiken. Wij hebben voor een integrale benadering gekozen, waarbij sociale speerpunten en fysieke ingrepen hand in hand gaan.

Sociaal opbouwend

Er is expliciet voor gekozen om snel te starten met de sociale speerpunten. Het vertrekpunt is om te investeren in de huidige bewoners en hen kansen te bieden op een betere toekomst. Alleen dan zal er bij de huidige bewoners draagvlak kunnen ontstaan voor de veranderingen in hun wijk. We vinden het belangrijk dat de mensen die nu in Wielwijk wonen dat ook in de toekomst kunnen blijven doen. Het Te Woonconcept van Woonbron (zie paragraaf 8.2) biedt nadrukkelijk de mogelijkheden om geleidelijk de gewenste bevolkingssamenstelling te bereiken.

Fysiek ingrijpend

Om Wielwijk voor lange tijd een goede toekomst te kunnen garanderen is een ingrijpende verandering in de bebouwing en het openbare gebied noodzakelijk. U zult zien dat er gekozen is voor vrij rigoureuze ingrepen door middel van sloop-nieuwbouw en door essentiële veranderingen in de hoofdinfrastructuur van de wijk. Bij de volgorde van de ingrepen speelt een rol dat we juist in de beginperiode kwaliteitsdragers aan het openbare gebied willen toevoegen. Bij het tempo waarin deze veranderingen zich zullen voltrekken is grofweg uitgegaan van ongeveer 100 woningen per jaar.



Gezamenlijk overleg



Wielwijk positief in de media

[5]

Uitkomsten blik door sociale bril: sociaal speerpuntenplan



Speeltoestel in Wielwijk Noord

In hoofdstuk vijf kunt u lezen dat de sociale omstandigheden in Wielwijk op dit moment te wensen over laten. Er is veel werkloosheid en de bewoners hebben te maken met problemen op het gebied van samenleven, integratie en isolement. Er zijn ingrijpende veranderingen nodig. Hoofdstuk vijf zoomt daarvoor in op wensen, randvoorwaarden en eisen, die de gemeente Dordrecht, Woonbron en bewoners voor de toekomst van Wielwijk hebben. Deze zijn vertaald in een sociaal programma, met acht speerpunten. Ieder speerpunt wordt beschreven, inclusief de bijbehorende maatregelen. Het hoofdstuk eindigt met het schetsen van het vervolg: hoe wordt de slag gemaakt van speerpunt naar uitvoering?

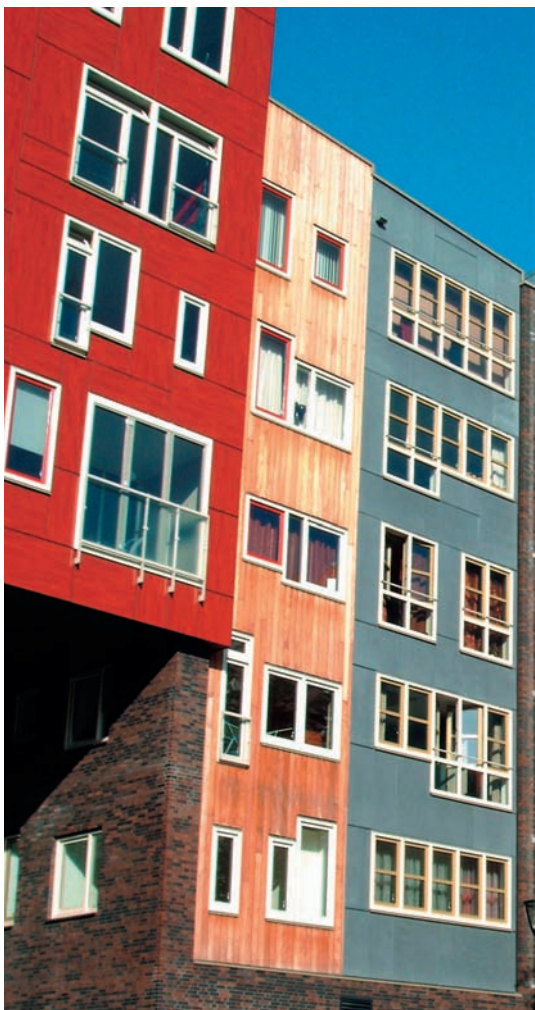
5.1 Korte schets van de wijk

Wielwijk, vroeger de “karbonadewijk” genoemd, is een naoorlogse wijk die zich kenmerkt door portiekflatwoningen. Er wonen ongeveer 6.000 mensen in 2.800 woningen, waarvan 90% tot de sociale huurvoorraad behoort. Ruim een derde (37%) van de wijkbewoners

Indicatoren	Wielwijk	Dordrecht
Monitor leefbaarheid en veiligheid (2005)		
Rapportcijfer algemeen oordeel over de buurt*	6,2	7,6
Rapportcijfer sfeer in de buurt	6,5	6,9
Score sociale samenhang*	5,3	6,1
Rapportcijfer leefbaarheid*	6,3	6,9
Leefbaarheidscore*	6,1	6,8
Rapportcijfer woonomgeving*	6,3	7,0
Rapportcijfer veiligheid in de buurt*	6,1	6,7
Aandeel van de bevolking dat zich het afgelopen jaar actief heeft ingezet om de eigen buurt te verbeteren	18%	16%
Jongerenmonitor (2003)		
Tevredenheid voorzieningen, 'Jongeren die vinden dat er niet genoeg te doen is in de buurt'	58%	58%
Aandeel jongeren met een bijbaan	22%	34%
Aandeel jongeren dat zich vaak of af en toe verveelt	66%	50%
Staat van de wijken (2005)		
Werkloosheidsaandeel, inwoners 15-64 jaar	17,7%	8,2%
Uitkeringsaandeel, inwoners 15-64 jaar	13,7%	4,8%
* Bij deze cijfers gaat het om Wielwijk exclusief Dordtse Hout en buitengebied, dus het gebied waar de herstructurering zal gaan plaatsvinden.		



Vervuiling en verloedering op straat



Detail van de Zilvervloot

kan worden gerekend tot de allochtone bevolkingsgroep. Van alle Dordtse wijken kijken Wielwijkers het minst positief aan tegen de aanwezigheid van allochtonen. In de gesprekken met bewonerscomités zijn problemen met integratie, samenleven en isolement telkens terugkerende thema's. Bewoners benadrukken daarbij hun (gevoel van) machteloosheid bij het leggen van onderlinge contacten in de buurt. Datzelfde geldt voor het aan de orde stellen van onderwerpen zoals opvoeding van kinderen en gedrag van jongeren.

Anno 2005 beschikt een significant aandeel van de inwoners over een laag inkomen en de werkloosheid in Wielwijk is zeer hoog ten opzichte van de rest van Dordrecht. Het gegeven dat 80% van de bewoners het moet doen met een inkomen van minder dan 1.500 euro bruto per maand is veelzeggend. Zo'n 1.000 Wielwijkers geven aan schulden te moeten maken om te kunnen leven.

Kijkend naar de sociale samenhang in de Dordtse wijken scoort Wielwijk met een indicatiescore van 5,5 (op een schaal van 0-10) het laagst. Minder dan de helft van de mensen die in Wielwijk wonen, hecht zich aan de buurt waarin ze wonen. Bewoners van Wielwijk hebben vaker te kampen met overlast in hun buurt dan andere Dordtenaren. De onveiligheidsgevoelens zijn dan ook licht toegenomen.

Zie de tabel hiernaast.

De feiten zijn niet rooskleurig te noemen. Toch kan je op diverse plekken in de wijk al verbeteringen zien, die te danken zijn aan het gezamenlijk ingrijpen van betrokken partijen om de achteruitgang van Wielwijk tegen te gaan. De metamorfose die het centrum van Wielwijk heeft ondergaan, maakt het schrille contrast met de oude delen van Wielwijk des te duidelijker. Voor Wielwijk geldt dat het verrichten van het 'normale beheer en onderhoud' niet voldoende is om de in 2.2.1 genoemde doelstellingen te behalen. Een vaste kern standvastige bewoners strijdt al jaren voor verbetering van de wijk en tegen het negatieve stempel van de achterstandswijk. Zij willen graag dat dit sneller gaat. Er zijn extra inspanningen en ingrijpende veranderingen nodig om de leefomgeving en de sociale cohesie te verbeteren.



5.2 Programma van wensen, randvoorwaarden en eisen

De gemeente Dordrecht, de woningcorporatie Woonbron en de bewoners hebben hun wensen, randvoorwaarden en eisen kenbaar gemaakt, zowel op het sociale vlak, als op het gebied van de fysieke omgeving. De hoofdpunten die relevant zijn voor de sociale visie leest u hieronder; over aspecten die belangrijk zijn voor de stedenbouwkundige visie leest u meer in hoofdstuk 6. Mocht u interesse hebben om alle wensen die ingediend zijn in te zien dan adviseren wij u het wensenboekje door te lezen.

Naar een meer gevarieerde wijk

Eén van de wensen is om een evenwichtigere bevolkingssamenstelling in de wijk te krijgen, voor wat betreft leeftijd, huishoudensgrootte en inkomen. Dat betekent dat de woningvoorraad moet worden verbeterd en dat er meer variatie nodig is. Wel moeten er genoeg sociale woningen overblijven.

Verder willen de partijen dat de buurten een sterker eigen gezicht krijgen. Daarbij moet Wielwijk ontwikkeld worden tot een levensloopbestendige wijk.

Voorzieningen

De basisinfrastructuur van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen moet op orde gebracht worden, zowel kwalitatief als kwantitatief. De huisvesting van voorzieningen op het gebied van onderwijs, welzijn, binnensport en gezondheid moeten daarom verbeterd worden. Zo ligt er ten noorden van de Zeehavenbuurt een aantal sportvelden. De sport-



Vogelvlucht vanaf het zuiden, met zicht op MH Trompweg en Admiraalsplein



Schoonmaak Piet Heinflat



Gewoon jong in Wielwijk

voorzieningen daar worden goed gebruikt, maar het terrein moet dringend opnieuw worden ingericht: de velden liggen er slecht bij en het terrein is krap.

Spelen

De speelplekken van Wielwijk zijn vaak te vinden op de meest onherbergzame plekken van Wielwijk: achter de huizen, tussen parkeerplekken en garageboxen. Daarbij zijn de speelplekken minimaal ingericht, met slechts twee of drie speeltoestellen. Er is een grote wens naar een openbare ruimte die gericht is op spelen en ontmoeting. De speelplekken moeten daarvoor uitdagend ingericht zijn, met toestellen en objecten voor diverse leeftijden. Kortom: de mogelijkheden en plekken voor sport en spel in de wijk moeten verbeterd worden.

Schoon, heel en veilig en ontmoeting

De woningen en het openbare gebied zijn op sommige plekken niet optimaal onderhouden. De herstructurering zal de wijk nog eens extra belasten. Er moet daarom gezorgd worden voor een leefbare wijk die ook tijdens de verbouwing schoon, heel, mooi en veilig is. Er moeten meer aanleidingen komen dat mensen elkaar kunnen ontmoeten. Er zijn betere contacten nodig tussen huidige en nieuwe bewoners, jonge en oude bewoners, bewoners van verschillende culturen en op portiek- en straatniveau.

Sociale problematiek

De woon- en leefomstandigheden van kwetsbare bewonersgroepen in de wijk moeten verbeterd worden. We besteden daarbij specifiek aandacht aan het zo vroeg mogelijk signaleren van armoede en aan het bestrijden van de gevolgen daarvan.

Jong ...

De leerprestaties en het opleidingsniveau van de kinderen uit Wielwijk, en daarmee de kans op werk, moet gelijk worden aan het Dordtse gemiddelde. Op dit moment heeft de wijk voldoende voorzieningen om activiteiten en diensten aan te bieden. Een uitzondering geldt voor de voorzieningen voor jongeren, kinderopvang en peuterspeelzalen. Het bereik en de samenhang tussen deze voorzieningen kan beter. De voorzieningen zijn (nog) gericht op de huidige bevolking. In de komende jaren zal de



Nieuwe fietsroute door een vernieuwd Wielwijkpark



Minister Peijs ontvangt een taart uit handen van de bewoners

bevolkingssamenstelling veranderen; het aanbod van activiteiten en diensten zal hierop moeten inspelen.

... en oud

Er is een uitstekend aanbod aan voorzieningen in de wijk voor ouderen en mensen met een handicap, maar dat wordt nog onvoldoende gebruikt, zeker door de oudere allochtonen. Er moet voor gezorgd worden dat er maximaal gebruik wordt gemaakt van de aanwezig woon-zorgvoorzieningen.

Functiemenging en economie

Op dit moment wordt Wielwijk vooral gebruikt om te wonen. Door deze grotendeels monofunctionele opzet is Wielwijk een saaie wijk. Verder is de werkloosheid in de wijk hoog en het gemiddelde inkomen laag. De verschillende partijen willen de levendigheid van de wijk vergroten. Dit kan op sociaal, economisch en cultureel vlak plaatsvinden. Denk hierbij aan het bevorderen van arbeidsparticipatie van Wielwijkers, het mengen van functies en het creëren van woon-werkwoningen. Er is met de Zilvervloot al een prachtig winkelcentrum in de wijk gekomen. Maar het is belangrijk dat de winkelvoorzieningen op peil worden gehouden. De winkelvoorzieningen in Crabbehof en Wielwijk kunnen samen een goede kwaliteit bieden.

Veiligheid

De ruimtelijke inrichting van de wijk geeft op een aantal plekken aanleiding tot (gevoelens van) onveiligheid. Deze situatie moet in het nieuwe stedenbouwkundig plan verbeterd zijn. Verder hebben bewoners van Wielwijk regelmatig last van elkaar (hangjongeren, burenruzies en straatterreur). Deze overlast moet effectief worden aangepakt.

Gezondheid

De gemiddelde gezondheid van de bewoners van Wielwijk is beneden het Dordtse gemiddelde. Het is belangrijk dat de gezondheidssituatie van met name kinderen en ouderen verbeterd wordt. De luchtkwaliteit langs de A16 laat te wensen over. Voor de gezondheid van de bewoners is het essentieel dat hier aandacht aan besteed wordt.

Communicatie en participatie

Ook al maken delen van de wijk een verbeterslag door, de wijk blijft een slechte naam houden. Om bewoners te verlossen van het stempel achterstandswijkbewoners moet Wielwijk een beter imago krijgen. Hiervoor is het belangrijk dat bewoners (zeker ook allochtonen), ondernemers, eigenaren en instellingen een grotere inbreng hebben bij de vernieuwing van hun wijk. Voor het draagvlak van de bewoners voor de herstructurering is het belangrijk dat de plannen snel tot uitvoering komen en er snel resultaten te zien zijn. Tegelijkertijd moeten de Wielwijkers in de wijk kunnen blijven en het voorzieningenniveau overeind blijven. Het herstructureringsproces moet daarop worden ingericht. Dit betekent dat er niet alleen moet worden geïnvesteerd in de verre toekomst, maar ook in de nabije toekomst. Zo ontstaat er een positieve spiraal: 'Zien vernieuwen, doet vernieuwen'.

5.3 Sociaal programma via 8 speerpunten

De opgave is om de huidige en toekomstige bewoners van Wielwijk het sociale perspectief te bieden waaraan ze behoefte hebben. Het gaat daarbij niet alleen om maatschappelijke, maar ook om economische en culturele toekomstmogelijkheden. De visie 'Wielwijk sterk en weerbaar' omvat een sociaal programma, dat beschrijft hoe bovenstaande opgave wordt opgepakt.

Uit de wetenfase is naar voren gekomen dat de bewoners en professionals al veel doen op sociaal-economisch gebied. We hebben ervoor gekozen om in het sociale programma te werken met 'speerpunten', waarvoor een extra impuls nodig is ten opzichte van de huidige inspanningen. De acht speerpunten en de maatregelen die op dit vlak genomen zullen worden, zijn hieronder uitgewerkt voor de periode 2006-2009. Jaarlijks zal dit programma geëvalueerd en bijgesteld worden. Na deze drie jaar zal een nieuw sociaal speerpuntenplan opgezet worden wederom met een looptijd van 3 jaar. Op deze manier kunnen we inspelen op de veranderende omstandigheden in de samenleving in het algemeen en in Wielwijk in het bijzonder.



Wielwijk kansrijk



Achter de voordeur in Wielwijk

1. Wielwijk betrokken en positief in beeld

- Het bevorderen van de betrokkenheid van bewoners bij de herstructurering
- Het bevorderen van het maatschappelijke verkeer in de wijk (buren die elkaar kennen en spreken)
- Het bevorderen van het beeld van Wielwijk als aangename wijk om in te wonen
- Het optimaliseren van het sociale programma, zodat het een effectief antwoord geeft op de vraag in de wijk. Dit kan door wijkinitiatieven te nemen, bewoners te laten reflecteren op de gekozen aanpak en hen uit te nodigen om creatieve ideeën aan te dragen.



Monologen tijdens de Wielwijkconferentie in de Toneelwinkel

Bij het visieontwikkelingsproces is veel aandacht besteed aan het betrekken en informeren van bewoners. Dit wordt de komende jaren voortgezet, want alleen door de betrokkenheid van de verschillende partijen is er kans op succes. De actieve, kritische klankbordgroep (met goede begeleiding) zal blijven bestaan, om het vernieuwingsproces te volgen. Vanuit deze klankbordgroep nemen bewoners deel aan de teams die voor de uitvoering van de speerpunten gaan zorgen. Tevens zal er op buurtniveau voorafgaand aan een fysieke ingreep een werkgroep voor belanghebbenden worden opgericht.

De betrokkenheid bij het wonen in de wijk kan ook worden vergroot door veel activiteiten aan te bieden waarbij mensen elkaar ontmoeten. Voor dit soort activiteiten, maar ook voor activiteiten die het imago van Wielwijk verbeteren, zal een jaarplan worden opgesteld en uitgevoerd. Bewoners die vanwege sloop gedwongen worden om op zoek te gaan naar een andere woning zullen extra aandacht krijgen.

Een wervende website en nieuwsbrief zorgen ervoor dat de huidige en toekomstige bewoners goed geïnformeerd zijn. Er zal een communicatieplan worden geschreven met daarin de te gebruiken middelen en methoden.

Ten slotte zal er een Stichting 'Wielwijk Kansrijk' opgericht worden. Dit is een team van spraakmakende Nederlanders en Dordtenaren die worden uitgedaagd om nieuwe inzichten aan te dragen en Wielwijk buiten Dordrecht op de kaart te zetten.

2. Wielwijk kansrijk

- Het vergroten van de sociale samenhang en daarmee de leefbaarheid van de wijk.

We worden hierbij geïnspireerd door de uit Amerika afkomstige Asset-Based Community Development (ABCD) methode. Dit houdt in dat er een 'kansenmakelaar' wordt aangesteld, die bewoners ondersteunt om kansen op te pakken (kansenhulp). Er is een budget beschikbaar om projecten te financieren en er komt een 'Kansenwinkel' in de wijk als motor voor innovatieve ideeën en als ontmoetings- en informatiepunt. Het verhogen van de betrokkenheid en de actieve inzet van de bewoners zorgt voor een vitale, leefbare buurt. In de komende drie jaar zullen minimaal 16 bewonersinitiatieven worden uitgevoerd.

3. Achter de voordeur in Wielwijk

- Inzicht krijgen in de woonwensen van de bewoners, in het kader van de fysieke herstructureringsplannen van Wielwijk
- Problemen van huishoudens opsporen en oplossen
- Bevorderen dat bewoners in de wijk bij elkaar betrokken zijn.
- Het benutten van talenten en capaciteiten van bewoners.

Bij dit project worden per buurt alle bewoners geïnterviewd. Het doel van deze aanpak is zowel het bieden van hulp, als het inspelen op de talenten van de bewoners. De hierboven genoemde ABCD-methode geeft de handvatten hiervoor. Middels een voorzieningencheck zal beoordeeld worden of mensen misschien geen gebruik maken van voorzieningen waarop ze wel recht hebben. Denk hierbij bijvoorbeeld aan huur- en zorgtoeslagen, aan bijzondere bijstand of aan kwijtschelding van lokale belastingen. De huisbezoeker kan bewoners bij eenvoudige vragen of problemen zelf helpen. Bij complexe problematiek wordt een 'casemanager' ingeschakeld om de problemen op te lossen. De uitkomst kan ook zijn dat de kansenmakelaar" (zie onder 'Wielwijk kansrijk') of de "werkmakelaar" (zie onder 'Wielwijk werkt!') ingeschakeld wordt. Er zullen 250 huishoudens per jaar worden uitgenodigd om mee te doen.



4. Gewoon jong in Wielwijk

- Vergroten van de ontwikkelingskansen van de jeugd en jongeren
- Terugdringen van de jeugdwerkloosheid
- Versterken van de voorzieningenstructuur.

De jeugd heeft de toekomst, maar voor de Wielwijkse jeugd mag die wel wat rooskleuriger worden: gezonder, sportiever, met een schooldiploma en kans op werk. De jeugd van 0-23 jaar heeft extra aandacht nodig! Dat geldt voor de kleine groep jongeren die overlast veroorzaakt, maar ook voor de vele kinderen en jongeren die dat niet doen, maar die het toch niet gemakkelijk hebben. De aandacht zal zich richten op beweging, sport en gezonde voeding.

Voor de jeugd (0-12 jaar) wordt er een activiteitenprogramma opgezet. Extra inspanningen van het BOS-project kunnen vanuit dit project worden gefinancierd en het initiatief 'Buiten spelen Binnen spelen' zal worden voortgezet.

Voor jongeren (13-23 jaar) wordt een platform opgezet en zal een activiteitenprogramma worden gemaakt. Tevens worden jongeren geholpen aan werk, een bijbaan, een stage of vakantiewerk. Dit gebeurt door het aanstellen van een werkmakelaar voor jongeren en het opzetten van een klusdienst/sleutelgarage en sloopbedrijf (zie 'Wielwijk werkt!').

5. Wielwijk werkt!

- Bewoners van Wielwijk naar werk leiden.

Twee "werkmakelaars Wielwijk" gaan bemiddelen tussen de werkzoekenden in Wielwijk en de bedrijven in de regio en gaan samen met bijvoorbeeld het Da Vinci College leerwerkprojecten opzetten. Eén werkmakelaar richt zich daarbij specifiek op jongeren die op zoek zijn naar vakantiewerk of een bijbaan. De andere werkmakelaar helpt mensen die op zoek zijn naar werk als dagbesteding. Ook zullen de bewoners twee kleine bedrijven opzetten: een klusdienst/sleutelgarage en een sloopbedrijf. Behalve dat dit mensen naar werk leidt, draagt het ontplooiën van economische activiteiten ook bij aan de levendigheid van de wijk. Daarnaast zullen we bezien welke mogelijkheden er zijn om in slooppanden tijdelijk goedkope bedrijfshuisvesting te realiseren.

Bij de uitvoering van plannen streven we naar inzet van bewoners uit de wijk (social return on investment).

6. Kunst, cultuur en sport als dragers voor ontmoeting

- Het bevorderen van de integratie van de diverse bewonersgroepen in de wijk
- Het bevorderen van de deelname van bewoners van Wielwijk aan kunst, cultuur en sport.

Met incidentele financiering loopt op dit moment al een aantal fantastische initiatieven in de wijk. Bewoners maken theatervoorstellingen over gebeurtenissen uit het dagelijkse leven in de wijk binnen het project 'Wielwijk toneelwijk'. In leegstaande winkelruimtes zijn diverse kunstenaarsinitiatieven te vinden. Dit soort initiatieven moeten ook de komende tijd ruimte krijgen! Ook op sportgebied zijn de eerste stappen gezet.

Maar voor dit speerpunt moet veel meer worden geïnvesteerd en wel op zo'n manier dat het de basis legt voor (interculturele) ontmoeting. Ten eerste komen er op verschillende plaatsen in de wijk ontmoetingsplekken met een bijzondere uitstraling. Op deze plekken worden banken, afdakjes of andere elementen geplaatst die ontmoetingen stimuleren. Ten tweede zullen bewoners activiteiten gaan uitvoeren op het gebied van kunst en cultuur. Een voorbeeld is het maken van een toneelvoorstelling door bewoners van Wielwijk onder professionele begeleiding. De voorstelling kan vervolgens worden voorgedragen aan alle bewoners van Wielwijk. Dit stimuleert de integratie van bewoners, zowel bij de toneelspelers onderling, als bij de opvoering van de voorstelling. Tenslotte komen er sportactiviteiten specifiek voor jongeren en voor ouderen.

7. Schoon, heel en veilig!

- Vergroten van de leefbaarheid van de wijk door een intensiever beheer

De bewoners koesteren het groene karakter van hun leefomgeving, maar ervaren het door de anonieme inrichting niet meer als een eigen en bruikbare plek. Juist voor een wijk die al jaren verbouwd wordt, en die ook de komende jaren flink op de schop gaat, is aandacht



De Wielwijkconferentie in juni 2006



Het Wielwijkpark

voor de leefbaarheid van cruciaal belang. We moeten ervoor zorgen dat Wielwijk schoon, heel en veilig is. In deze opsomming staat veilig niet voor niets onderstreept; juist dit aspect vinden de bewoners heel belangrijk. Er zal een groot scala aan extra activiteiten worden uitgevoerd om dit te bereiken, bijvoorbeeld door het inzetten van bewoners om toezicht te houden op plekken die als onveilig worden ervaren. Ook wordt de inzet op het gebied van vegen en papier prikken in groen en op bestrating uitgebreid.

8. Voorzieningen onder dak

- Het verhogen van de kwantiteit en kwaliteit van de sociale (fysieke) infrastructuur.

Vooruitlopend op deze visie worden er op dit moment plannen ontwikkeld voor de nieuwbouw van de basisscholen De Meander en De Albatros, het wijkcentrum en de Huisartsen Onder Eén Dak (HOED) binnen het project “de Compagnie”. Op de nieuwbouwlocatie zullen ook aanverwante faciliteiten voor de scholen komen zoals de School in de Samenleving, de voor- en naschoolse opvang en een peuterspeelzaal met vve. Bij het wijkcentrum zal een multifunctionele zaal komen; de scholen kunnen deze bijvoorbeeld gebruiken als gymzaal. Omdat ontmoetingen tussen bewoners zo belangrijk zijn, zijn deze voorzieningen van cruciaal belang voor de wijk.

In de periode daarna zal ook de Kennedyschool nieuwe huisvesting krijgen. Daarnaast zal de revitalisering van het sportpark Zeehavenbuurt opgepakt worden.

5.4 Vervolg sociale speerpunten

De hierboven geformuleerde speerpunten zijn vrij algemeen. Hoe wordt de slag gemaakt naar de uitvoering? Het speerpunt ‘Achter de voordeur’ vonden alle partijen zo belangrijk dat hiermee vooruitlopend op de totstandkoming van dit programma al gestart is. Het speerpunt is al uitgewerkt tot een plan van aanpak en op dit moment is een kwartiermaker bezig om alle voorwaarden te regelen voor de start. De overige speerpunten zijn allemaal uitgewerkt tot heldere projectomschrijvingen met doelstellingen, resultaten en



effecten, organisatie, financiën en planning. De projectmanager Wielwijk zal deze omschrijvingen gebruiken om partijen opdracht te geven voor de uitvoering. Op basis van vastgelegde prestatie-indicatoren kan ieder jaar gemeten worden of de gewenste vooruitgang ook daadwerkelijk geboekt wordt. (Zie bijlagen)

De sociale speerpunten in Wielwijk zorgden voor de mogelijkheid om een aanvraag bij het Rijk in te dienen in het kader van de sociale hervorming (Pechtoldgelden) om een vliegende start te kunnen maken. Het is belangrijk dat de focus hiermee komt te liggen op de verbetering van de sociale en economische situatie van de huidige bewoners van Wielwijk.



Workshop 'Achter de voordeur'

Op dit moment is een kwartiermaker bezig om alle voorwaarden te regelen voor de start.

[6]

Ruimtelijke bril: aanloop naar steden- bouwkundige visie



De rijksstraatweg en Wielwijk vanaf het zuidwesten, luchtfoto uit 1963

De visie ‘Wielwijk sterk en weerbaar’ omvat niet alleen het sociale programma dat in hoofdstuk 5 aan bod kwam, maar ook een stedenbouwkundige visie. In dit hoofdstuk kunt u de aanloop tot deze stedenbouwkundige visie lezen. Wat was de aanleiding ervoor? Welke ruimtelijke ontwikkelingen hebben er in Wielwijk plaatsgevonden in de afgelopen vijftig jaar? Hoofdstuk zes beschrijft ook de wensen en eisen die bewoners, gemeente Dordrecht en Woonbron hebben voor de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld voor de woningvoorraad, het verkeer en het wijkgroen. Het hoofdstuk sluit af met dilemma’s en kansen voor de toekomstige ruimtelijke opzet van Wielwijk. In hoofdstuk zeven vindt u de stedenbouwkundige toekomstvisie zelf.

6.1 Waarom een stedenbouwkundige visie?

De herstructurering van Wielwijk is een omvangrijke operatie waarbij ingrijpende veranderingen in het woningenbestand van de wijk zullen plaatsvinden en waarbij grote delen van

Wielwijk op de schop gaan. Samen met de doelstellingen voor Dordrecht-West noodzaakt dit tot een ruimtelijke toekomstvisie voor de wijk. Deze visie biedt de kans om de wijk tegen het licht te houden, bestaande kwaliteit vast te leggen en nieuwe kwaliteit toe te voegen.

Wielwijk bestaat vijftig jaar. In vijf decennia is de samenleving ingrijpend veranderd. Bepaalde eigenschappen van de wijk voldoen niet meer en daarom zijn er veranderingen nodig. De uitdaging is om een ruimtelijke structuur te ontwerpen die flexibel genoeg is om toekomstige ontwikkelingen in zich op te nemen.

Daarom werkten het Bureau Stedenbouw en Verkeer van de gemeente Dordrecht en Lola Landschapsarchitecten, in nauw overleg met de projectgroep Ruimtelijke Bril, aan het ontwerp van een stedenbouwkundige visie voor Wielwijk in 2025. Deze visie vormt de basis om te kunnen sturen op een samenhangende programmering en ruimtelijke kwaliteit van Wielwijk. Ook vormt het de basis voor het beoordelen van de haalbaarheid van de vernieuwing.

Met de stedenbouwkundige visie en het in het vorige hoofdstuk beschreven sociale programma als basis, zal de komende jaren een groot aantal projecten van start gaan. Zij maken van Wielwijk een wijk waar het schitterend wonen en werken is en waar iedereen zich thuis voelt.

6.2 Geschiedenis en ruimtelijke ontwikkeling van Wielwijk

In hoofdstuk twee las u al dat Wielwijk wordt begrensd door de A16 in het westen, de Laan der VN in het noorden, de Zuidendijk in het oosten en de Reeweg-Zuid in het zuiden. De naam Wielwijk herinnert aan het dorp Wioldrecht dat tijdens de St Elizabethsvloed van 1421 in de golven verdween en de gelijknamige polder Wioldrecht, waar Wielwijk in is gelegen. De polder Wioldrecht ontstond na bedijkingen in de 16^e en 17^e eeuw. Een 'wiel' is een uitgeschuurd kolkgat dat kon ontstaan na een overstroming (zie kaart).



1771: polder- en krekenslandschap



1905: buitenplaatsen in de polder



1925: buurt voor de arbeiders van de Zeehaven



1939: nieuwe verbinding tussen Rotterdam en Breda door aanleg bruggen



1959: bouw na-oorlogse Wielwijk



2005: huidige topografie van Wielwijk

Een aantal elementen uit het oude polderlandschap zijn nog steeds aanwezig in Wielwijk:

- de Zuidendijk die herinnert aan de inpolderingsgeschiedenis van Dordrecht na 1421
- de buitenplaatsen Merelhof en Crabbestein
- de Reeweg-Zuid, een oude verbinding tussen de Zeedijk en de Zuidendijk
- de Oostkil, een oude kreek.

Met de aanleg van de Zeehavens ontstond rond 1920 de Zeehavenbuurt, met woningen voor de havenarbeiders. De lintbebouwing langs de Reeweg- Zuid dateert uit de jaren '30.

Na de Tweede Wereldoorlog was er een enorm tekort aan woningen. In de zogenaamde wederopbouwperiode zijn er in heel Nederland wijken gebouwd volgens de opvattingen van de CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne). De wijken kenmerken zich door de aanwezigheid van veel licht, lucht en ruimte, maar ook door de toepassing van goedkope bouwmethoden en materialen. Door gestapelde bouw (vaak portiekflats) toe te passen, ontstonden veel ruime groengebieden in de wijken. De wijken hebben een orthogonale structuur met losse blokken, haaks op elkaar geplaatst. De blokken zijn vaak geplaatst in een specifiek patroon (stempel), dat verschillende keren wordt herhaald. Het grootste deel van Wielwijk is gebouwd in de geest van deze tijd naar een stedenbouwkundig ontwerp van Wim Wissing. In het plan van Wissing zijn vier kwadranten te onderscheiden met hiertussen zogenaamde groene voegen. Samen met de bouw van de wijk, werden de aanwezige sportvelden boven de Zeehavenlaan uitgebreid tot sportpark. In 1957 werden de eerste woningen in gebruik genomen.

In vijftig jaar tijd hebben een aantal belangrijke wijzigingen plaatsgevonden:

- De groene voegen zijn in de loop der tijd voor een deel bebouwd met woningen en scholen.
- In 1972 werd een groot deel van het sportpark aan de Zeehavenlaan vervangen door de afrit van de A16 naar de Laan der VN. Ook de verkeersstructuur door Wielwijk is door deze nieuwe afrit gewijzigd.
- In 1987 werd het Wielwijkpark aangelegd met daarin een ruimtelijke reservering voor het doortrekken van de Copernicusweg.
- In 1997 werd een geluidsscherm gebouwd langs de A16.
- De laatste jaren wordt er vernieuwd en gerenoveerd en druk gebouwd aan het Admiraalsplein, het nieuwe hart van Wielwijk.

6.3 Programma van wensen en eisen

Deze paragraaf beschrijft op hoofdlijnen de wensen en eisen van bewoners, gemeente en woningcorporatie, die relevant zijn voor de stedenbouwkundige visie. Deze vormen de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten voor de stedenbouwkundige visie.

6.3.1 Ruimtelijke opbouw en cultuurhistorie

In paragraaf 6.2 kon u lezen hoe Wielwijk in de afgelopen vijftig jaar is veranderd. Het ontwerp van Wissing met de vier kwadranten heeft veel minder een eigen gezicht gekregen dan bedoeld was, mede door haast en goedkope bouwmethoden. Voor de toekomst is meer diversiteit in de bebouwing gewenst, om meer variatie in woonmilieus voor verschillende leefstijlen en inkomens te realiseren.

De Wielwijkse buurten zijn redelijk besloten; voor de toekomst zijn betere verbindingen met de Dordtsche Hout/Amstelveen, het Wielwijkpark, de Zeehavenlaan Noord en Crabbhof gewenst.

Door de ruime opzet uit de jaren '50 beschikt Wielwijk over veel groen en openbare ruimte. De verblijfskwaliteit van deze plekken is echter laag. Bewoners geven aan dat ze meer ruimte in het publieke domein willen om elkaar te ontmoeten. De gebruikswaarde van het publieke domein moet dus verbeterd worden en er moeten meer voorzieningen komen zoals banken en speelplekken.

6.3.2 Woningvoorraad

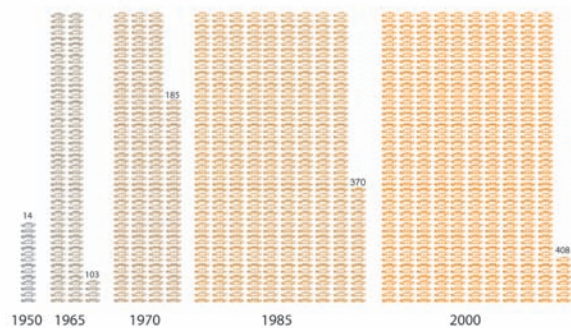
In 'Dordrecht-West op Stoom' is afgesproken dat het aantal woningen dat gesloopt gaat worden tussen 2000-2015 niet groter mag zijn dan het aantal woningen dat nieuw gebouwd wordt in Dordrecht-West. In Wielwijk streven we daarom naar het handhaven van de zogenaamde nullijn: hetzelfde aantal woningen terugbouwen als gesloopt wordt. Tegelijkertijd is meer variatie in de woningvoorraad gewenst, om hogere inkomens vast te houden en aan te trekken. Dit betekent in het algemeen meer grotere en grondgebonden woningen.

Tijdens 'Dordt Spreekt' (een inspraakronde onder de Dordtse inwoners in 1996) heeft de stad verschillende plekken aangewezen waar verdicht mag worden. In Wielwijk liggen twee locaties:



Licht, lucht en ruimte

aantal auto's per 1000 inwoners



De toename van het autobezit in de afgelopen vijftig jaar



Ruimte gebruik auto

- Wielwijk Noord (42 woningen); verdichting is hier echter onwenselijk gebleken vanwege de parkeerdruk in deze buurt en luchtkwaliteit.
- De rand van het Wielwijkpark bij de entree van de wijk, naast Watersteijn (50 woningen).

6.3.3 Voorzieningen

Het Admiraalsplein vormt het voorzieningenhart van Wielwijk. In de nieuwbouw van de Compagnie krijgen de scholen Meander en Albatros, de Huisartsen Onder Eén Dak (HOED), een multifunctionele zaal en het wijkcentrum een plek.

Voor de Kennedyschool is nieuwbouw gepland op de huidige locatie in het Wielwijkpark. De bouw wordt voorzien in 2009-2010.

6.3.4 Wijkeconomie

Het Admiraalsplein is het voorzieninghart voor de wijk. Er komen scholen, welzijns- en sportvoorzieningen en het is ook het winkelcentrum van de wijk. Het winkelaanbod is gevarieerd en vooral gericht op de dagelijkse behoeften. Als je door de wijk loopt zijn er verder geen zichtbare plekken waar (kleinschalige) bedrijvigheid plaatsvindt. Toch blijkt uit onderzoek dat er in Wielwijk een groot aantal kleine ondernemingen zijn gehuisvest. Het gros van deze bedrijven wordt gerund vanuit huis.

Om zowel de levendigheid als de (kleinschalige) werkgelegenheid binnen Wielwijk te vergroten willen gemeente en woonbron het aantal zichtbare ondernemingen in de wijk vergroten. De mogelijkheden voor een bedrijfsverzamelgebouw en of woon-werkunits aan de rand van de wijk worden onderzocht (ongeveer 3000-5000m²). In het sociale programma wordt via de speerpunten "Wielwijk werkt" en "Wielwijk kansrijk" een stimulans gegeven aan bewoners die zelf iets willen gaan ondernemen.

6.3.5 Parkeren

De gemeente heeft als uitgangspunt dat er voldoende parkeercapaciteit moet zijn dicht bij de bron (waar iemand vandaan komt) of bestemming (waar iemand heen gaat), waarbij zo min mogelijk in de openbare ruimte en zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd wordt. De gemeente hanteert voor nieuwbouw parkeernormen op basis van drie koop/ huursegmenten: goedkoop, gemiddeld en duur. Op dit moment worden de parkeerkentgetallen van de CROW gehanteerd (publicatie 182, Parkeerkencijfers voor parkeer-

normering, juni 2003), te weten:

- 1,3 tot 1,6 parkeerplaatsen per woning voor de categorie goedkoop
- 1,6 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning voor de categorie gemiddeld en
- 1,8 tot 2,0 parkeerplaatsen per woning voor de categorie duur.

Deze parkeerkentallen zijn inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

Ook de bestaande woningvoorraad wordt met bovenstaande normen doorgerekend op de hedendaagse parkeerbehoefte. Indien het financieel haalbaar is wordt ook voor deze woningen ingespeeld op de toekomst door extra parkeervakken daadwerkelijk aan te leggen, of op zijn minst ruimte te reserveren om dit op termijn mogelijk te maken.

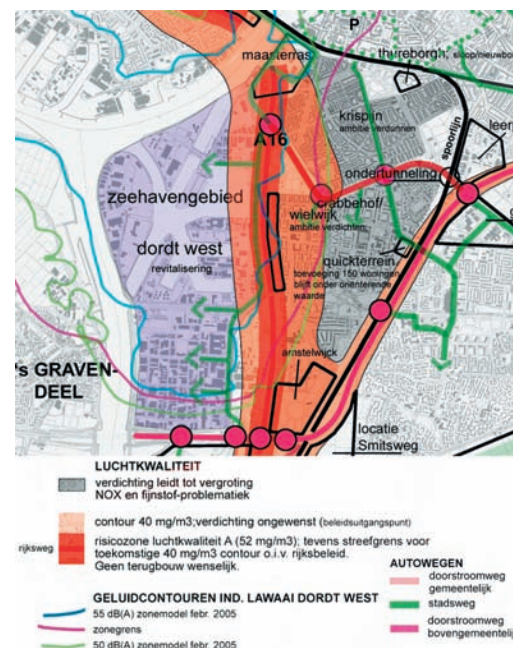
6.3.6 Milieu

De ligging van Wielwijk, nabij A16 en Zeehaven en in het stedelijke netwerk van verkeerswegen zorgt voor overlast op het gebied van geluidskwaliteit (industrielawaai en verkeerslawaai) en luchtkwaliteit (stikstofdioxide en fijnstof). Op de kaart hiernaast zijn de zoneringen voor luchtkwaliteit, Industrielawaai en Hoogspanning uit het Stadsplan (2000) weergegeven. Om in 2010 te kunnen voldoen aan de normen van het besluit Luchtkwaliteit hanteert de gemeente bij herstructurering de volgende uitgangspunten:

- geen nieuwbouw binnen de eerste 80 m uit het hart van de A16
- tussen 80 en 160 m verdunnen en/of aangepast bouwen; geen voorzieningen voor kwetsbare groepen of voor luchtverontreiniging gevoelige activiteiten (scholen, voorzieningen voor bejaarden, sportaccommodaties)
- geen beperkingen verder dan 160 m uit het hart van de A16
- een ruim profiel voor de hoofdontsluitingsstructuur van de wijk t.b.v. fijnstof
- een minimalisatie van het aantal doorgaande routes door de wijk.

Overigens kan de gemeente voor plannen in de strook naast de A16, die binnen het vigerende bestemmingsplan vallen, een bouwvergunning afgeven zonder dat zij daarbij moet toetsen aan de normen van het besluit Luchtkwaliteit (gebonden beschikking).

Het mag duidelijk zijn dat een eventuele verbreding van de A16 grote gevolgen zal hebben voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hierover zal met Provincie en Rijk het gesprek aangaan worden.



Luchtkwaliteit, Industrielawaai en Hoogspanning uit het Stadsplan



De straatweg naar Breda in de jaren zestig



Parkachtige structuur in zone langs de A16



Wijkgroen en Wielwijpark

6.3.7 Verkeer

De oorspronkelijke verkeersstructuur door Wielwijk is in de afgelopen vijftig jaar als gevolg van de verbreding van de A16, de bouw van het geluidsscherm, de bouw van de Drechtunnel en de aanleg van de Laan der VN gewijzigd.

Bij toekomstige wijzigingen in de verkeersstructuur dient de wijk veilig en bereikbaar te blijven: voor auto, voetganger, fietser, openbaar vervoer en nooddiensten als de brandweer.

Wielwijk heeft veel last van doorgaand verkeer, met name van Sterrenburg naar de Dordtse Kil-industrieterreinen. Dit doorgaande verkeer moet tegengegaan worden. Tegelijkertijd is het voor de ondernemers een voorwaarde dat het Admiraalsplein bereikbaar blijft.

De belangrijkste fietsverbindingen bevinden zich in Wielwijk vooral langs de randen. De routes voor langzaam verkeer in de wijk moeten verbeterd worden. Er is in ieder geval een vrijliggend fietspad wenselijk door het hart van de wijk.

6.3.8 Wijkgroen

De algemene wensen voor het wijkgroen zijn:

- De bestaande bomenstructuur moet worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Bij de verdere ontwikkeling van Wielwijk moeten waardevolle bomen zoveel mogelijk worden gerespecteerd.
- Kap van slechte bomen en aanplant van nieuwe bomen
- Het verhogen van de belevingswaarde, gebruikswaarde en ecologische waarde van het groen in de wijk. In oppervlakte is er genoeg groen in Wielwijk, maar de kwaliteit en het onderhoud kan beter. Bovendien ligt het groen nu teveel aan de randen van de wijk.
- De ontwikkeling van een parkachtige structuur in de zone langs de A16, ter verbetering van de luchtkwaliteit
- De ontwikkeling van een samenhangende groen-blauwe structuur, inclusief het Wielwijpark en het water.
- Wonen in het groen; 'rust en ruimte'
- De karakteristiek van de Zuidendijk versterken
- Het gemeenschappelijk beheerd groen rondom flats beter inrichten.

6.3.9 Wielwijpark

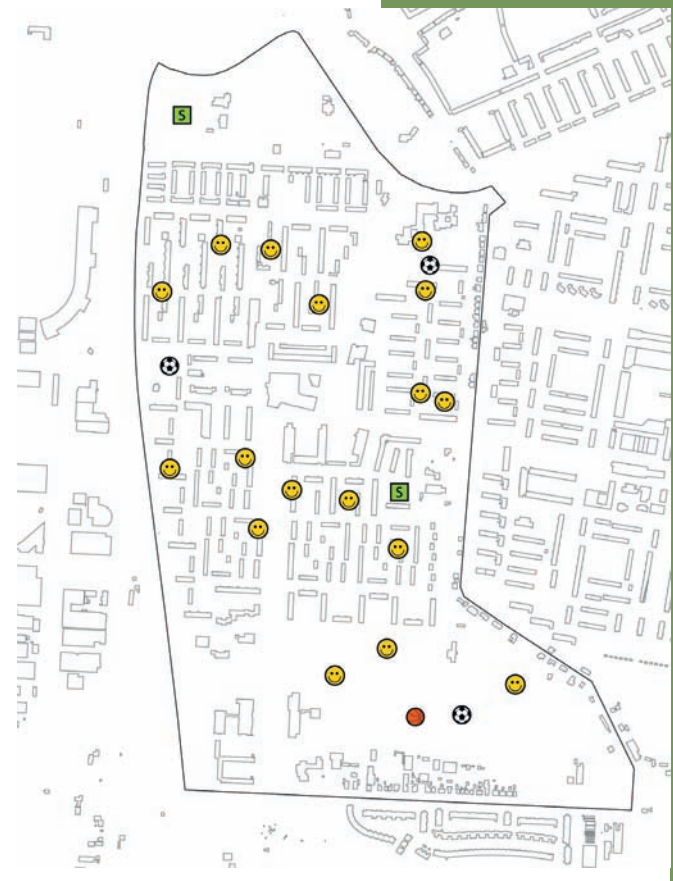
Het Wielwijpark ligt aan de zuidkant van Wielwijk en is zo'n 15 ha groot. In 1982 werd het terrein, een restant akkerland, ingericht als park. Het bevat diverse speelvoorzieningen, een school en een woonwagenkamp. Bewoners waarderen het park, vooral door de rustige sfeer. Het park heeft ook heel duidelijk negatieve kanten: het wordt door professionals gekarakteriseerd als een park zonder karakter en bewoners vinden het ver weg van huis en 's avonds onveilig. 44% van de bezoekers geeft aan een onveilig gevoel in het Wielwijpark te hebben. Dit is het hoogste percentage van alle parken in Dordrecht. De wensen voor het Wielwijpark komen samengevat op de volgende punten neer:

- Negatieve imago verbeteren
- Meer afwisseling, meer (speel)voorzieningen, meer plek voor ontmoeting
- Betere aansluiting op de omgeving (Wielwijk, maar ook Dordtsche Hout en Crabbehof).
- (Sociaal) veilige inrichting
- De randen van het park verbeteren
- De inrichting en het onderhoudsniveau beter afstemmen op de grote maat van het park.

6.3.10 Sport en spel

Op Sportcomplex Zeehavenlaan zijn drie sportverenigingen gevestigd: Voetbalvereniging SSW, Rolhockeyvereniging AGOR en Handboogvereniging Odysseus. Met name de eerste twee trekken jeugd uit de wijk aan. Behoud van de sportverenigingen in dit deel van Wielwijk is daarom wenselijk. Naast het sportcomplex ligt één van de twee speeltuinen van Wielwijk. Het volledige terrein is toe aan een herinrichting op korte termijn. De speeltuin moet gerenoveerd worden evenals de sportvelden. Door het gebruik van kunstgras kan ruimte gewonnen worden.

In hoofdstuk vier was al te lezen dat de speelplekken voor kleine kinderen vaak te vinden zijn op de meest onherbergzame plekken van Wielwijk: achter de huizen, tussen parkeerplekken en garageboxen. Ze staan geregistreerd als speelplek omdat er twee of drie speeltoestellen staan, maar deze speeltoestellen nodigen kinderen nauwelijks uit tot spelen. Er is een grote vraag naar een aantrekkelijke openbare ruimte, waar kinderen kunnen spelen en waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De speelplekken zelf moeten uitdagend ingericht zijn, met toestellen en objecten voor diverse leeftijden. Een groene en



Speelplekken

-  speeltuin
-  speelplek 0 - 12 jaar
-  basketbalveld
-  trapveld

De speelplekken die nu in de wijk aanwezig zijn

verkeersvrije sport- en spelroute is wenselijk. Langs deze route kan ook het '50 bankenplan' worden gerealiseerd. Niet alleen het groen, maar ook straten zouden moeten worden ingericht om te kunnen spelen en om elkaar te kunnen ontmoeten. De straten moeten dan ook veiliger worden.

6.3.11 Water

Op dit moment is er in het plangebied 5,1 ha water. Het water stroomt grofweg vanuit het hoger liggende Krispijn naar het zuiden, Dordtsche Hout. Het meeste water ligt aan de randen van het plangebied: in het Wielwijckpark en langs de Zuidendijk. De watergangen zijn erg gefragmenteerd, waardoor er veel gebruik gemaakt van duikers. Hierdoor laat de waterkwaliteit te wensen over. Het streven in het vigerende beleidsplan is om het wateroppervlak met 2% van het totale oppervlakte van de wijk te vergroten. Dat betekent dat er 1,9 ha extra oppervlaktewater moet komen. Met dit nieuwe water zou de verbinding tussen Krispijn en Dordtsche Hout moeten worden verbeterd, met het oog op doorstroming. In een eerder project is hiervoor een "waterlint" door de wijk getekend. Momenteel wordt onderzocht of het inderdaad nodig is om het wateroppervlak met 2% te vergroten. Meer water in de wijk zelf is ook wenselijk, om de uitstraling van de wijk te verbeteren en om rekening te houden met de toekomstige afkoppeling van verhard oppervlak van de riolering. De gemeente Dordrecht heeft als doel geformuleerd dat 40% van het verharde oppervlak in bestaand gebied in 2050 moet zijn afgekoppeld. Met het vervangen van de riolering in Wielwijk wordt 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld. Dit is gepland tussen 2010 en 2020. Ook over dit beleidsuitgangspunt vindt momenteel op stedelijk niveau een heroverweging plaats.

6.3.12 Duurzaamheid

Bij herstructureren is duurzaamheid in alle fasen van het proces aan de orde, denk aan duurzaam slopen, duurzaam bouwen, bodemkwaliteit en aan een gesloten grondbalans. Hierbij hoort ook een stedenbouwkundig plan dat flexibel genoeg is om toekomstige veranderingen op te nemen.



Waternetwerk

6.4 Dilemma's en kansen voor het toekomstige Wielwijk

De verschillende wensen en eisen voor, samen met de situatie van Wielwijk zoals die nu is, leggen een aantal dilemma's en kansen bloot voor de toekomstige ruimtelijke opzet van de wijk.

De dilemma's

Veel ruimteclaims op een beperkt oppervlak

Meer water, grotere woningen en meer parkeerplaatsen vragen om een plek in een wijk die een groot deel van zijn bestaande kwaliteit ontleent aan de ruime opzet en groene (volgroeide) uitstraling. Zijn we in staat deze ruimteclaims een plek te geven, zonder de aanwezige kwaliteit in te leveren?

Verdichten noodzakelijk in Wielwijk, verdunnen aan de orde in de A16-zone

Het toekomstige ruimtebeslag van water, woningen en auto's, samen met de ambitie om het woningaantal te handhaven, betekent een verdichtingsopgave voor Wielwijk. Tegelijkertijd vraagt de slechte luchtkwaliteit langs de A16 om verdunning van het wonen in de zone langs de A16. Lukt het ons om deze zone een goede functie te geven en in de rest van de wijk efficiënt met ruimte om te gaan?

Woonkwantiteit versus woonkwaliteit

De ambitie om de zogenaamde nullijn (hetzelfde aantal woningen terugbouwen als gesloopt wordt) te handhaven zet de vraag om grotere woningen, woningen met een voordeur aan de straat en een hoogwaardige woonomgeving onder druk. En vice versa. Waar ligt de balans tussen de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave voor Wielwijk?

Bereikbaarheid Wielwijk versus negatieve effecten autoverkeer

In Wielwijk wonen en werken mensen en voor hen is een goed bereikbare wijk, vaak per auto, een voorwaarde. Tegelijkertijd worden de hoofdroutes door de wijk veelvuldig gebruikt door sluipverkeer, wat zorgt voor een zeer hoge verkeersintensiteit op onder meer de MH Trompweg. Deze verkeersintensiteit past niet bij een wijk waar mensen



Zone langs de A16

Het huidige ruimtebeslag van water, woningen en auto, samen met de ambitie om het woningaantal te handhaven, betekent een verdichtingsopgave voor Wielwijk.



In omgekeerde richting: de Admiraal de Ruijterweg vroeger en nu



wonen en verblijven en waar kinderen spelen en naar school gaan. De negatieve effecten van autoverkeer in de vorm van onveiligheid, geluidsoverlast en slechte luchtkwaliteit zijn in Wielwijk duidelijk aan de orde en vormen een probleem dat zich in de toekomst niet zelf zal oplossen. Hoe houden we de wijk bereikbaar en de negatieve effecten op afstand?

Collectiviteit versus individualiteit

Veel openbaar groen in de wijk heeft in oorsprong een collectieve betekenis. Ook de woningbouw heeft vanwege de seriematige productie uit de jaren '50-'60 weinig individuele uitstraling. De architectuur van de Zilvervloot illustreert treffend dat mensen meer behoefte hebben aan individualiteit. Tegelijk wordt vanuit de sociale invalshoek duidelijk dat in Wielwijk de behoefte leeft om de gezamenlijkheid onder de bewoners te versterken, door zowel te investeren in voorzieningen als in de openbare ruimte. Lukt het om de balans te vinden tussen deze twee samenhangende kwaliteiten, enerzijds meer individualiteit en anderzijds het gezamenlijke?

Parkeren

Het autobezit zal voorlopig nog toe blijven nemen, en daarmee de druk op parkeerruimte. De publieke ruimte zal moeten worden veiliggesteld om niet opgeofferd te worden aan de parkeerdruk. De strategie is dat zoveel mogelijk bewoners op eigen terrein parkeren, bij voorkeur niet op visueel dominante locaties. We streven naar 'gebouwde oplossingen', parkeerplaatsen die geheel of gedeeltelijk zijn opgenomen in de bebouwing. De huidige herstructurering moet zoveel mogelijk inspelen op de toekomstige ruimteclaims. Achteraf corrigeren is nauwelijks mogelijk. Hoe deze relatief duurdere oplossingen moeten worden verrekend is een dilemma.

De kansen

Groene identiteit

Wat er ook gezegd wordt over de wijken van de jaren vijftig, met hun volgroeide bomen en groene velden onderscheiden ze zich duidelijk van veel nieuwbouwwijken. Groen kan een belangrijk visitekaartje worden van de wijk, voor passanten, maar ook voor nieuwe bewoners. Naast groene buurten heeft Wielwijk een groot park, waarvan de functie, de ligging en het imago op verschillende manieren kan worden verbeterd.

Ruime opzet jaren vijftig

De ruim verkavelde bebouwing en relatief brede straten die kenmerkend zijn voor de stedenbouw van de jaren vijftig, maken de wijk flexibel ten opzichte van toekomstige veranderingen.

Imagoverbetering: Admiraalsplein zet de toon

De renovatie en transformatie van het hart van Wielwijk tot een plek met veel voorzieningen, bijzondere architectuur en hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte heeft de toon gezet voor de toekomstige veranderingen in de rest van de wijk. Vanuit het centrumgebied kan de opwaartse spiraal worden doorgezet in de wijk.

Ruimtelijke diversiteit

De geplande bouw van nieuwe woningen en de aanleg van nieuwe openbare ruimte biedt de kans om de monotone uitstraling van de massabouw uit de jaren '50 te doorbreken en veel meer variatie in bijvoorbeeld woningtypen, architectuur en materiaal terug te brengen.

De openbare ruimte als plek van ontmoeting

De aanpassingen die nodig zijn in het publieke domein zullen worden gecombineerd met het verbeteren van de sociale veiligheid en verblijfskwaliteit, met nieuwe speelvoorzieningen en met routes voor langzaam verkeer. Deze combinatie zorgt voor een buitenruimte waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten en waar het prettig is om te recreëren.



Variatie architectuur en materialisering Admiraalsplein



[7]

Ruimtelijke bril: stedenbouwkundige visie



De in het vorige hoofdstuk genoemde dilemma's en kansen stonden centraal gestaan in het ontwerp van de stedenbouwkundige visie. Verschillende modellen voor verkeer, groen, water en de nieuwe bebouwing hebben geleid tot integrale ruimtelijke modellen voor Wielwijk. De modellen 'Parklint' en 'Singels en Kwadranten' lieten de twee uiterste ontwikkelingsrichtingen zien. Uiteindelijk resulteerde dit in de Stedenbouwkundige visie Wielwijk 2025 met daarin:

1. de gewenste hoofdstructuur van de wijk
2. de uitgewerkte deelgebieden (buurten), waarbij onderscheid is gemaakt tussen
 - Beheersmaatregelen voor de plekken waar geen nieuwbouw komt, maar soms wel investeringen in de openbare ruimte nodig zijn of op termijn te verwachten zijn.
 - Uitgangspunten en verkavelingen voor de zogenaamde ontwikkelingslocaties: de plekken waar nieuwbouw gepland is.

Dit hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige visie. U kunt het totaalplan lezen, evenals de hoofdstructuur voor water, verkeer en groen. Vervolgens zoomt het hoofdstuk in op de verschillende deelgebieden (buurten) van Wielwijk. Tenslotte wordt een blik op de toekomst geworpen: welke ontwikkelingen worden er in de toekomst van Wielwijk verwacht?



Plankaart van de stedenbouw-
kundige visie voor Wielwijk.
In de hierna volgende hoofdstukken
worden verschillende de thema's
uiteengegafeld en toegelicht.

bestaande bebouwing	
nieuwe bebouwing	
nieuwe voorzieningen/bedrijven	
water	
park	
zuidendijk en buitenplaatsen	
doorgaande 50 km-weg	
reservering 50 km-weg	
doorgaande 30 km-weg	
30 km straten	
fietspad	
voetpad	
informeel voetpad	
bomen	
bos	
rietlanden	
tuinen voor spel en ontmoeting	
(toekomstige) wijkparkeergarage	

0 200 m

7.1 Het totaalplan

Wat zien we?

In de stedenbouwkundige visie is de hoofdverkeersontsluiting omgelegd van de MH Trompweg naar de A16-zone. Deze nieuwe route wordt begeleid door groen en een brede watergang, waarachter een nieuw woonfront aan het water het visitekaartje vormt voor de wijk. Het Wielwijkpark wordt versmald door aan de zuidrand bebouwing toe te voegen die het park een voorkant geeft en bijdraagt aan een sociaal veilige route. Het vrijgekomen profiel van de MH Trompweg wordt gebruikt voor het doortrekken van het Wielwijkpark de wijk in: een groen verblijfsgebied dat in het hart van de wijk het Admiraalsplein ontmoet, met goede routes voor langzaam verkeer en met veel recreatieve functies. Het Admiraalsplein blijft bereikbaar, ook voor doorgaand verkeer, maar de omliggende wegen worden getransformeerd tot een verblijfsgebied (30 km zone). Op de Karel Doormanweg komen langzaam en snel verkeer samen, begeleid door het aanwezige groen en water. Tegelijkertijd verbinden het groen en het water het parklint in het noorden met de Zuidendijk. Binnen deze hoofdstructuur liggen de verschillende buurten van Wielwijk die, met vaak nieuwe bebouwing aan de randen, de wijk een nieuw gezicht geven naar buiten.

Waarom is hiervoor gekozen?

- Het versterken van de groene identiteit van Wielwijk als onderdeel van de woonkwaliteit voor de hele wijk.
- Het ingrijpend verbeteren van een stadspark dat zoveel meer kan betekenen voor Wielwijk, Crabbefhof en Dordtsche Hout dan nu: een betere toegankelijkheid, meer sociale veiligheid en een hogere gebruikswaarde.
- Een minder dominante rol voor de auto, zowel rijdend als geparkeerd. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om meer en veiligere ruimte om te spelen en voor langzaam verkeer.
- Het ontvlechten van verkeersbewegingen en het voorkomen van sluipverkeer. Dit sluipverkeer veroorzaakt momenteel een ernstig knelpunt met hoge verkeersintensiteit aan MH Trompweg. Zonder maatregelen zal dit in de toekomst verslechteren.
- Het vergroten van het oppervlak aan kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte in het hart van de wijk, met het Admiraalsplein als onderdeel hiervan. Deze ruimte loopt vanaf de Laan der VN richting locatie Refaja, en wellicht in de toekomst richting Amstelwijk.

- Het zorgen voor een goede nieuwe functie voor de A16-zone die dit gebied haar eigen kwaliteit geeft en geen restgebied is. Tegelijk wordt hiermee de ruimte gecreëerd voor de hiervoor besproken kwaliteitsslag voor de centrale groene dooradering en ontmoetingsruimte voor de wijk.
- Het realiseren van een duurzame structuur voor de toekomst, die kan inspelen op te verwachten ontwikkelingen, zoals het toenemende autogebruik en autobezit.

Aandachtspunten

- Het openbaar vervoer: de busroute volgt de autoroute en NIET het parklintracé, omdat hier de verblijfskwaliteit en veiligheid centraal staan; De afstand tot halteplaatsen vraagt aandacht.
- Langs de A16 zal vanwege de normering van luchtkwaliteit terughoudend met vervangende woningbouw worden omgegaan. Vooralsnog gaan we uit van een zone van 80m uit de as van de A16. Binnen de lijn van 80 m zijn enkele bouwlocaties voor binnenstedelijke bedrijfsruimte gedacht.
- Logistiek Admiralsplein: moeten we bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer scheiden of niet?
- De route en rijtijd van nooddiensten mogen niet substantieel verslechteren.
- De waterstructuur langs de Zuidendijk vraagt om verbetering, evenals de aanhechting van de wijk aan de Zuidendijk. Bestaande opstallen blokkeren structurele verbeteringen. We moeten alert zijn op kansen.
- Een mogelijk nieuw station kan vragen om verdichting en om extra ontsluitingsmaatregelen om het station heen. Hiervan mag het Wielwijkpark geen slachtoffer worden!
- Aanbevolen wordt om ook de verkeerssituatie in Crabbehof te betrekken in de afweging van de hoofdstructuur. Rekenmodellen geven duidelijk aan dat ook Crabbehof niet gespaard blijft van toenemend autoverkeer. Crabbewijk vormt een onderdeel van het Wielwijkse verkeerssysteem en levert hieraan ook een bijdrage. Vanuit deze optiek moeten we beide wijken als één geheel beschouwen (zie ook paragraaf 7.2.1).



De nieuwe verkeersstructuur

7.2 De hoofdstructuur

7.2.1 Verkeer

Wie had vijftig jaar geleden ooit kunnen denken dat de auto zo'n belangrijke rol zou gaan spelen in het leven van de stad? In de jaren '50-'60 zijn de huidige rol, omvang en impact van het autoverkeer niet voorzien. De auto heeft inmiddels zoveel negatieve gevolgen dat maatregelen wenselijk zijn. Wielwijk wordt ten onrechte door sluipverkeer als doorgangshuis gebruikt, terwijl de wijk vanuit het mobiliteitsplan de karakteristiek van verblijfsgebied zou moeten hebben.

In de visie worden daarom voorstellen voor verkeerscirculatie gedaan, om het doorgaande verkeer door Wielwijk terug te dringen. Natuurlijk moeten de voorstellen er niet toe leiden dat vermindering van het verkeer op de ene plaats leidt tot onhanteerbare intensiteiten op andere plekken. Om hierop zicht te krijgen zijn is het model met de gewijzigde hoofdontsluiting doorgerekend. De resultaten zijn positief. Geconcludeerd mag worden dat de voorgestelde wijziging van de hoofdontsluiting het beoogde effect heeft op de terugdringing van het sluipverkeer. Er worden nog enkele varianten op detailniveau onderzocht om tot een nog beter ontwerp resultaat te komen. Dit is nodig, omdat op enkele plekken de verkeersintensiteit nog te hoog is voor de gewenste 30-km inrichting.

Naast het terugdringen van het doorgaande verkeer door Wielwijk zorgt de visie er voor dat:

- De bereikbaarheid van het winkelcentrum met voorzieningen rondom in tact blijft
- Het knelpunt aan de westzijde van het winkelcentrum ontward wordt door doorgaand en bestemmingsverkeer (bewonersgarage en laden/lossen) te ontvlechten
- Er minder bewoners worden belast met milieueffecten dan op de oorspronkelijke centrale route op de MH Trompweg.
- Er aangedrongen wordt op de verbetering van de feitelijke oorzaak van de sluiproute door Wielwijk: de doorstroming van het Dordtse wegennet bij de twee aansluitingen op de A16.

Om een beeld te vormen van de verkeersbelasting op de wegen in Wielwijk is gebruik gemaakt van bestaande gegevens en van rekenmodellen voor de toekomstige situatie.

De rekenmodellen voor de toekomst gaan er van uit dat de mobiliteit groeit en dat een aantal te verwachten ontwikkelingen gerealiseerd zijn. Voorbeelden van dat soort ontwikkelingen zijn:

- Een tunnel onder het spoor, Laan der VN
- Stadswerven
- De Hoven
- Gezondheids- en Leerpark
- Oostpoort
- Spoorzone
- Dordtse Kil III en IV
- Amstelveen.

De huidige rekentechniek stelt ons in staat te variëren met belemmeringen in het wegen-net, zoals afsluitingen, vertragingen en omwegen, en om het spreidingseffect daarvan op de verkeersintensiteit in beeld te brengen. Daardoor was het mogelijk om voor Wielwijk een serie modellen te onderzoeken, om in beeld te krijgen welk model de meeste voordelen/de minste nadelen biedt. Het blijkt dat de in de ingeslagen koers in de visie een goede richting is. In de komende tijd zal, mede op verzoek van bewoners, nog verder onderzocht worden of verdergaande optimalisatie mogelijk is.

Belangrijk is de constatering dat Crabbefhof onlosmakelijk bij dit onderzoek betrokken moet worden. Veel verkeer uit en door Crabbefhof veroorzaakt te veel doorgaand verkeer in Wielwijk. Met maatregelen in Crabbefhof zijn beide wijken zeer gebaat.

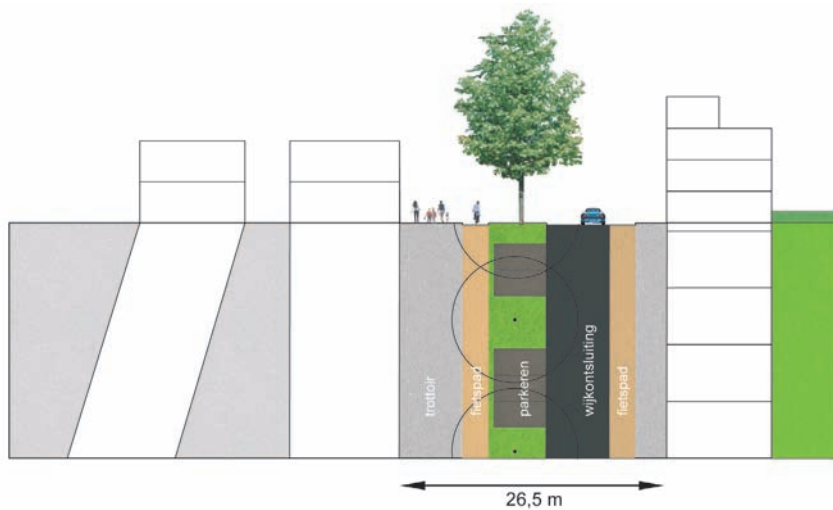
7.2.2 Water

De nieuwe waterstructuur loopt in de stedenbouwkundige visie grotendeels langs de randen van de wijk. Uitgangspunten zijn:

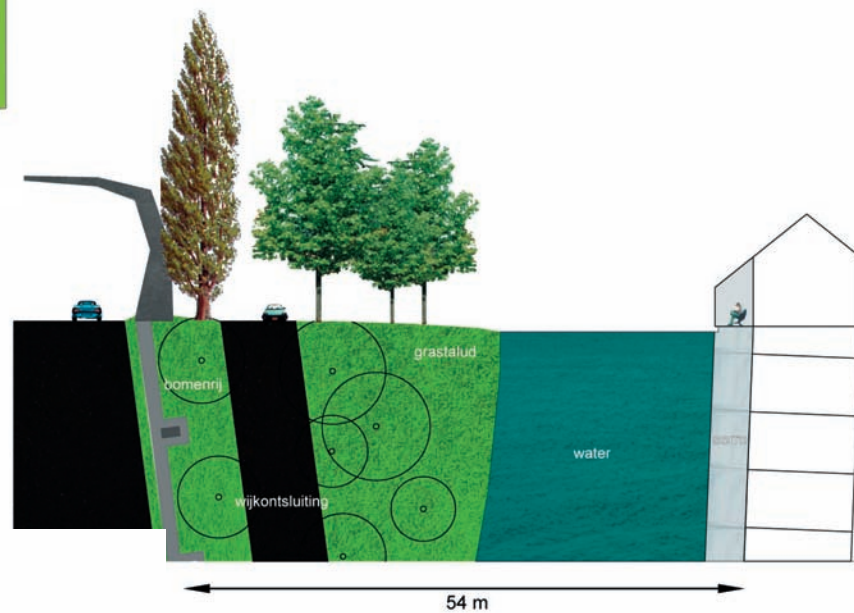
- Het verbreden van bestaande watergangen langs de Zuidendijk. Hierbij streven we naar een minimale breedte van 10 meter. Onderzocht zal moeten worden of deze watergang de stabiliteit van de Zuidendijk niet in het gedrang brengt. Langs de Reddersbuurt liggen kansen om het water door te trekken tot de Abel Tasmanstraat door garageboxen te verwijderen. De sloten langs het landgoed aan de Zuidendijk kunnen in samenspraak met de eigenaar worden verbreed.



De transformatie van de A16-zone

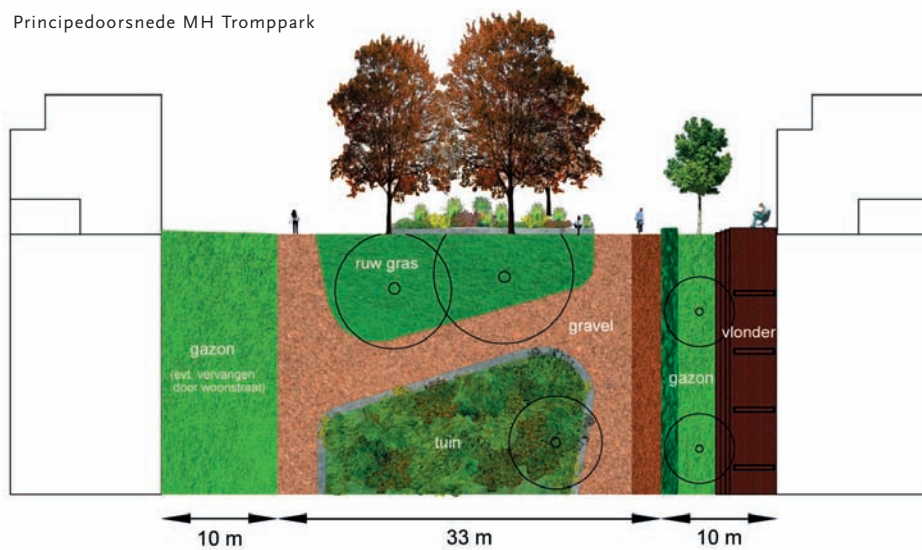


Principedoorsnede Van Kinsbergenstraat



Principedoorsnede Admiraal de Ruijterweg

Principedoorsnede MH Tromppark



- Aanleg van een nieuwe watergang langs de Admiraal de Ruyterweg. Het in paragraaf 6.3.10 voorgestelde waterlint wordt gerealiseerd langs deze weg. Zo ontstaat er een aantrekkelijk profiel met de nieuwe hoofdweg van de wijk én een nieuw bebouwingsfront aan het water.
- Het met elkaar verbinden van de watergangen in het Wielwijckpark. Hierdoor verbetert de doorstroming en de waterkwaliteit. Het uitbreiden van het voor deze plek karakteristieke rietlandschap en het met elkaar verbinden van de rietlandschappen in Dordtsche Hout en in het Wielwijckpark. Vrije kavels aan de zuidzijde van het park vormen onderdeel van dit landschap.
- Er voor zorgen dat mensen het water beter kunnen beleven. Dat zal gebeuren met visvlonders aan de singel langs de Karel Doormanweg, een waterspeelplaats in het rietlandschap aan de zuidoostkant van het parklint en met nieuwe bruggen (onder andere in het Wielwijckpark).

7.2.3 Groen

Centraal in Wielwijck ontstaat een nieuwe groenstructuur: het parklint. Dit parklint loopt door het huidige Wielwijckpark, de MH Trompweg, het Admiraalsplein en langs de K Doormanweg en sluit aan op de Zuidendijk. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de volgende belangrijke wensen voor het Wielwijckpark en het wijkgroen:

- Verbeterde bereikbaarheid van het Wielwijckpark: het park wordt de wijk ingetrokken
- Een kindveilige route door de wijk, waarlangs speelvoorzieningen en scholen zijn te bereiken
- Rondje Wielwijck voor voetgangers
- Schakel in de stedelijke fietsstructuur
- Verbeterde randen van het park: met nieuwe bebouwing krijgt het park een sociaal veilige, duidelijke begrenzing. Omgekeerd maakt het parklint de ontwikkeling van hoogwaardige bebouwing mogelijk.
- Langs het hele parklint wordt een programma uitgevoerd dat gericht is op spel en ontmoeting.



De nieuwe waterstructuur



De nieuwe groenstructuur



Bomen Reddersbuurt

Hieronder volgt een korte beschrijving van de onderdelen van het parklint.

Wielwijckpark en MH Tromppark

De tekening en fotomontage laten een mogelijke inrichting van de parken zien:

- Verbetering van de verbindingen tussen Dordtsche Hout, Crabbehof en Wielwijck
- Een centrale levendige route voor fietsers en wandelaars. Op de kruispunten van dwarsverbindingen en de centrale route liggen tuinen, bedoeld voor spel en ontmoeting. Hier komt een hoogwaardige inrichting
- In het Wielwijckpark aan de zuidzijde en in het MH Tromppark aan weerszijden, worden hoogwaardige woningen ontwikkeld, die de sociale veiligheid verhogen en de grenzen van het park definiëren
- Er worden nieuwe grote, landschappelijke eenheden aan het park toegevoegd: bos en rietlandschap. Deze gebieden worden extensief beheerd. Door deze gebieden loopt een halfverharde, "stille route" voor degenen die in het park juist meer rust zoeken
- Aanvullend op de tuinen is er ruimte voor vrije tijd, waarbij gedacht kan worden aan een barbecueveld, trapveld, Cruijff coart, basketbalveld en waterspeelplaats.

Admiraalsplein

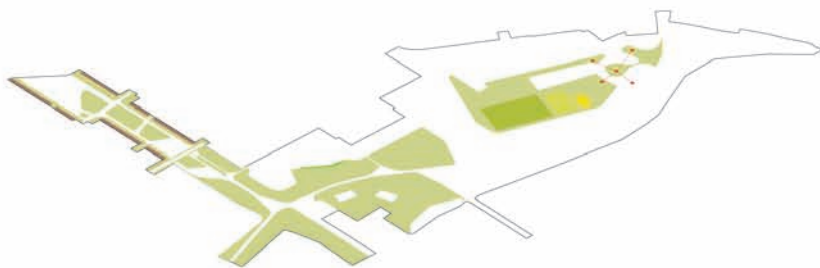
Over het Admiraalsplein loopt een brede strook die het MH Tromppark en de zone langs de Karel Doormanweg met elkaar verbindt. Langs deze strook staan bankjes en ligt de vijver. De autoverbinding van het Admiraalsplein en de Doormanweg wordt bij voorkeur uitgevoerd op gelijk niveau met het plein, zodat de voetganger ruim baan heeft. De fietsroute loopt om het plein heen.

Zone tussen Karel Doormanweg en de Frans Naereboutstraat.

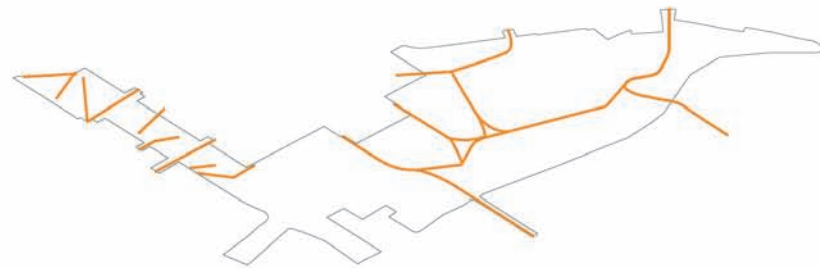
Centraal ligt hier een singel die er op dit moment erg aantrekkelijk uit ziet. Een pad langs het water ontsluit de zuidzijde van de singel. Dit pad loopt langs een groot aantal waardevolle bomen, die in de toekomst behouden zullen blijven. Ten zuiden hiervan zullen hoogwaardige woningen worden ontwikkeld. Punt van aandacht is een extra aansluiting op de Zuidendijk voor voetgangers. Deze is heel belangrijk, maar wordt geblokkeerd door particulier eigendom. Gedacht wordt aan de aanleg van een voetbrug over de singel. Als in de toekomst de school aan de noordzijde van de singel een andere bestemming krijgt, is het belangrijk om ook aan de noordzijde een strook langs het water openbaar toegankelijk te maken.



Impressie parklint



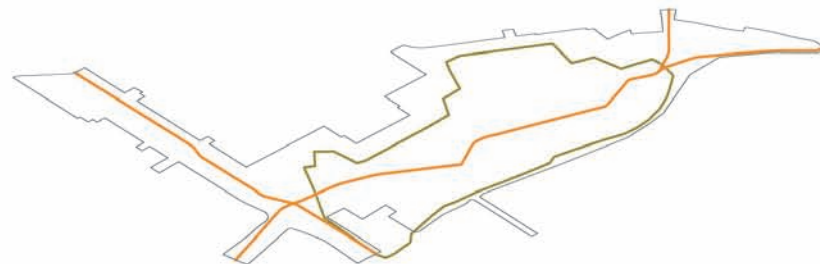
Vrij programma



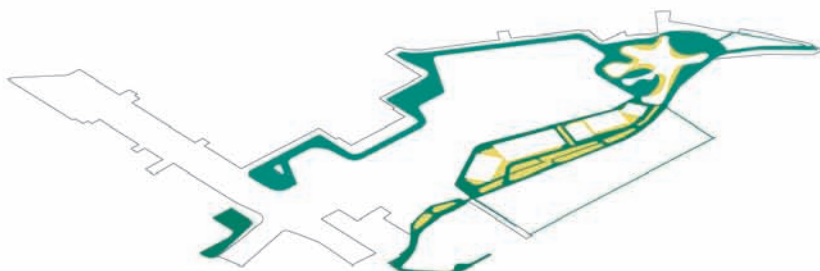
Dwarsverbindingen door het park



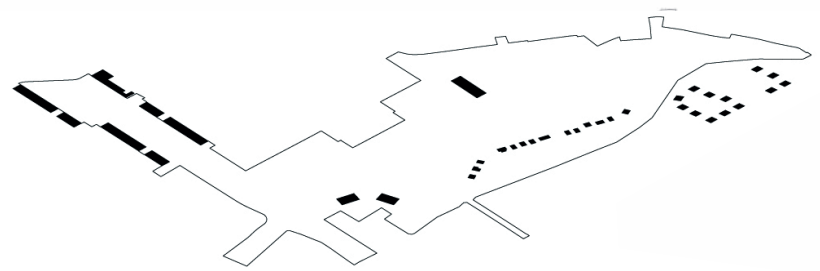
Bos en gestrooide bomen



Doorgaande fietsroute en stille ronde



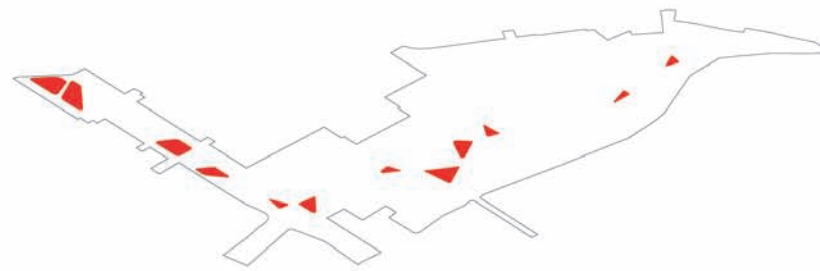
Riet en water



Nieuwe bebouwing langs doorgaande route



Wielwijkpark



Tuinen voor spel en ontmoeting



De transformatie van de MH Trompweg naar park

Zuidendijk

Voor zowel bewoners vanuit Wielwijk als vanuit Crabbefhof zouden meer aansluitingen op de Zuidendijk wenselijk zijn. Een suggestie voor Crabbefhof is om een parallelle route in Crabbefhof aan te leggen langs de Zuidendijk, aan de oostkant van het water. Dit zorgt ervoor dat de Zuidendijkzone nog meer betekenis krijgt voor beide wijken.

7.3 De deelgebieden (buurten)

Binnen de hoofdstructuur van water, verkeer en groen liggen de verschillende deelgebieden van Wielwijk. Deze zijn als volgt benoemd:

1. De Reddersbuurt
2. Zuidoost kwadrant
3. Parkrand
4. Zuidpoort
5. Zuidwest kwadrant
6. Westervoeg
7. Wielwijk Noord
8. Zeehavenlaan Noord
9. Admiraalsplein.

(Zie de bijgevoegde tekening)

Op verschillende locaties in de deelgebieden zal sloop en nieuwbouw plaatsvinden. Voor al deze locaties zijn verkavelingstudies verricht en uitgangspunten opgesteld. Voor de overige plekken in de wijk zijn er beheersmaatregelen aangegeven. Een overzicht van alle uitgewerkte verkavelingstudies is opgenomen in de bijlagen.

De verkaveling (Licht, lucht en ruimte)

In 6.2 kon u lezen dat de woningbouw in Wielwijk tot de massale, naoorlogse serieproductie behoort, waarbij open verkavelingen zijn ontworpen met zich herhalende patronen



De verschillende deelgebieden



Privé-tuinen

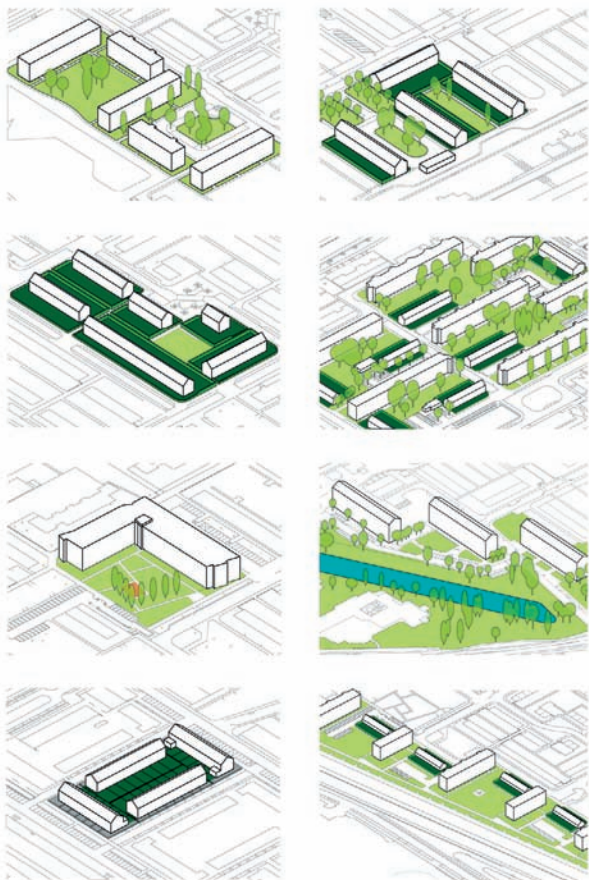
- onverzorgde tuin: stoeptegels, gemeenteplantsoen, kliko's, fietsen
- verzorgde tuin: gazon, tuinverharding, planten, struiken

Inventarisatie van de mate waarin tuinen bijdragen aan het groene karakter van Wierwijk



Erfcheidingen

- haag
- gemetselde muur
- tuinhekje
- schutting, stalen hekwerk



Verkaveling

met gestapelde en laagbouwoningen. Als reactie op de relatief krappe concepten van voor de oorlog stond nu het creëren van openheid en doorspoelende ruimte centraal. Het vele groen op de binnenterreinen zorgt voor een royale indruk. Oorspronkelijke bomen zijn volgroeid en vormen een bepalende en positieve factor in de ruimtelijke beleving. De bouwblokken onderling werkten niet samen om duidelijke straten en pleinen te vormen. Er was geen duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant.

Daar waar de zich herhalende patronen te maken krijgen met doorsnijdingen en ontmoetingen met 'onverwachte' randen, vertonen zich hier en daar onduidelijke oplossingen. Als de kansen zich voordoen, kunnen deze locaties worden hersteld. Bij het herstructureringsproces kunnen wijzigingen worden aangebracht, die meer aansluiten bij de huidige en toekomstige wooncultuur. Denk hierbij aan een collectieve aanpak van individuele erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte en aan het aanpakken van te anonieme gevelonderdelen in de plinten (bergingen, garages) en van plekken, die zich onttrekken aan sociale controle.

Bij het ontwerp van nieuwe bouwblokken zal voortdurend gezocht moeten worden naar een balans tussen collectiviteit en openheid enerzijds versus individualiteit en beslotenheid anderzijds. Leidend voor het ontwerp is ook de ligging van toekomstige nieuwbouw in een ruimtelijke structuur, waarvan de context vaak hetzelfde blijft, maar waarvan de uitstraling zal veranderen. Als antwoord op de vraag naar meer grondgebonden woningen in de wijk is in de verkavelingstudies gekozen voor stapeling en concentratie rond het centrumgebied en in de zone Karel Doormanweg - MH Tromppark. Op de overige locaties is laagbouw toegepast, afhankelijk van de ruimtelijke context in een dichte of meer open compositie.

Verkeerscirculatie

In diverse buurten kunnen kleine ingrepen leiden tot een andere circulatie van het autoverkeer. Door deze ingrepen ontstaan verkeersluwe en soms autovrije locaties. Belangrijkste doel van deze maatregelen is het vergroten van de veiligheid en de gebruikswaarde van de woonomgeving als speel- en ontmoetingsruimte. Ook ontstaat daardoor de mogelijkheid om aanvullende groenvoorzieningen aan te leggen als compensatie voor ingeleverd groen.

Parkeren

Gekoppeld aan nieuwbouwactiviteiten en/of de herbestrating kunnen parkeerplaatsen worden aangelegd voor de bestaande woningen of kan ruimte daarvoor gereserveerd worden. Het gaat hierbij om parkeerplaatsen voor bezoekers in de publieke ruimte en, op de lange termijn, bijvoorbeeld om een wijkparkeergarage.

In de verkavelingstudies voor de nieuwbouwlocaties parkeren de bewoners zoveel mogelijk op eigen terrein en uit het zicht. Op de plaatsen waar nieuwe gestapelde bouwvormen zijn toegepast, is vaak gekozen voor gebouwde parkeervoorzieningen (zoals een parkeergarage). Hierdoor is een dichtere bebouwing mogelijk, zonder dat de openbare ruimte onder druk gezet wordt.

Uit berekeningen blijkt dat de benodigde parkeercapaciteit bij de ontwikkellocaties te realiseren is. Alleen bij grotere concentraties woningen zijn gebouwde parkeervoorzieningen onvermijdelijk.

Voor de resterende gebieden (zonder nieuwbouw) speelt op termijn het probleem dat bij vervanging of verkoop van woningen meer parkeerruimte nodig is. Inrichtingsvoorstellen voor de diverse buurten en straten zullen rekening houden met deze behoefte. Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden: kopsparkeeren in plaats van langsparkeren, parkeren op het voorerf of garageruimte huren in gebouwde voorzieningen.

Vooral op locaties waar voorlopig nog geen parkeerprobleem te verwachten is zou kunnen worden volstaan met ruimtelijke reserveringen.

Bomen

Gegeven de leeftijd en de open, groene opzet van de wijk, is het duidelijk dat bomen erg belangrijk zijn in de manier waarop mensen de wijk beleven. Ze kunnen bestempeld worden als kwaliteitsdragers van de eerste orde. Dit betekent dat er bij herstructureringsoperaties heel zorgvuldig met bomen moet worden omgegaan. Ze moeten bij voorkeur behouden blijven. Onvermijdelijk zal zich de situatie voordoen, waarin bomen zullen moeten wijken. Verplaatsen en herplanten moet dan worden overwogen, waarbij vooral geld en tijd belangrijk zijn. De aanwezigheid van grote, volwassen bomen in nieuwbouwsituaties is uiterst waardevol. Een link naar het verleden blijft in tact en vanaf het begin scoort de omgevingskwaliteit hoog (voorbeeld Hoogvliet).



Bewonersprotest

De bomeninventarisatie die voor Wielwijk is gedaan. De kleur geeft op een schaal van 1 tot 4 de waardering van de boom aan.

Criteria voor waardevolle bomen:

- [1] vitaliteit, leeftijd, levensverwachting;
- [2] mooie groeivorm of bijzondere soort;
- [3] positie in stedenbouwkundige opzet;
- [4] bijzondere betekenis voor bewoners.

- 4 punten: zeer waardevol
- 3 punten: waardevol
- 2 punten: matig
- 1 punt: slecht



Een inventarisatie van bomen geeft in vier categorieën de kwaliteit en betekenis aan. Hoe groter de betekenis is, hoe meer inspanning er zal worden geleverd om bomen te behouden. Als er belangrijk geachte bomen verloren gaan, moet aantoonbaar zijn dat dit onvermijdelijk is.

De bomeninventarisatie is leidend bij maatregelen in de openbare ruimte en bij het ontwerpen van de nieuwbouwlocaties. Sterk beeldbepalende bomen moeten zoveel mogelijk worden behouden en ingezet worden als prominente kwaliteitsdragers. Het behouden en beschermen van bomen en nieuwe aanplant is belangrijk om het groene imago van Wielwijk te behouden. Het is aan te bevelen de bomeninventarisatie te verwerken in de bomenlijst van de gemeente Dordrecht.

Groenvoorzieningen

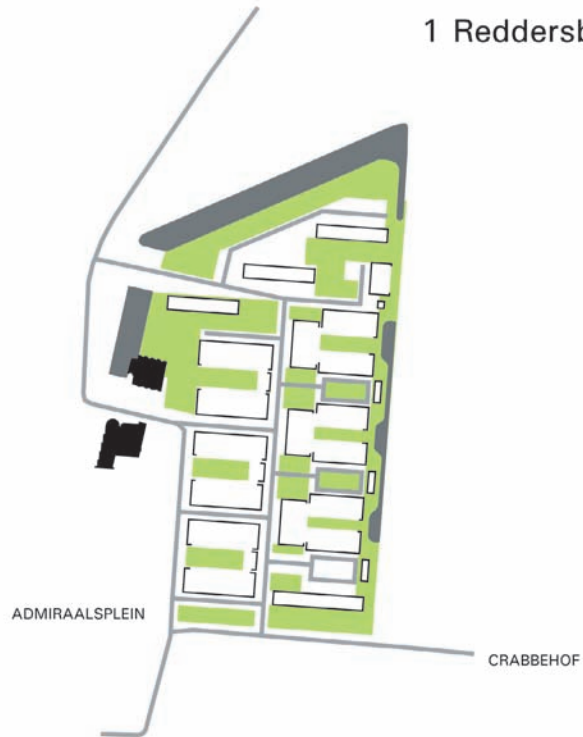
Er wordt ingezet op het versterken van de kwaliteit van het openbaar groen. Daarbij gaat het onder andere om uitstraling, beheer, openbaar karakter en gebruikswaarde van het groen. Omdat de hoeveelheid groen op enkele plaatsen afneemt of zelfs verdwijnt, moet de totaalindruk niet verslechteren. Dit kan door vooral op strategische locaties in te zetten op groen als kwaliteitsdrager en door compensatie. Een voorbeeld hiervan op wijkniveau is de introductie van het parklint. Dit compenseert de ingeleverde vierkante meters in het Wielwijkpark.

Rioleringsstelsel

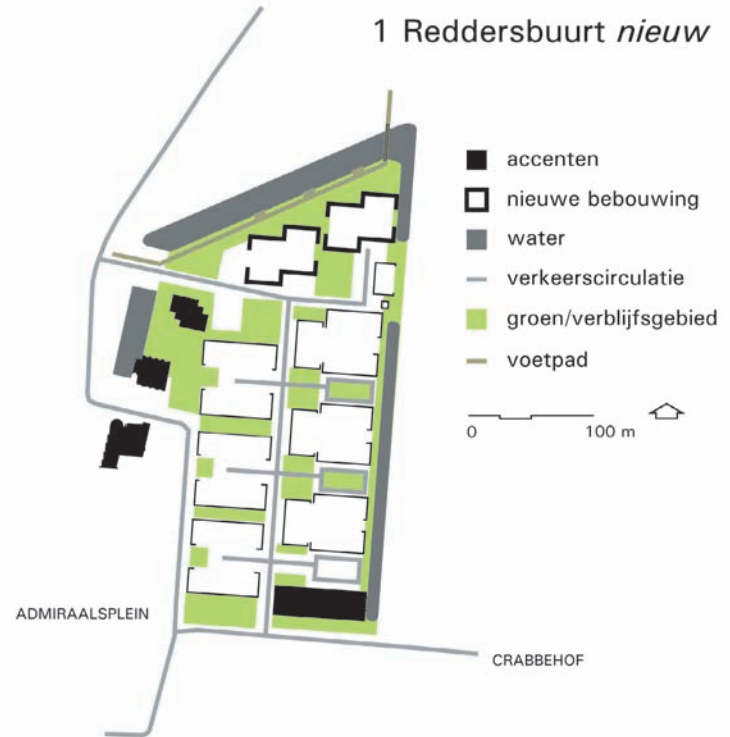
We voorzien dat het huidige rioleringsstelsel in Wielwijk zal worden vervangen. Om veel redenen ligt het voor de hand deze ingrijpende operatie, waarbij de openbare ruimte op de schop gaat, te laten samenvallen met herstructureringsmaatregelen.



1 Reddersbuurt *nu*



1 Reddersbuurt *nieuw*



- accenten
 - nieuwe bebouwing
 - water
 - verkeerscirculatie
 - groen/verblijfsgebied
 - voetpad
- 0 100 m

7.3.1 De Reddersbuurt

De Reddersbuurt vormt het noordoostelijke kwadrant van Wielwijk en wordt in de visie begrensd door het noordelijke deel van het parklint, de Zuidendijk, de autoroute naar Crabbehof en het Admiraalsplein. Kenmerkend voor de buurt zijn eengezinswoningen, die rond groene hofjes liggen. Deze hofjes hebben aan de oostzijde een duidelijk openbaar karakter, maar liggen aan de westzijde tussen de achtertuinen van de eengezinswoningen en zijn daarom enigszins anoniem. De geplande nieuwbouw zet in het noorden het bebouwingsritme van de bestaande blokken voort en ligt in een groene setting aan het Karel Doormanpark. In het zuiden heeft het nieuwe bouwblok een gezicht naar vier kanten: de Reddersbuurt, de Zuidendijk, de Abel Tasmanstraat en het Admiraalsplein. Dit blok begeleidt de oostelijke entree van Wielwijk. In het bestaande gebied wordt voorgesteld om de westelijke hofjes te gebruiken als parkeervelden en de straat aan de voorzijde te transformeren naar groene verblijfsgebieden. Als een andere bestemming voor de garageboxen gevonden wordt, kan de natte voet van de Zuidendijk verbreed worden.

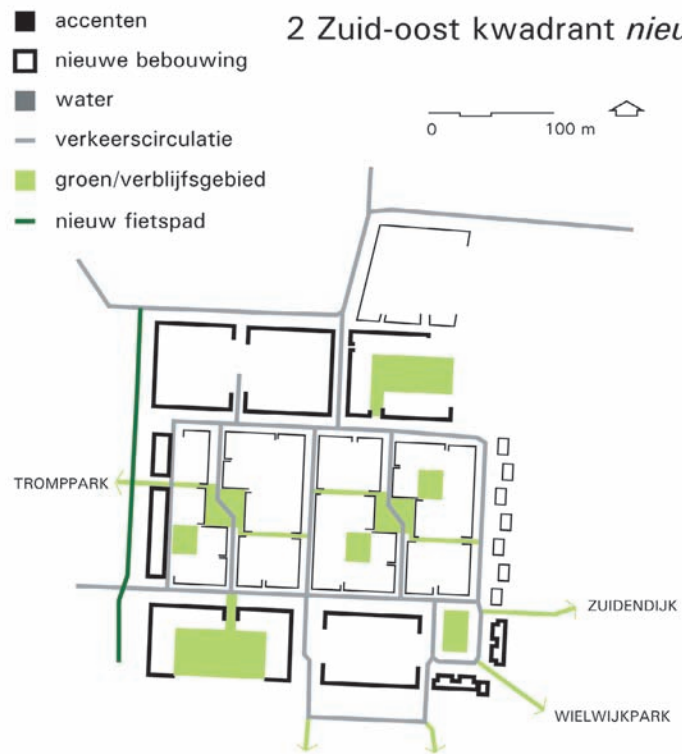


1. Reddersbuurt

2 Zuid-oost kwadrant *nu*



2 Zuid-oost kwadrant *nieuw*





2. Zuidoost kwadrant



3. Parkrand

7.3.2 Zuidoost kwadrant

Deze buurt is ontworpen met hoge bebouwing aan de randen en een laagbouwmilieu in de luwte hiertussen. De laagbouwoningen zijn deels gegroepeerd rond pleintjes. De buurt krijgt in de stedenbouwkundige visie een ligging tussen het Admiraalsplein, het park(lint) en de Zuidendijk. De geplande nieuwbouw vormt de noordrand, de westrand en de zuidrand van de buurt. De noordrand krijgt een stedelijk karakter vanwege de ligging naast het centrum. De westrand wordt gevormd door de oostelijke bebouwing langs het toekomstige Tromppark. Deze bebouwing begeleidt het parklint en wordt ontsloten vanaf achteren. De zuidrand ligt tussen het Tromppark en de Zuidendijk en krijgt een gradiënt van stedelijk naar landelijk.

In de stedenbouwkundige visie is ruimte gereserveerd in de straatprofielen van de Piet Heinstraat en de Witte de Withstraat voor toekomstige parkeerplaatsen. De aanleg van het park geeft een nieuwe betekenis aan de aanwezige dwarsdoorsteken tussen het Tromppark in het westen en de Zuidendijk in het oosten. De pleintjes die hiertussen liggen kunnen voor meerdere doeleinden gebruikt worden. Overdag kunnen ze bijvoorbeeld dienen als plek om te spelen of te verblijven en 's avonds om te parkeren. De verbinding naar het Wielwijkpark kan verbeterd worden door in de toekomst een woonwagenplaats te schrappen.

7.3.3 Parkrand

De parkrand bestaat uit lintbebouwing met kleinschalige bedrijvigheid aan de Reeweg-Zuid en zorgfuncties aan de westkant. Het karakter van de parkrand wijkt duidelijk af van de woonbuurten boven het park.

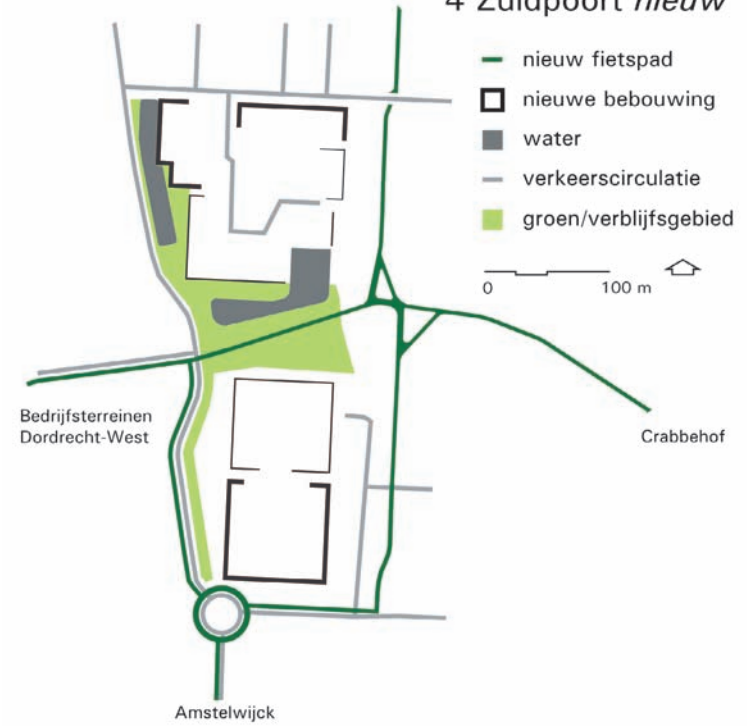
Met de nieuwbouw aan de zuidrand van het Wielwijkpark krijgt de buurt een voorkant aan het park. Tegelijkertijd begeleidt de nieuwe bebouwing de hoofdroute door het park.

4 Zuidpoort *nu*



Admiraalsplein

4 Zuidpoort *nieuw*



7.3.4 Zuidpoort

In dit deelgebied liggen veel voorzieningen (zoals de Short Stay Facility); het ligt in de stedenbouwkundige visie goed ontsloten voor de auto. In de geplande nieuwbouw kunnen woon- en werkfuncties dan ook worden gemengd. Het volledige gebied krijgt feitelijk meerdere voorkanten: in het westen aan de nieuwe ontsluitingsweg, in het oosten aan het park.

Met het verdwijnen van de Copernicusweg, dwars door het gebied, kan de verbinding tussen het noordelijk deel en het zuidelijk deel versterkt worden. De Short Stay Facility (met voorzieningen zoals vergaderruimten) kan functioneel gekoppeld worden aan de praktijk-school en de geplande woon-werkruimte aan noordkant. Het is misschien een optie om hier een kleine woon-werk-kennis-campus te realiseren.

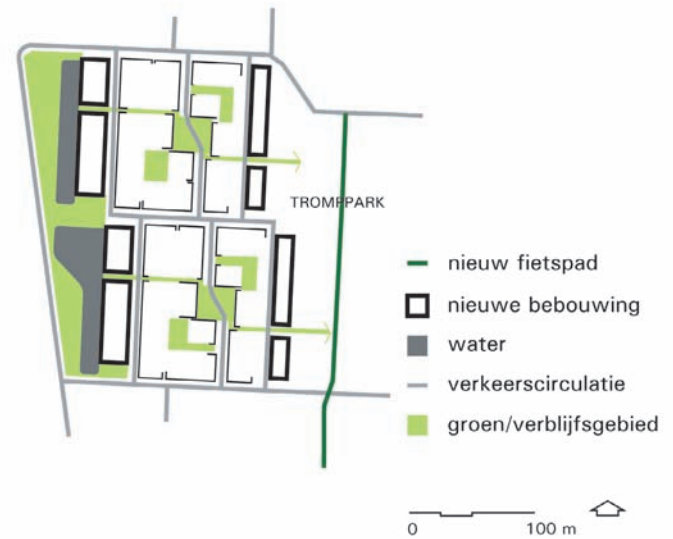


4. Zuidpoort

5 Zuid-west kwadrant *nu*



5 Zuid-west kwadrant *nieuw*



7.3.5 Zuidwest kwadrant

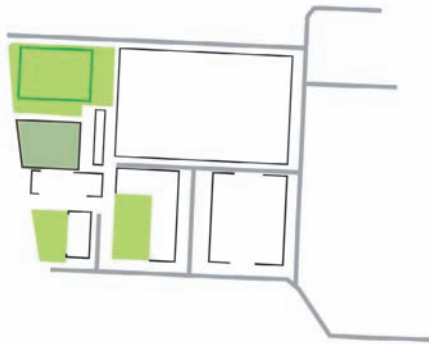
Het karakter van deze buurt lijkt op het karakter van het zuidoost kwadrant, met hoge randen en in de luwte een laagbouwmilieu gegroepeerd rond pleintjes. Toch maakt de ligging tussen A16 en het Tromppark de buurt wezenlijk anders.

De geplande nieuwbouw markeert de westrand en oostrand van de buurt. De westrand ligt (op afstand) aan de nieuwe ontsluitingsweg en vormt de voorkant en het visitekaartje van de wijk. De oostrand ligt aan het Tromppark. De bebouwing begeleidt net als in het zuidoost kwadrant het parklint en wordt van achteren ontsloten. De aanwezige dwars-doorsteken vanaf het nieuwe Tromppark kunnen worden doorgetrokken tot de watergang die de buurt van de hoofdontsluiting scheidt. Vlonders aan het water, waar gevestigd kan worden, markeren het eind van de doorsteek. De pleintjes hiertussen kunnen voor meerdere doelen gebruikt worden: bijvoorbeeld overdag om te spelen en te verblijven en 's avonds om te parkeren.

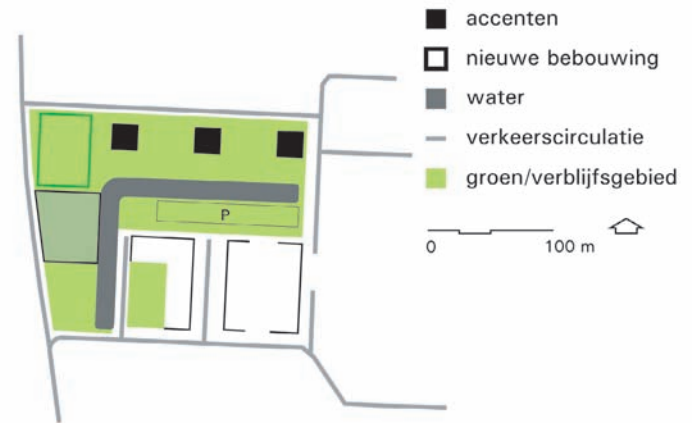


5. Zuid-west kwadrant

6 Westervoeg *nu*



6 Westervoeg *nieuw*



7.3.6 Westervoeg

De Westervoeg vormt de intermediair tussen zuid en noord en biedt openheid voor het naastgelegen, dichtbebouwde Admiraalsplein. Het gebied was ook in het plan van Wissing deels bedoeld als groene voeg. In de visie is nieuwe bebouwing ontworpen als losse korrels aan de rand van het gebied, in een groene setting. Voorgesteld wordt om deze plek op meerdere manieren te gebruiken. De ruimte kan worden gereserveerd voor een wijkparkeergarage, die onder andere parkeerdruk vanaf Admiraalsplein kan opvangen, én er kan een park worden aangelegd op het dak van deze garage. Momenteel wordt er om financiële redenen van een maaiveld oplossing uitgegaan. Ook loopt er een nieuwe watergang door dit gebied.



6. Westervoeg

7 Wielwijk Noord *nu*



7 Wielwijk Noord *nieuw*



7.3.7 Wielwijk Noord

Wielwijk Noord is de grootste buurt van Wielwijk en bestaat voor een deel uit vooroorlogse bebouwing - de Zeehavenbuurt - en verder uit een typisch jaren '50 gebied.

Bouwblokken staan los verkaveld, voorkanten van woningen liggen tegenover achterkanten en hiertussen bevinden zich groene velden, die vaak anoniem zijn en niet uitnodigen om ze te gebruiken. De geplande nieuwbouw kan de relaties tussen voorkanten en achterkanten herstellen. In de visie stellen we voor om het groen in het publieke domein aan de voorkant van de bebouwing te situeren. De nieuwe bebouwing aan de Karel Doormanweg vormt een nieuwe wand en begeleidt de noordelijke entree van de wijk. De bestaande groene velden kunnen duidelijker begrensd worden door bijvoorbeeld hagen. De aanleg van voetpaden en speelgelegenheid, een aantrekkelijkere groeninrichting, en het plaatsen van banken maakt het gebied aantrekkelijker om te gebruiken. Op de langere termijn zou in het hart van de buurt een groenvoorziening kunnen worden aangelegd, gecombineerd met een verdiepte wijkparkeergarage. Dit groen vormt dan de verbinding tussen het Admiraalsplein en de Zeehavenlaan Noord.



7. Wielwijk Noord



8. Zeehavenlaan Noord



9. Admiraalsplein

7.3.8 Zeehavenlaan Noord

De Zeehavenlaan Noord ligt in de kom van de A16 en haar afritten en bevat momenteel recreatieve functies: een sportcomplex en een speeltuin. De ruimtelijke en functionele relatie met het gedeelte van Wielwijk achter de Zeehavenbuurt is beperkt. In de stedenbouwkundige visie blijft de recreatieve functie van dit gebied behouden. Eventuele renovatie van de speeltuin en de sportvelden kan worden aangegrepen om een integraal plan te ontwerpen. Door de aanleg van kunstgras sportvelden kan er één veld verdwijnen. De vrijkomende ruimte kan gebruikt worden om de speeltuin een plek te geven, verder van de A16 vandaan. De zone langs de A16 en de afrit blijft dan een ruimtelijke reservering voor het doortrekken van de nieuwe ontsluitingsweg parallel langs de A16 tot de Laan der VN.

7.3.9 Admiraalsplein

Het Admiraalsplein vormt in z'n geheel een ontwikkelingsgebied dat al in uitvoering is. Recent is de Zilvervloot gerealiseerd en een deel van het plein heringericht. De randen om het plein heen - De Gouverneur, De Schepen en De Compagnie - worden nu ontwikkeld. Het Admiraalsplein speelt een belangrijke rol in de continuïteit van het parklint. Het plein is de schakel tussen het zuidelijke en noordelijke deel van het parklint. De routes voor langzaam verkeer moeten dan ook aansluiten op het plein.

7.4 Lange termijn ontwikkelingen

Natuurlijk kunnen zich in de toekomst rondom Wielwijk veranderingen voordoen. Hieronder blikken we vooruit en benoemen we enkele mogelijke veranderingen. Deze zullen we vertalen naar Wielwijk, om stand-by te zijn en in ieder geval geen opties voor de toekomst te blokkeren; een verlenging van de houdbaarheidsdatum, zou je kunnen zeggen.

Het verlengen van de A4

Door het verlengen van de A4 richting Antwerpen zal het (vracht-)verkeer op de A16 substantieel verminderen. Na een aantal jaren zal de toename van het verkeer er waarschijnlijk toe leiden dat de intensiteit weer op het huidige niveau uitkomt. We moeten ons dus voorzichtigheidshalve niet rijk rekenen en ons nu al voorbereiden op maatregelen.

De sprong over de A16

Indien zich aan de westzijde van de A16 in de toekomst nieuwe programma's ontwikkelen, kan de groene buffer ten westen van de Zilvervloot, met een extra brug voor langzaam verkeer, een belangrijke rol spelen. De zone kan dan springplank zijn om de relatie van Wielwijk met de rivier te versterken en omgekeerd om een gastvrij onthaal te bieden in het hart van Wielwijk.

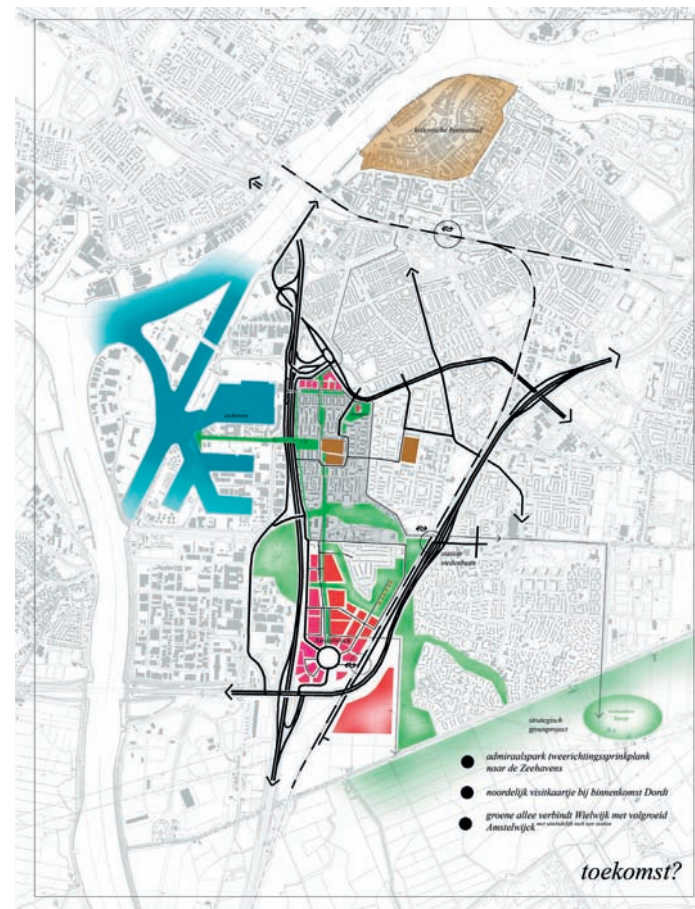
Verbreding van de A16

Een verbreding van de A16 is niet geheel uit te sluiten. Als een verbreding onvermijdelijk blijkt te zijn, is het onduidelijk in welke richting deze zal plaatsvinden. Wel lijkt duidelijk dat Wielwijk dan niet ongeschonden uit de strijd komt. In het ontwerp van de nieuwe A16-zone vormt dit een aandachtspunt.

Zeehavenlaan Noord

Voor de lange termijn kan niet worden uitgesloten dat de wegenstructuur (lokaal en rijks-weg), al dan niet gecombineerd met nieuwe functies, zal veranderen.

Mits passend in het spreidingspatroon en de omvang van de sportvoorzieningen op stads- en wijkniveau, zou deze locatie op de langere termijn benut kunnen worden voor



De stedenbouwkundige visie voor Wielwijk en haar flexibiliteit in relatie tot mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van Wielwijk

andere functies. Denk bijvoorbeeld aan het doortrekken van de parallelroute langs de A16, waarmee het sluipverkeer nog structureler en effectiever kan worden aangepakt; ook het fietsverkeer kan mee profiteren. Er is dan ook aanvullende bebouwing mogelijk, om te werken en om te wonen, al beperken de milieuzoneringen de mogelijkheden hiervoor. De huidige aantakking van de A16 op het Dordtse wegennet is zeer anoniem en kan moeilijk een aantrekkelijk visitekaartje worden genoemd. Het toevoegen van bebouwing zou in zijn omvang en kwaliteit hier een belangrijke verbetering in kunnen aanbrengen.

Crabbehof

De wijk Crabbehof is in Dordt-West, na Wielwijk, als laatste aan de beurt voor herstructurering. De herstructureringsvoorstellen voor Wielwijk hebben effecten voor Crabbehof en omgekeerd zullen te zijner tijd maatregelen en programma's in Crabbehof effecten hebben voor Wielwijk. Het is belangrijk om de plannen nu goed op elkaar af te stemmen, ook omdat de speelruimte voor aanpassingen in een later stadium steeds kleiner wordt.

Kompas

Vooralsnog gaan we er van uit dat de huidige school wordt gehandhaafd. Als op termijn de school wordt verplaatst, zou deze locatie ruimte kunnen bieden aan een hoogbouwontwikkeling (ongeveer 100 woningen) in een parkachtige setting, waarbij zo min mogelijk oppervlakte wordt ingenomen. Dus ook parkeren in het gebouw.

Stedenbaan

Aan het eind van de Copernicusweg bij de aansluiting op de N3 stelt het project 'Stedenbaan' een spoorhalte voor. In de visie voor Wielwijk is er van uitgegaan dat het Wielwijkpark niet beschikbaar is voor verdere toevoeging van bebouwing voor de normaliter rondom stations gewenste verdichting. Extra routes zijn niet nodig; er zijn genoeg routes voor fietsers, voetgangers en auto's die naar de eventuele spoorhalte leiden.

Amstelwijk

De zuidelijk gelegen locatie Amstelwijk zal zich verder ontwikkelen en is qua wegenstructuur aangesloten op Wielwijk. De rekenmodellen houden rekening met de daaruit voortvloeiende verkeersintensiteiten. Het is aan te bevelen om het parklint als verbindende groenstructuur door te trekken.

Strategisch Groen Project

Via het recreatieve fietspad over de Zuidendijk wordt Wielwijk aangesloten op het in voorbereiding zijnde Strategisch Groen Project. Deze planontwikkeling betekent op termijn een forse toename van de recreatieve mogelijkheden langs de zuidrand van de stad.

7.5 Duurzaamheid

7.5.1 Inleiding

In paragraaf 4.3 kon u de missie voor Wielwijk lezen: Wielwijk voor eeuwen sterk en weerbaar. Hieruit blijkt wel dat duurzaamheid een belangrijke drager voor deze visie is. Het mag niet zo zijn dat het over 50 jaar weer nodig is om Wielwijk net zo grondig te vernieuwen als nu. De wijk moet toekomstvast worden. Veel maatregelen die daarvoor nodig zijn, zijn verankerd in wetten, verordeningen of opgenomen in afspraken tussen gemeente en corporaties, bijvoorbeeld over levensloopbestendig wonen. We zullen deze regelingen hier niet opsommen. Al eerder kon u lezen hoe deze visie bijdraagt aan de duurzaamheid van de wijk. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de aanleg van water en een verbeterd rioolstelsel, de verbetering van groen, het omleggen van de hoofdontsluiting, het terugbrengen van het aantal bewoners dat gehinderd wordt door slechte luchtkwaliteit en de keuze bij gestapelde bouw voor gebouwde parkeervoorzieningen.

In deze paragraaf willen we laten zien welke extra ambitie we voor Wielwijk op het gebied van duurzaamheid hebben.

7.5.2 Woningbouw

De bevolking van Nederland zal de komende jaren veranderen. Bij de keuze voor soort woningen hebben we daarom niet alleen de mogelijkheden van de locaties meegenomen, maar ook de inzichten uit diverse bevolkingsprognoses en onderzoek (de regionale woon-test). Het woningbouwprogramma heeft nog voldoende ruimte om in de komende jaren aangepast te worden aan nieuwe inzichten. Het is de ambitie om de woningen ruim en flexibel te maken zodat ze eenvoudig aan verschillende woonwensen aan te passen zijn. Bij een aantal woningen zal de eerste laag een hogere verdiepingshoogte krijgen, zodat deze ook voor bedrijfsdoeleinden gebruikt kan worden. Het bestemmingsplan zal zeer



Recreatief fietspad Zuidendijk

ruimhartig zijn met het bieden van mogelijkheden voor het werken aan huis. Bij de keuze van architecten zal hun kennis van het toepassen van duurzaamheidsprincipes een belangrijk criterium zijn. Bij de sloop van de oude woningen zal hergebruik van materialen geoptimaliseerd worden. In dit kader werkt Woonbron samen met het Da Vinci College aan het opzetten van een tweede handswinkel voor bouwmaterialen.

7.5.3 Energie

Door de steeds verder stijgende energielasten wordt dit thema de komende jaren steeds belangrijker. De gemeente heeft voor Wielwijk de ambitie meegegeven om uit te komen op een EnergiePrestatie op Locatie-norm (EPL) van 6. In de energievisie voor Dordt-West is uitgerekend dat als de nieuwe woningen gebouwd worden volgens de huidige afspraken tussen gemeente en Woonbron, deze norm niet gehaald wordt. Dit heeft te maken met het feit dat een groot deel van de woningen die blijven staan een slechtere energieprestatie levert. In de nieuwbouw zal de ambitie waargemaakt kunnen worden als er extra isolatie wordt toegepast en er per cluster van woningen gebruik wordt gemaakt van collectieve warmtepompen. Bij dit laatste systeem gaat het om energieopslag in de bodem, die zorgt voor verwarming en koeling van de woningen. Dit systeem heeft een afschrijvingstermijn van 15 jaar. Mocht binnen die 15 jaar in Dordrecht een restwarmtesysteem ingevoerd zijn, dan is de overstap naar dit systeem mogelijk. Dit betekent overigens niet dat er geen maatregelen aan de bestaande woningen getroffen zullen worden. Per 1 januari 2008 wil Woonbron voldoen aan de EPBD (Energie Performance for Buildings Directive). In het kader van deze Europese richtlijn zullen woningen gelabeld worden in energieprestatie-categorieën A (goed) t/m E (slecht). Veel van de woningen in Wielwijk vallen op dit moment in de categorieën D en E. Woonbron heeft in beeld gebracht welke maatregelen kunnen worden getroffen om de energieprestatie van de woningen te verbeteren en hoeveel deze maatregelen kosten.

7.5.4 Mensen

Het thema duurzaamheid zal in de uitvoeringsfase een terugkerend gespreksonderwerp met en tussen de bewoners van Wielwijk moeten zijn. Binnen de speerpunten 'Schoon, heel en veilig', 'Wielwijk kansrijk' en 'Gewoon jong in Wielwijk' zullen allerlei initiatieven een plek kunnen krijgen. We gaan er vanuit dat initiatieven voor de semi-openbare ruimte,

die door bewoners zelf wordt bijgehouden, een plek krijgen. Daarnaast zal er binnen de communicatie en participatie veel aandacht voor dit onderwerp moeten komen, bijvoorbeeld bij voorlichting over energiebesparing.

7.5.5 Stedenbouw

In de stedenbouwkundige visie voor Wielwijk zijn allerlei voorstellen gedaan, die zullen ingrijpen in het fysieke klimaat en de psychologische en sociale omstandigheden. Deze voorstellen zijn vooral bedoeld als investeringen in het versterken van de duurzaamheid van de wijk. Dit komt naar voren in de voorstellen voor de hoofdinfrastructuur, bestaande uit een nieuw verkeersmodel, een versterkte groenstructuur en de toevoeging van een waterloop. Ook in verdere fasen van het project worden plannen steeds in detail getoetst op duurzaamheid. Dit proces loopt door tot en met de gebruiks- en beheerfase en eindigt feitelijk nooit.

In de bijlage is een overzicht vermeld van voorgestelde acties, gericht op dertien duurzaamheidsaspecten.

7.6 Veiligheid

Het College van B&W heeft zich in 2002 uitgesproken om een Veiligheidseffectrapportage (VER) uit te voeren. Dit geldt in beginsel voor plannen van enige omvang en waarvan duidelijk is dat veiligheidsaspecten een rol spelen. In januari 2006 is hieraan een workshop gewijd, aan de hand van de case Wielwijk. Het daarin geproduceerde materiaal is als onderdeel verwerkt in een tussentijdse rapportage, het Wensenboekje. De resultaten zijn in de stedenbouwkundige visie mee genomen.

Reden voor de toename van de aandacht voor het begrip veiligheid is dat in de praktijk gebleken is dat er vaak niet (of onvoldoende) rekening is gehouden met veiligheidsaspecten. Risico's kunnen worden verkleind door ze al in een zeer vroeg stadium, de planvoorbereiding, in beeld te brengen. Daarbij moeten er tegelijkertijd veiligheidsmaatregelen worden voorgesteld en afspraken worden gemaakt (én bewaakt). Deze actie moet herhaald worden in latere planstadia, als concretere bouw- en inrichtingsplannen aan de orde zijn. In de fase van visievorming voor Wielwijk, met de daaraan gekoppelde bouw- en



Wensenrok



inrichtingsvoorstellen op hoofdlijnen, heeft al een eerste toets aan 'integrale' veiligheid plaatsgevonden, waarbij de denklijn van een Veiligheidseffectrapportage is aangehouden. Integraal houdt in dat aan alle vormen van (on)veiligheid aandacht wordt gegeven.

Op de gehanteerde toetslijst staan vermeld:

1. Criminaliteit (inbraak, diefstal, geweldsdelicten, vernieling, brandstichting)
2. Hinder, overlast en verloedering
3. Onveiligheidsgevoelens bij bezoekers, bewoners en werknemers
4. Brand
5. Blootstelling aan gifgassen of rook
6. Explosies door onder andere terrorisme, gaslek of kortsluiting
7. Verstoringen van de openbare orde, zoals rellen, gijzelingen en sabotage, waardoor paniek ontstaat
8. Natuurgeweld
9. Verkeers- en transportongevallen.

Gelet wordt op twee soorten risico's:

1. Risico's met grote kans van voorkomen en niet heel ernstige en grootschalige gevolgen (criminaliteit en sociale veiligheid)
2. Risico's die niet zo vaak voorkomen, maar wel ernstige gevolgen kunnen hebben (branden, rampen en externe veiligheid).

De uitwerking van de toets voor Wielwijk is in een separate bijlage opgenomen. Het algemene beeld is dat in het overgrote deel positief gescoord wordt. De specifieke ligging van Dordrecht aan landelijke verbindingen (de A16, N3, industrie en spoor) blijft een groot aandachtspunt. Het aanpakken van dit punt ligt op het niveau van de structuurvisie voor het Eiland van Dordrecht en het landelijke beleid.



Veel functies, veel activiteit in het toekomstige Wielwijckpark

[8]

Visie op wonen in Wielwijk

Dit hoofdstuk beschrijft het nieuwe woningbouwprogramma voor Wielwijk en de manier waarop dit tot stand is gekomen. Er is rekening gehouden met de uitgangspunten uit 'Dordt-West op stoom' en met projecten die in dit kader al worden uitgevoerd. Ook is geanalyseerd hoeveel (en wat voor soort) woningen er nu in Wielwijk zijn en wat er wenselijk is. Tabellen geven onder andere weer hoeveel woningen er op verschillende locaties zullen worden gesloopt en hoeveel nieuwbouw er kan plaatsvinden. Woonbron biedt een groot deel van de woningen aan via het zogenaamde Te Woon-concept. In dit hoofdstuk kunt u lezen wat dit concept inhoudt. Tenslotte gaat het hoofdstuk in op de mate waarin het voorgestelde woningbouwprogramma aansluit bij gewenste woonmilieus en 'werelden'.

8.1 Uitgangspunten woningbouwprogramma Dordt-West op stoom

In deze visie zullen we niet alle uitgangspunten uit 'Dordt-West op stoom' herhalen. Maar het is wel essentieel dat we helder maken in hoeverre de visie overeenstemt met de kernstrategie voor de fysieke veranderingen in Dordt-West. In deze strategie staat dat men de mogelijkheden wil vergroten voor zowel de huidige bewoners, om een wooncarrière binnen de wijk te maken, als voor nieuwe, meer (sociaal) kapitaalkrachtige doelgroepen, om een woning binnen de wijk te vinden.

In de bijlagen van 'Dordt-West op stoom' is deze strategie vertaald naar verwachtingen voor de sociale huurvoorraad. In de periode tussen 2000 en 2015 moet het aantal sociale huurwoningen in Wielwijk met 1105 woningen afnemen.

	Verkoop	Sloop	Nieuwbouw	Totaal
2000-2005	-80	-255	60	-275
2005-2010	-80	-435	180	-355
2010-2015	-80	-415	PM	-495 + PM
2000-2015				-1.105 + PM

Voorraad ontwikkeling Wielwijk (inclusief Dordtse hout)	totaal woningen	laagbouw	gestapeld	huur sociaal eengezins	huur sociaal meergezins	huur markt eengezins	huur markt meergezins	eengezins koop sociaal	meergezins koop sociaal	eengezins koop markt	meergezins koop markt
Voorraad 2000	3.155 100%	1.099 35%	2.056 65%	715	1.943	0	87	99	15	285	11
2000-2005 / gerealiseerd											
Verkopen (NB: 2000-oktober 2006)	0	0	0	-136	-42			136	42		
Bij: nieuwbouw	214	200	14	47	14	0	0	30	0	123	0
Af: onttrekkingen	-117	-77	-40	-77	-40	0	0	0	0	0	0
2005-2010 / bestaande plannen											
Bij: nieuwbouw bestaande plannen	284	129	155	24	17	0	0	0	12	105	126
Af: onttrekkingen bestaande plannen	-251	-117	-134	-117	-20	0	114	0	0	0	0
'Tussenstand' voorraad	3.286 100%	1.234 38%	2.052 62%	456	1.872	0	-27	265	69	513	137

De projecten die op dit moment al binnen Wielwijk in uitvoering of in voorbereiding zijn vallen wel binnen de afspraken van Dordt-West op stoom, maar zijn voor wat betreft het fysieke programma niet meegenomen in deze visie. Het overzicht hiernaast geeft inzicht in deze plannen.

In dit overzicht is te zien dat met de plannen tot nu toe (met name Zeehavenbuurt en Admiraalsplein e.o.) het aantal woningen binnen Wielwijk al gestegen is met 131 woningen. Het aantal sociale huurwoningen zal na realisatie van de huidige plannen (nieuwbouw en verkoop) met 330 woningen afgenomen zijn.

8.2 De visie op gewenste veranderingen in de woningvoorraad

In deze paragraaf is het woningbouwprogramma opgenomen. Hieraan ten grondslag liggen zogenaamde 'proefverkavelingen'. In de stedenbouwkundige visie treft u uitgewerkte proefverkavelingen per ontwikkelingslocatie aan. Deze proefverkavelingen zijn niet bedoeld als definitieve oplossing voor de locatie, maar als studie om grip te krijgen op het mogelijke woningbouwprogramma.

Om inzicht te krijgen in aantallen en soorten woningen is gekozen voor de volgende werkwijze:

- Er is een beschrijving per deelgebied gemaakt van gewenste woonmilieus (zie wensenboekje).
- Stedenbouwkundigen hebben verschillende proefverkavelingen per ontwikkelingslocatie gemaakt. Bij deze varianten (optimum en sober) varieerden de verhouding eengezinswoningen en meergezinswoningen, en daarmee ook het totale aantal woningen.
- Woonbron maakte een omschrijving van diverse woonproducten die aansluiten bij de gewenste leefstijlen en woonmilieus.
- De stedenbouwkundigen en de vastgoedexperts van Woonbron hebben gezamenlijk de locaties doorgelopen en gezocht naar de optimale invulling per locatie.
- De resultaten van de Dordtse woontest zijn vertaald naar uitgangspunten voor Wielwijk. Door deze woontest kwam de nadruk van beleid te liggen op de kwalitatieve vraag naar eengezinswoningen en minder op de kwantitatieve vraag. Dit heeft ertoe geleid dat er nogmaals gekeken is naar diverse locaties en dat er op meer locaties eengezinswoningen zijn toegevoegd.

Het bleek lastig te zijn om een goede balans te vinden tussen de behoefte om voldoende woningen te halen en de wens om een verschuiving te krijgen naar meer grondgebonden woningen, en daarbij tegelijkertijd rekening te houden met de stedenbouwkundige mogelijkheden.

De hierboven beschreven methode leidde uiteindelijk tot het hieronder beschreven woningbouwprogramma voor de periode tot en met 2020. In de bijlage vindt u bij de beschrijving van de ontwikkelingslocaties bij een aantal projecten een omschrijving van de bandbreedte in de keuze voor gestapelde of meergezinswoningen. Deze bandbreedte geeft aan dat er bij de uitwerking ruimte is om in soort en aantal woningen te schuiven.

nr. woningtype VON (incl. btw)		productsegment	aantal
1a	egw € 150.000 - € 200.000	stedelijke eengezinswoning	94
1b	egw € 150.000 - € 200.000	reguliere eengezinswoning	14
2a	egw € 200.000 - € 250.000	reguliere eengezinswoning	133
2b	egw € 200.000 - € 250.000	stedelijke eengezinswoning	56
3a	mgw € 150.000 - € 200.000	comfortabel gelijkvloers	58
3b	mgw € 150.000 - € 200.000	stedelijk	72
4a	mgw € 200.000 - € 250.000	comfortabel gelijkvloers	284
4b	mgw € 200.000 - € 250.000	exclusief	48
5	egw € 250.000 - € 300.000	stedelijke eengezinswoning	8
6	mgw huur € 330 - € 475	goedkoop wonen	30
7	2Λ1 € 350.000	twee onder één kap/vrijstaand	26
8	kavels € 475/m²	vrije kavels	18
9	kavels -	particuliere bouw op eigen terrein	15
			857

De toekomstige bewoners krijgen zoveel mogelijk invloed op de indeling van hun huis. Deze invloed is bij de vrije kavels waar sprake is van particulier opdrachtgeverschap het grootst. Ook op een aantal andere locaties zal de mogelijkheid van (collectief) particulier opdrachtgeverschap bekeken worden. Bij andere woningen kan de woonconsument op andere manieren inbreng hebben, bijvoorbeeld door het aanbieden van een keuze pakket dat verder gaat dan tegeltjes, door het meenemen van toekomstige uitbreidingsmogelijkheden in de ontwerp-opgave of door het bieden van mogelijkheden voor zelf afbouwen. Ten slotte is vermeldenswaard dat we bij de locaties 2.1 van Kinsbergenstraat Zuid, 4.2 Witte de Withstraat ZW en 5.1 A-16 Zuid de mogelijkheid zullen bekijken om wonen en werken te combineren.

Te Woon concept

In de tabel hiernaast ziet u het overzicht van de woningtypen en de prijsklassen waarmee gerekend is voor het opstellen van de gebiedsexploitatie. Dit woningbouwprogramma is de basis voor de verdere uitwerking van de ontwikkelingslocaties. Afwijkingen van dit programma zullen in de toekomst onvermijdelijk zijn, maar besluiten hierover kunnen dan gewogen worden in het licht van dit totaalprogramma. Op grond van dit overzicht lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat er in de nieuwbouw 97 sociale koopwoningen en 30 sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Dit ligt echter wat ingewikkelder, omdat Woonbron er voor kiest een groot deel van de woningen via het zogenaamde 'Te Woon-concept' aan te bieden. Wat houdt dit concept in?

Te Woon

Bij de woningen die Woonbron Te Woon aanbiedt, mag de klant bepalen of hij de woningen wil kopen of huren. Hierbij zijn er een aantal varianten.

Koopgarant:

Hierbij krijgen bewoners korting bij de aankoop van de woning. De korting moet weer afgedragen worden bij verkoop van de woning. Woonbron garandeert de terugkoop van de woningen en deelt in het verlies of de winst van de waarde van de woning.

Koopcomfort:

Dit is vrijwel het zelfde als vrije verkoop met het verschil dat als de bewoner wil verkopen Woonbron de eerste gegadigde is.

Huren:

Hierbij gaat het om de gewone huurmogelijkheden. Woonbron kan voor de huidige bewoners met lage inkomens de huur aanpassen aan hun bestedingsmogelijkheden.

Huurvast:

Hier krijgt de bewoner de keuze de woningen te huren tegen een huur die een aantal jaren vast staat.

Deze aanpak biedt de ruimte om flexibel in te spelen op de woonwensen van de huidige en de toekomstige bewoners. Hierdoor worden de grenzen tussen de diverse woningtypes minder relevant. Woonbron zal de eerste jaren een aantal woningen dat zij duurder kan verkopen of verhuren in een lagere prijsklasse in de markt zetten om de mensen die in Wielwijk willen blijven te accommoderen. Om hoeveel woningen het hierbij gaat is afhankelijk van het aantal Wielwijkfans!

Het totale woningbouwprogramma is hieronder uitgesplitst naar de diverse ontwikkellocaties.

Ontwikkelingen in de beheergebieden

De bestaande woningen die Woonbron in eigendom heeft, kunnen als volgt worden onderverdeeld:

- Complexen die verhuurd blijven worden
- Complexen die in de loop der tijd verkocht zullen worden
- Complexen die aangeboden zullen worden volgens het Te Woon-concept en dus gedeeltelijk verhuurd en gedeeltelijk verkocht worden.

Recent heeft Woonbron een energiescan van haar bezit uitgevoerd. De komende tijd zal Woonbron programma's opstarten om, samen met de eigenaren in een bepaald gebied, maatregelen op het gebied van energiebesparing te treffen.

In het kader van het verkoopprogramma is het van belang te weten dat er op dit moment 1.476 huurwoningen in Wielwijk staan, die niet gesloopt worden. Daarvan zijn er 447 in bezit bij Woonzorg Nederland en bij particuliere verhuurders. Bij de onderstaande berekeningen is als uitgangspunt genomen dat van deze 447 woningen er 80 verkocht gaan worden door de beleggers. Het is de inschatting dat door het verkoopprogramma van Woonbron nog eens 356 woningen onttrokken zullen worden aan de sociale huurvoorraad. Bij dit aantal moet opgeteld worden het totaal van de al verkochte woningen en de afgeronde of al lopende nieuwbouwprojecten (330).

Ontwikkelingen aantal sociale huurwoningen

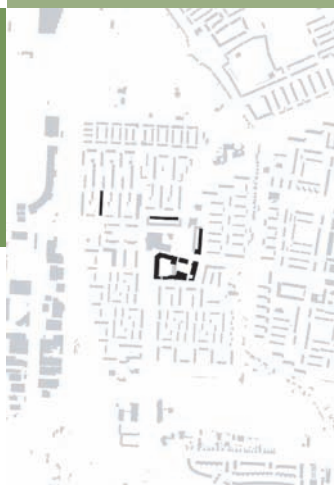
De plannen zoals ze in deze visie staan aangevuld met het verkoopprogramma en de veranderingen, die al voor de visieperiode hebben plaats gevonden, leveren het volgende beeld op:

Vermindering aan sociale huurwoningen door:	t/m 2015	t/m 2025
Ontwikkelingslocaties	-694 woningen ¹	-1.017 woningen ²
Nieuwbouw en verkoop voor visieperiode	-330 woningen	-330 woningen
Prognose verkoop Woonbron	-173 woningen	-356 woningen
Prognose verkoop beleggers	-39 woningen	-80 woningen
Totale vermindering sociale huurwoningen	-1.236 woningen	-1.785 woningen
Aantal sociale huur in 2000	2.658 woningen	2.658 woningen
Aantal sociale huur na periode	1.422 woningen	873 woningen

De doelstelling van ‘Dordt-West op stoom’ (vermindering van het aantal sociale huurwoningen in de periode tussen 2000 en 2015 met 1105 wordt met dit programma ruimschoots gehaald. Het is wellicht goed om hier nogmaals te herhalen dat de keuze om te gaan werken met het Te Woon-concept de betekenis van deze cijfers sterk relativeert.

¹ -724 sloop + 30 nieuwbouw sociale huur

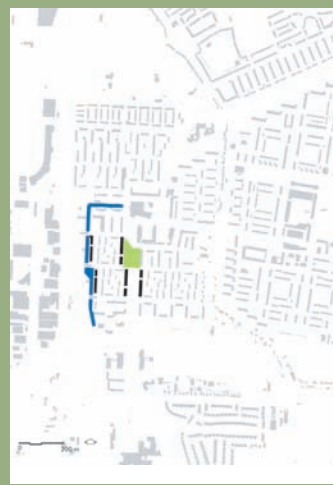
² -1.061 sloop waarvan 14 koop + 30 nieuwbouw sociale huur



2007



2009



2011



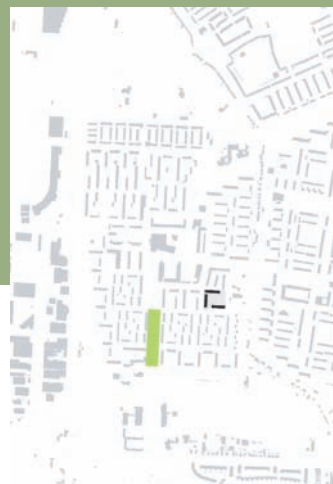
2013



2008



2010



2012



2014



2015



na 2015

Woningbouwprogramma	start bouw	sloop		nieuwbouw		bedrijfsruimte
		eg	mg	eg	mg	
1 Reddersbuurt						
1.1 Van Naereboutstraat	2009		96	40	16	
1.2 Vd Kloosterstraat	2008		40		56	
1.3 Seniorenwoningen	2010	6				
2 Zuidoost kwadrant						
2.1 Van Kinsbergenstraat Zuid	2010	12	88	44	12	
2.2 Locatie speeltuincomplex	2012		32	10	30	
2.3 MH Trompweg Oost	2011		44	19		
2.4 Witte de Withstraat ZO	2017		168	37	78	
3 Parkrand						
3.1 Volkstuinen	2017			25		
3.2 Zuidelijke parkrand	2010			19		
3.3 Watersteijn	2009				96	
3.4 Reewegtuinen	div			15		
4 Zuidpoort						
4.1 SSF	2018		57		60	
4.2 Witte de Withstraat ZW	2014	4	54		28	3000 m²
5 Zuidwest kwadrant						
5.1 A16-Zuid	2011	20	120	36		250 m²
5.2 MH Trompweg West	2011		88	38		
6 Westervroeg						
6.1 Meander Albatros	2009				84	
7 Wielwijk Noord						
7.1 A16-Noord	2017		58	-	-	
7.3 Sweersstraat	2010		40		30	
7.4 Kotterstraat Zuidwest	2019	18		14		
7.5 Kotterstraat Zuidoost	2015	12	104	40	30	
Totaal		72	989	337	520	
Totaal visie		1061		857		3250m²
Totaal t/m 2015		54	706	261	382	3250m²
Na 2015		760		643		
		301		214		

Tabel Woningbouwprogramma

Totaaloverzicht

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen op verschillende tijdstippen. Het gaat hierbij om het jaar 2000, om het moment dat lopende plannen zijn uitgevoerd (inclusief Dordtse Hout) én om het tijdstip dat de nieuwe plannen uit deze visie zijn uitgevoerd.

	2000	%	Stand van zaken voor de visie	%	Projecten visie	2025	%
Eengezinswoningen	1099	35%	1234	38%	+ 265	1499	49%
Meergezinswoningen	2056	65%	2052	62%	- 469	1583	51%
Totaal	3155		3286		- 204	3082	

8.3 Realisatie van gewenste woonmilieus

8.3.1 Inleiding

In paragraaf 3.2.2 is uiteengezet dat deze visie gebruik maakt van leefstijlen en woonmilieus. In die paragraaf zijn ‘gemeenschapsconcepten’ beschreven en de vier werelden (geel, groen, blauw of rood) waarbinnen die gemeenschapsconcepten te plaatsen zijn. Vervolgens werd geconstateerd dat de schaal van Wielwijk het toelaat om diversiteit in woonmilieus aan te bieden. De vraag bleef nog open in welke mate die diversiteit te realiseren is en hoe dit zich verhoudt tot de woonwensen van de bewoners van de Drechtsteden, die zijn neergelegd in de Grote Woontest.

In deze Grote Woontest is onder andere geanalyseerd tot welke werelden de Drechtstedelijke woonconsumenten gerekend mogen worden. 32% mag zich qua beleving van het wonen rekenen tot de gele wereld (waarin ‘de buurt’ centraal staat). Deze woonconsumenten beleven hun woonsituatie als harmonieus, dynamisch divers en ‘met ons soort mensen’. 38% van de woonconsumenten in de Drechtsteden zitten in de groene



wereld (met de 'woonwijk' als centraal begrip). Ook zij beleven hun woonsituatie als 'met ons soort mensen' maar in tegenstelling tot de gele wereld ook als beschermend en statisch homogeen. In de blauwe wereld (privé-wijk) zit 13% van de consumenten. Zij ervaren het wonen als statisch homogeen, gecontroleerd en als 'ik ben anders'. Tot slot is 17% van de consumenten toe te rekenen aan de rode wereld (waarin 'samenleven' centraal staat). Zij beleven het wonen als 'ik ben anders', vitaal en dynamisch divers. Er bleek in de Grote Woontest verschil te zijn tussen de wereld die bewoners ervaren en die zij ambiëren. 27% van de consumenten ambiëert de gele wereld, 38% de groene, 28% de blauwe en slechts 6% de rode.

8.3.2 Realisatie woonmilieus

Met het voorgaande in het achterhoofd is een analyse gemaakt van de nieuwe woonmilieus, na afronding van het herstructureringsproces. Daarbij is het jaar 2000 als startpunt genomen voor het doorrekenen van de oude situatie. Hiermee is ook het woonmilieueffect van de al gerealiseerde productie op het Admiraalsplein goed in beeld te krijgen. In de analyse is niet alleen gekeken het te realiseren bouwprogramma meegenomen, maar ook de bestaande niet te herstructureren woningen. Onderstaande tabel geeft het resultaat van de analyse. Het gaat hierbij dus zowel om oude als om nieuwe woningen.

Gebied	Oud	Nieuw	Geel	Groen	Blauw	Rood
Admiraalsplein	353	571	193	0	50	328
Reddersbuurt	499	477	214	239	25	0
Zuidoost kwadrant	548	459	142	211	88	19
Zuidelijke parkrand	100	296	121	169	77	29
Zuidpoort en Zuidwestkwadrant	557	296	83	175	28	58
Westervoeg	1	85	0	43	42	0
Wieuwijk Noord	927	828	375	375	77	0
Totaal	2985	3012	1128	1212	387	434
			37%	40%	13%	14%

Duidelijk wordt dat het nieuwe Wielwijk in vergelijkbare mate de verschillende werelden bedient zoals de bewoners van de Drechtsteden hun woonsituatie nu ervaren. Wordt echter naar de geambieerde werelden gekeken, dan 'voldoet' alleen de groene wereld. Het risico bestaat dat er, naar de wensen van de bewoners, te weinig blauwe wereld zal zijn en te veel rode en gele wereld. In de tellingen zijn de mogelijk gevoelig liggende bebouwing in het park en twee waarschijnlijk pas op zeer lange termijn te realiseren locaties (entree en sportvelden) meegenomen. Deze lenen zich bij uitstek voor gemeenschapsconcepten en woonproducten die aansluiten bij de blauwe wereld. Gaandeweg het herstructureringsproces zal in de gaten gehouden moeten worden hoe het staat met de bediening van de verschillende werelden. Daarbij is niet alleen van belang dat bijgestuurd wordt op geconstateerde over- en ondermaten, maar ook dat periodiek onderzocht wordt in welke richting de woonambities van de Drechtstedelijke woonconsumenten verschuiven.

[9]

Van visie naar uitvoering

Hoofdstuk negen beschrijft de stappen om te komen van visie en plannen tot daadwerkelijke uitvoering. U kunt lezen (en in een figuur bekijken) wie hier allemaal bij betrokken zullen worden en op welke manier. Natuurlijk is communicatie en participatie hiervoor essentieel. Ook daarop gaat dit hoofdstuk in. Verder is het belangrijk om goed zicht te hebben op risico's die de uitvoering kunnen belemmeren. Dit hoofdstuk beschrijft mogelijke risico's en vooral maatregelen om ze te voorkomen. Last but not least kunt u in dit hoofdstuk inzicht krijgen in de financiën. Welke kosten komen er kijken bij het uitvoeren van de plannen en hoe worden deze verdeeld?

9.1 Uitvoeringsorganisatie en samenwerking

9.1.1 Drie partijen samen!

Als deze visie en het uitvoeringsprogramma zijn goedgekeurd, begint het werk om de plannen uit te voeren. In de missie is te lezen dat hiervoor de samenwerking tussen wijkbewoners, gemeente en Woonbron cruciaal is. Zij zijn de kernpartijen die de uitvoering moeten dragen. Deze samenwerking is vertaald naar een uitvoeringsorganisatie, die hieronder wordt beschreven.

9.1.2 Rolverdeling gemeente en Woonbron

Binnen deze 3 partijen zullen de gemeente en Woonbron afspraken moeten maken over hun rolverdeling. Gedacht wordt aan het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst volgens het concessiemodel. De hoofdtakverdeling zal zijn dat de gemeente verantwoordelijk is voor het sociale programma en de ingrepen in de hoofdinfrastructuur. Woonbron zal de verantwoordelijkheid voor de herontwikkelingslocaties op zich nemen inclusief het bouw- en woonrijpmaken.

9.1.3 Opdrachtgeverschap en projectleiding

Namens de stuurgroep zullen de gebiedsmanager Dordt-West en de directeur van Woonbron als opdrachtgever van het programma optreden. Samen met de Manager Stad WB en de projectmanager Wielwijk vormen zij het kernteam Wielwijk dat de voortgang bewaakt en besluitvorming voorbereidt. De Ontwikkelingsmanager Kristal coördineert de projecten vanuit Woonbron Dordrecht zowel op het gebied van projectontwikkeling als van beheer. De projectmanager Wielwijk doet hetzelfde binnen de gemeente. Zij sturen samen de werkgroep communicatie aan en zorgen zelf voor de ondersteuning op de overige onderdelen (planning, financiën, administratieve ondersteuning etc.).

9.1.4 Overleggen

Voor de uitvoering van het fysieke programma en de sociale speerpunten zijn een aantal werkgroepen actief. Het gaat om de volgende overleggen (in willekeurige volgorde).

Stuurgroep Dordt-West

Deze stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van het college van burgemeester en wethouders, de directeur-bestuurders van de 3 Dordtse woningcorporaties en de directeurs van Maatschappelijke Ontwikkeling en Stadsontwikkeling. In de stuurgroep wordt de visie en het uitvoeringsprogramma vastgesteld. In deze stuurgroep komen vooral die zaken aan de orde die van belang zijn voor de afstemming tussen de 4 gebieden.

Stuurgroep Wielwijk

In deze stuurgroep is naast de vertegenwoordigers van het college alleen Woonbron vertegenwoordigd. Hier vindt de besluitvorming over de lopende projecten in Wielwijk plaats.

Denktank Wielwijk

In informele setting staan vertegenwoordigers van Woonbron en gemeente stil bij de ontwikkelingen in de wijk.

Wijkoverleg

In de klankbordgroep zitten actieve bewoners, gemeentelijke diensten, Woonbron, politie, de welzijnsorganisatie en diverse andere in de wijk werkzame organisaties. Het wijkoverleg bespreekt alle projecten die (gaan) lopen en het sociaal en fysiek beheer van de wijk. De bewoners in het wijkoverleg zullen extern begeleid worden. Men kan ervoor kiezen om voor de onderlinge afstemming de huidige klankbordgroep te continueren.

Bewonersgroepen/straatcomités

Bij ontwikkellocaties zal de projectleider het voortouw nemen om de bewoners en omwonenden via een bewonersgroep bij het planproces te betrekken. Ook bij niet ontwikkellocaties kunnen bewonersgroepen of straatcomités actief zijn.

Stichting Wielwijk kanswijk

Deze stichting is één van de onderdelen van het speerpunt 'Wielwijk betrokken en positief in beeld'. De stichting heeft als doel creatieve nieuwe inzichten voor de verbetering van Wielwijk te leveren met de nadruk op de sociaal-economische ontwikkeling van Wielwijk.

Team Wielwijk betrokken en positief in beeld

De projectmanager Wielwijk en de Manager Stad van Woonbron nemen gezamenlijk de aansturing van de communicatie en participatie ter hand en geven daarmee invulling aan het speerpunt 'Wielwijk betrokken en positief in beeld'. In deze werkgroep zullen ook de participatiebegeleider en de communicatiemedewerkers voor heel Wielwijk en voor de diverse deelprojecten deelnemen.

Plantteams per fysiek project

Plantteams bestaan uit de projectleiders en eventuele andere betrokkenen van gemeente en Woonbron. Zij voeren overleg over de uitvoering van de fysieke projecten. Hierbij kan het ook gaan om de fysieke projecten uit de sociale speerpunten, zoals de nieuwbouw van

de Kennedyschool en de herinrichting van het sportpark). Het planteam denkt mee en zorgt er voor dat de bewonersgroep goed betrokken wordt.

Team sociaal investeren

In dit team, onder voorzitterschap van de gemeentelijke projectmanager, worden de sociale speerpunten 'Achter de voordeur', 'Wielwijk werkt' en 'Wielwijk kanswijk' besproken. De medewerkers die betrokken zijn bij deze speerpunten maken deel uit van het team. Vanuit het wijkoverleg nemen 2 bewoners deel aan dit overleg.

Team schoon, heel en veilig

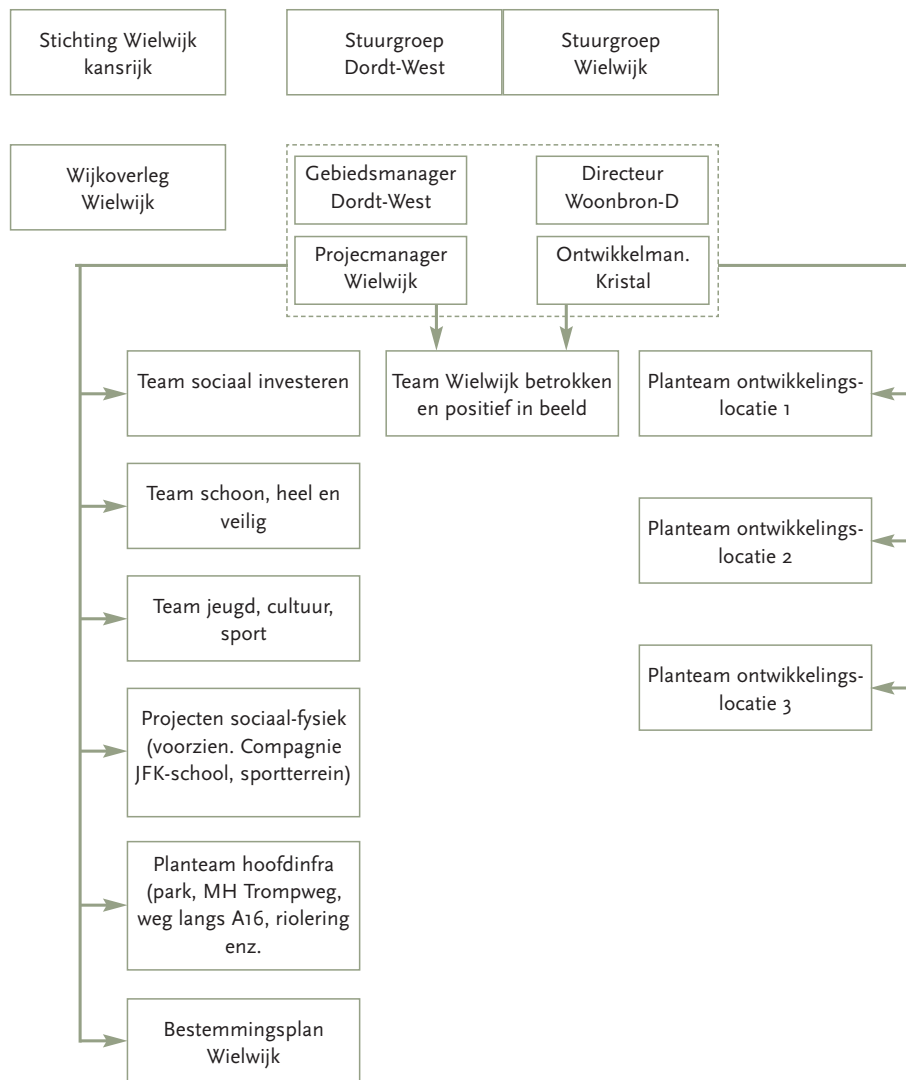
Dit team bespreekt het sociale en fysieke beheer van de wijk. Het speerpunt 'Schoon, heel en veilig' wordt hierin meegenomen. Ook hiervan is de gemeentelijk projectmanager voorzitter. De deelnemers van het overleg zijn: gemeentelijke diensten, politie, Woonbron en de Dordtse Welzijnsorganisatie. Ook hier denkt een vertegenwoordiging van bewoners uit het wijkoverleg mee.

Team jeugd, cultuur en sport

Dit team bespreekt de speerpunten 'Gewoon jong in Wielwijk' en 'Kunst, cultuur en sport als dragers voor ontmoeting'. De deelnemers zijn de coördinator SIS, de Dordtse Welzijnsorganisatie, het sportbedrijf en vertegenwoordigers van bewoners en kunstprojecten.

9.1.5 Organisatieschema uitvoering Wielwijk

De hierboven beschreven overleggen in samenhang leveren het volgende organisatieschema op.



9.2 Financiën

Door gemeente en Woonbron is gezamenlijk een gebiedsexploitatie voor Wielwijk opgesteld. In deze gebiedsexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten in beeld gebracht van de plannen (sociaal en fysiek) zoals ze in deze visie opgenomen zijn. De doorrekening levert een negatief saldo op. Voor een deel was dit al voorzien bij het maken van de afspraken in het kader van “Dordrecht-West op Stoom”. Voor het deel dat niet voorzien was zal bij de uitwerking van de plannen enerzijds gezocht worden naar mogelijkheden om door optimalisatie het negatieve saldo te verkleinen en zal anderzijds door Woonbron en gemeente gezamenlijk gezocht worden naar dekkingsbronnen voor deze extra tekorten.

9.2.3 Sociaal programma 2006 t/m 2015

De sociale speerpunten zijn inmiddels uitgewerkt tot startnotities per deelproject. Er is voor gekozen om het programma uit te werken tot en met 2009. Het programma zal halfjaarlijks geëvalueerd moeten worden. Het tweede deel van 2009 zal het initiatief genomen moeten worden om wederom voor 3 jaar de sociale speerpunten te bepalen. Om het financiële overzicht tot en met 2015 te completeren is begroot dat voor de periode 2010-2012 jaarlijks een bedrag van € 1,4 miljoen nodig zal zijn en van 2013-2015 jaarlijks € 1,2 miljoen.

Daarmee komt het totaal benodigd bedrag voor periode 2006 t/m 2015 uit op: € 12,3 miljoen (excl. voorzieningen onderdak Kennedyschool en sportpark).

	2006	2007	2008	2009	totaal
Organisatiekosten		€ 80.000	€ 70.000	€ 70.000	€ 220.000
Wielwijk kansrijk	€ 25.000	€ 120.000	€ 120.000	€ 120.000	€ 385.000
Achter de voordeur	€ 65.000	€ 205.000	€ 205.000	€ 205.000	€ 680.000
Betrokken en positief in beeld	€ 55.000	€ 340.000	€ 345.000	€ 350.000	€ 1.090.000
Gewoon jong in Wielwijk		€ 235.000	€ 230.000	€ 230.000	€ 695.000
Cultuur sport als drager ontmoeting	€ 5.000	€ 95.000	€ 95.000	€ 95.000	€ 290.000
Schoon, heel en veilig	€ 20.000	€ 215.000	€ 215.000	€ 220.000	€ 670.000
Voorzieningen onder dak		PM	PM	PM	PM
Totaal	€ 220.000	€ 1.440.000	€ 1.425.000	€ 1.425.000	€ 4.510.000

9.3 Communicatie en participatie

Eén van de sociale speerpunten, 'Wielwijk betrokken en positief in beeld' gaat over communicatie en participatie. Dit speerpunt is inmiddels uitgewerkt in een communicatieplan 2007-2010 (zie bijlage). In dit plan is geconstateerd dat de komende jaren in Wielwijk alleen positieve veranderingen kunnen worden behaald als bewoners, gemeente en Woonbron samen hard werken aan de verbetering van het imago van de wijk. Dit houdt in dat de krachten gebundeld moeten worden. De partijen werken aan een gezamenlijke boodschap, waarin verteld wordt waar Wielwijk sterk in is (de kernwaarden) en de komende jaren nog sterker zal worden. De nieuwsbrief en de website die in het kader van de visieontwikkeling zijn opgezet zullen gecontinueerd worden. Nieuw is dat voor de versterking van het imago van Wielwijk gezamenlijk gezocht zal worden naar een slogan die aansluit bij de missie ('We willen met en vanuit de bewoners aan een nieuw perspectief bouwen: Wielwijk voor eeuwen sterk en weerbaar!') en een Wielwijkse huisstijl. De uitkomsten van 'de branding' zullen hierin meegenomen worden. Het uitdragen van het imago van de afzonderlijke partijen zal ondergeschikt zijn aan het uitdragen van het verhaal van heel Wielwijk. Het communicatieplan omvat ook het opzetten van een goed uitgerust informatiecentrum, waar bewoners mondelinge (!) informatie kunnen krijgen over alle plannen voor de wijk.

Om duurzame resultaten te krijgen is het belangrijk dat huidige en toekomstige bewoners ruimte hebben om mee te denken en mee te werken. Voor Wielwijk geldt dat alleen het bieden van gelegenheid niet genoeg is; er zal extra ondersteuning ingehuurd worden om bewoners hierbij te helpen. Het gaat daarbij niet om saaie vergaderingen en schriftelijke communicatie, maar vooral om ontmoeting, mondeling contact en creatieve werkvormen. De klankbordgroep, die actief heeft meegedacht over deze visie, zal gecontinueerd worden en worden samengevoegd met het wijkbeheeroverleg Wielwijk.

9.4 Risicoanalyse

Bij het maken van een visie voor de toekomst van de wijk, lijkt het maken van een risicoanalyse een domper op de feestvreugde. Maar het goed voorbereid zijn op mogelijke risico's vergroot de kansen voor het daadwerkelijk uitvoeren van de projecten. Hieronder zijn dus de risico's beschreven, maar vooral ook de maatregelen om risico's te voorkomen of hun effecten te verminderen.

Tabel Risicoanalyse, zie volgende pagina.

Thema risico	Effect	Maatregelen
Nr. 1 Ontbreken van draagvlak bij bewoners ten aanzien van: - sloopplannen - verandering verkeersstructuur - bouwen op “nieuwe” locaties	Bezwaren in procedures Bewoners maken geen gebruik van resultaten visie	Bewoners nauw betrekken bij verdere planontwikkeling en veel investeren in communicatie en participatie
Nr. 2 Nieuwe inzichten bij (nieuwe) bestuurders	Roep om nieuwe plannen en hierdoor vertraging uitvoering	Investeren in goed informeren (nieuwe) bestuurders Vastleggen afspraken gemeente en corporatie voor langere periode
Nr. 3 Niet of pas na langdurige procedures verkrijgen van benodigde vergunningen	Vertragingen in de uitvoering	Zorgen dat er goed zicht is op voorwaarden om vergunningen te krijgen en tijdig opstarten procedures
Nr. 4 Complexiteit van opgave	Samenwerking verloopt niet goed Geen goede prioritering Besluitvorming moeilijk	In proces sturen op begrip voor elkaars belangen Keuzes goed inzichtelijk maken Besluitvormers tussentijds informeren
Nr. 5 Tegenvallende vraag naar in plannen opgenomen woningtypen	Verkopen of verhuren woningen lukt niet, hierdoor noodzaak plannen bij te stellen, vertraging en financiële tegenvallers	Strategisch plannen van de uitvoering Marktontwikkelingen volgen (voorkomen piekaanbod) Keuze voor woningtypes die in laat stadium nog te veranderen zijn (bijv omzetting van koop naar huur) Zo nodig veranderen plannen (verhogen/verlagen kwaliteit/ tempo)

Thema risico	Effect	Maatregelen
Nr. 6 Bij uitvoering ontdekken nog niet uit de inventarisatie gebleken hindernissen voor bouw (archeologische vondst, zeldzame dier-plantsoort, bodem-verontreiniging)	Vertraging, extra kosten, afstel plannen	Tijdig inplannen van benodigd vervolgonderzoek
Nr. 7 Te weinig financiële middelen	Plannen kunnen niet uitgevoerd worden en wijk gaat verder achteruit	Managen van verwachtingen Blijven rekenen en tekenen Politieke lobby naar Den Haag voor ISV-middelen na 2007 Aanvragen (Europese) subsidies
Nr. 8 Autonome koers van één van de partijen	Weerstand bij andere partijen	Investeren in de samenwerking tussen 3 partijen Partijen hierop aanspreken
Nr. 9 Te weinig capaciteit/kwaliteit bij gemeente, Woonbron, instellingen voor de uitvoering van de plannen	Lange doorlooptijd Ergernis over en weer tussen partijen	Goede start uitvoering met aandacht voor inschatting benodigde capaciteit Goede uitwisselingen informatie tussen projectleider visie en projectleiders deelprojecten Inbreng uitkomsten deelprojecten als pilot in proces visieontwikkeling
Nr. 10 Geen medewerking van Woonzorg voor herontwikkeling van locatie bij park	Woningaantallen worden niet gehaald	Tijdig overleg met Woonzorg Nederland

Thema risico	Effect	Maatregelen
Nr. 11 Aanscherping richtlijnen hogere overheden bijvoorbeeld tav luchtkwaliteit	Niet verlenen van medewerking aan procedures	Zo gauw de visie gereed hierover contact opnemen met Provincie en Rijk
Nr. 12 Uitlopen planning	Verwachtingen kunnen niet waargemaakt worden, teleurstellingen	Goed tijdsmanagement en transparantie hierover, bijstellen indien nodig
Nr. 13 Teruglopend aantal inwoners door herstructureringsproces	Met name voor scholen teruglopend aantal kinderen	Flexibel ruimtegebruik Niet strikt handhaven opheffingsnorm

9.5 Vervolgstappen in 2007

In het begin van 2007 zal de besluitvorming over deze visie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma plaats vinden. Als vervolg hierop zullen de volgende werkzaamheden moeten worden opgepakt:

- Het vertalen van de visie en het uitvoeringsprogramma in een overeenkomst tussen gemeente en Woonbron
- Kwartiermaken programmaorganisatie
- Het afstemmen op Dordt-West niveau
- Het opstellen van een gedetailleerde uitvoeringsplanning voor de fysieke opgave
- Het voeren van gesprekken met Rijk en Provincie
- Het opstarten van de uitvoering van sociale speerpunten
- Verdere planvorming voor de Reddersbuurt
- Starten met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan
- Het uitvoeren van diverse technische onderzoeken (riolering en waterhuishoudingsplan, quickscan flora en faunawet, milieuonderzoek, opstellen grondbalans, checklist vergunningen)
- Het maken van een maquette
- Het aanvragen van subsidies
- Het opstellen van een beeldkwaliteitplan vanuit de leefstijlenbenadering
- Het opstarten van nieuwe projecten.

Colofon

Aaike Kamsteeg Aytac Akgul Neza Albayrak Debbie Alexander Theo Batenburg Cees Bavius Judit Bax Alex de Beer Latifa Benyaich Ron van de Berg Sylvia van den Berg-Plancké Els Berkelaar Jan Beun J. van Beusekom Bert Blase Erica Blijleven A. Blok D. de Boeff G. Bogaard Hennie Bos Pita Bot Eveline Boxtel W. Braat A. Bras Elles de Bruin Arie Buizert Dirk van Burgel Hanneke Burggraaff Jan Confurius Yvette van Dael Martijn Damsma v.d. Dool I. Dooren F. van Driel B. Eichhorn Hans Eland Jos Engelen N. Gabriëls Ineke van Genderen Rw. Gennisse Gennisse Harry Gerritsen José Gerritsen Jacqueline Gommans Arnold Gortzak Marga de Groot Henk van Gorp Hamerpagt Diana Henneken Marianne Herijgens K. Hoogland Katelijin Houtbraken Cees Huisman Th. N. de Jongh Arno Jonkers K. Ketelaar Ronald Kooman L. Koppelaar Ben van der Kouwe Hennie Kranenburg Martien Kromwijk Hilde van Kruiningen C. v.d. Kruit Peter Kuenzli Eelco Lagas Leonie Lamberts Edwin de Langen Gerard Lappee C. Leferink Ellen Leferink-Plancké Ria Lenferink G. Lindroos A. Lugtigheid H.N. Mijnsbergen Elise Mutter Amar Nibou Herman Noël Gerda Noordhoek Arthur Oerlemans Jan Ottevanger Jasper Pat Hans Spigt Henk Peters Rian Peters Eric-Jan Pleijster An Pluimert Jan Pluimert Cees van der Poel Henny Pries Vick van der Put Meta de Puyker Valke H. Raghubar Stanley Ramkhalawan Mascha Reek Peter de Regt Dick Reinders Bas Robbemond Jan Robberegt M.B. Romano Ruud Rottier Simone Schober Guusje Schreven Deen Schut Helma Seelen Bert Sekeris Frank Sieuwerts Ayla Simsek Gert Slager Carola Sleiffer José van Spaandonk Jo Spiertz E. St.Nicolaas Jacqueline Steeghs R.A. Steensma Arij van der Stelt Roberto Stiegelis Theo van Straaten Max Suart Driss Tabghi Cees Tienhooven Gert Jan Tomassen Sandy Tonkers Nico den Toom Lenie den Toom Marleen Uijterschout Cees van der Veeken Peter Veenstra Bertus van der Vegt Dries van Velzen W. Verbij Ed Verhage L. Verzijl Ate de Waard Hans van Wageningen Jeannette van Walderveen Saskia van Walwijk David Wansink A.P. Wassink Jeannet van Waterschoot Peter Weeda H. v.d. Weide Monica Welschen Ina van der Werf Jeannette Westphal Inge Wouters M.P. Zendman Yolanda Zonderop

Opdrachtgever: Woonbron & Gemeente Dordrecht

Projectleiding: Gideon Consult/P2 Managers

Bewonersondersteuning: Woonactief

Ontwerp: Bureau Stedenbouw en Verkeer (gemeente Dordrecht) & Lola Landschapsarchitecten

Fotografie: Jan Beun Fotografie e.a.

Tekstredactie: Bureau Landwijzer

Vormgeving rapport: QuaOntwerp, Dordrecht

Drukwerk: Schefferdukkerij

