



Aan: de leden van de gemeenteraad

Betreft: Raadsinformatiebrief stand van Zaken: Herontwikkeling Colijnstraat, Van Kinsbergenstraat en Speeltuinvereniging Wielwijk.

Geachte raadsleden,

Met deze RIB lichten we u in over de ontwikkelingen met betrekking tot de Colijnstraat, de Van Kinsbergenstraat en het terrein van de speeltuinvereniging Wielwijk. Alle drie de locaties maken onderdeel uit van het verbeteringsprogramma Dordt West in balans. Dit verbeterprogramma beslaat de wijken Wielwijk, Krispijn en Crabbehof.

De geschetste ontwikkelingen geven geen totaal beeld van de ontwikkelingen in west. Uiteraard gebeurt er meer. In bijlage 1 zijn de ontwikkellocaties met de te bouwen woningen in West opgenomen. Dat zijn er ongeveer 1.400 tot aan 2025. Een enorme opgave die we graag mondeling en ter plaatse aan u hadden toegelicht. Helaas is de afspraak hiervoor vanwege de Coronacrisis vervallen. Zodra een fysieke afspraak mogelijk is, ontvangt u hiervoor een uitnodiging.

De Colijnstraat, de Van Kinsbergenstraat en de speeltuinvereniging worden in deze RIB behandeld omdat ze recentelijke een forse voortgang in planvorming doorgemaakt hebben. Ook behelzen de Van Kinsbergenstraat en de Colijnstraat grote aantallen woningen waardoor ze bijdragen aan de bouwopgave.

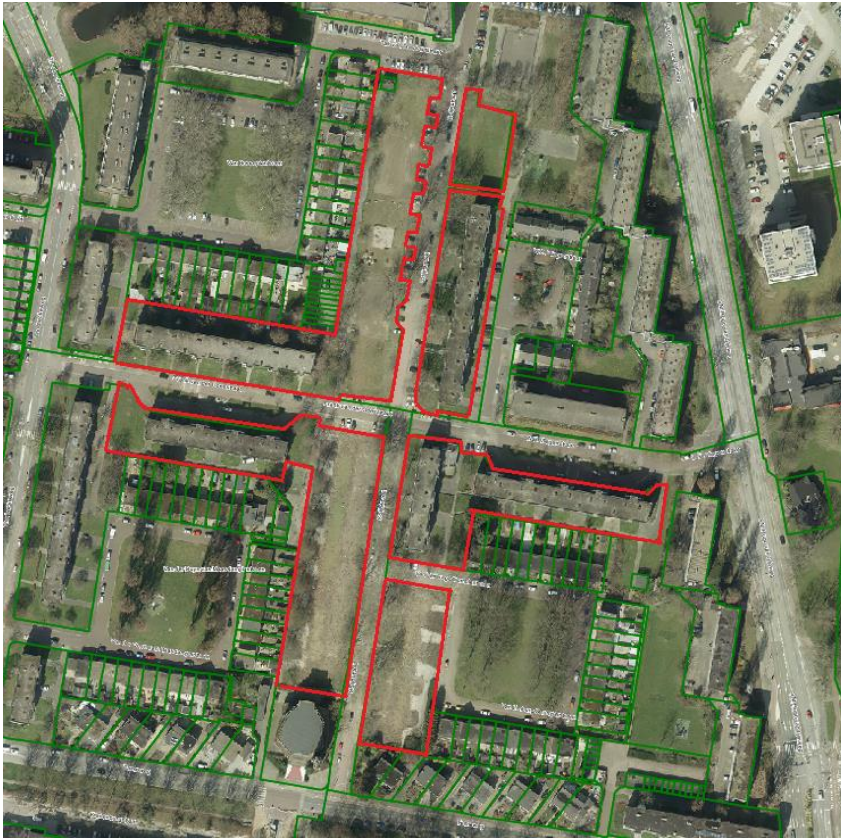
Aansluitend op de beschrijving van de drie locaties worden de consequenties van de ontwikkelingen op het verbeteringsprogramma inzichtelijk gemaakt.

De Colijnstraat

Context

Dit plangebied bevat grofweg de Colijnstraat, de W.H. Vliegenstraat en de Frank van der Goesstraat. Het betreft eigendom van Woonbron. In de gebiedsvisie van Crabbehof werd uitgegaan van sloop van de 10 verouderde appartementencomplexen en terugbouw van middeldure koopwoningen. Doordat de woningwet in 2015 veranderd is, kan Woonbron alleen op eigen gebied sociale woningen bouwen en mag zij geen middeldure woningen meer bouwen. Daarnaast is de afgelopen tijd de vraag naar sociale woningen toegenomen. Deze twee ontwikkelingen hebben tot een herijking van het verbeterprogramma geleid. Naast middeldure woningen zijn nu ook sociale woningen in dit plangebied opgenomen. Hiermee behoudt Woonbron sociale woningen in Dordrecht en wordt het tekort aan sociale woningen beperkt.

Onderstaande afbeelding geeft het plangebied en het grondgebied van Woonbron aan.



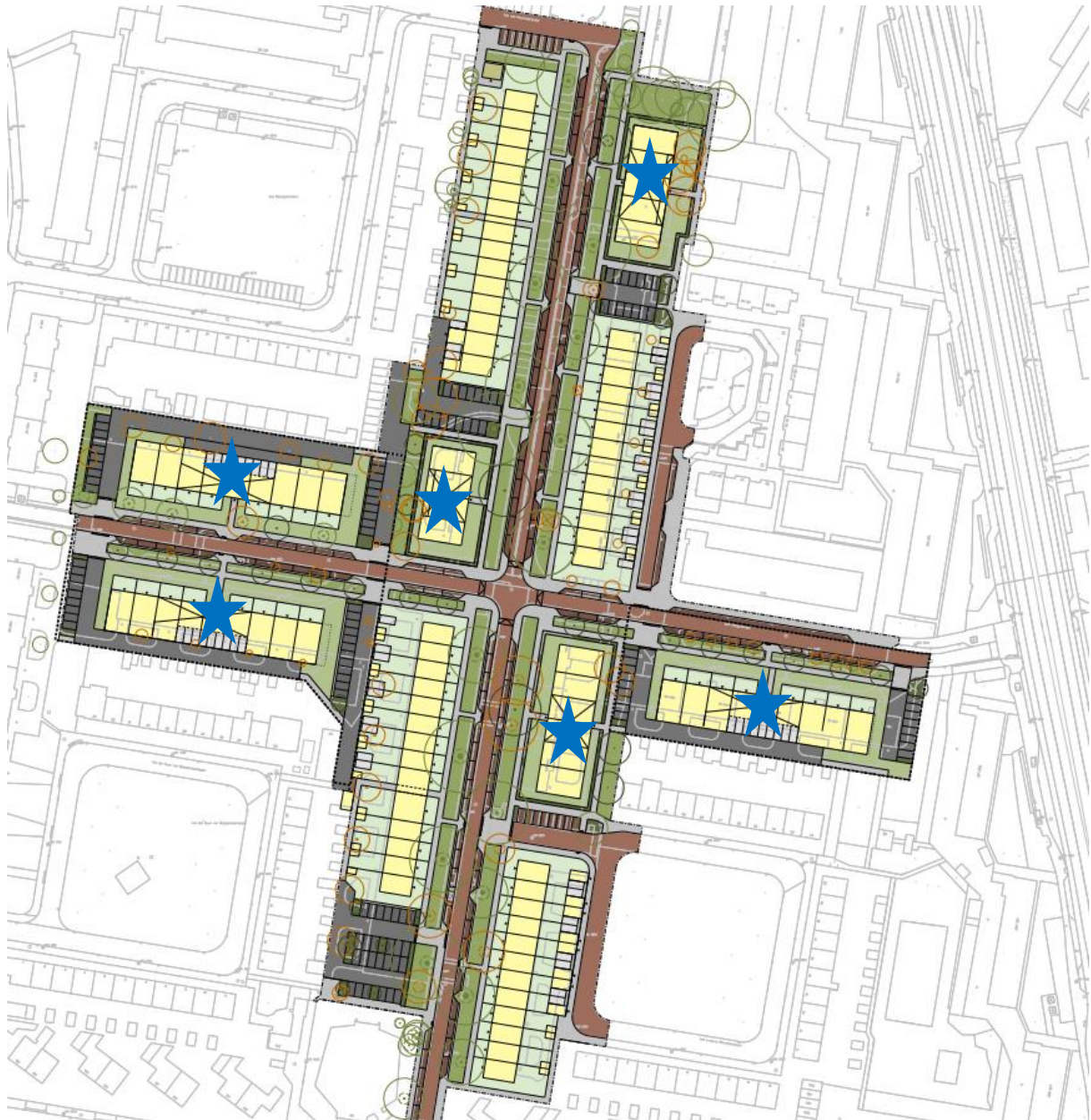
Programma & proefverkaveling

Samen met Woonbron is tot een voorlopig programma gekomen dat bestaat uit:

- 67 grondgebonden woningen middelduur
- 87 appartementen in de sociale sector
- 53 appartementen in de koop sector

De sociale woningen worden door Woonbron in de W.H. Vliegenstraat en Frank van der Goesstraat ontwikkeld. De Colijnstraat bevat een mix van koopappartementen en grondgebonden koopwoningen. Deze gronden zijn eigendom van Woonbron zodat ze deze gronden aan een ontwikkelaar moet verkopen. De bouwhoogte aan de W.H. Vliegenstraat en de Frank van der Goesstraat mag 4 tot maximaal 5 bouwlagen zijn. De bebouwing aan de Colijnstraat mag 6 bouwlagen bevatten.

Onderstaande afbeelding geeft de proefverkaveling. De appartementencomplexen zijn met een ster aangeduid.



De proefverkaveling laat zien dat de bestaande populieren de Colijnstraat uitstraling geven. Waar mogelijk worden deze bomen behouden. Waar dat niet lukt worden de bomen gecompenseerd.

Parkeren

In het planproces is gezocht naar een balans tussen het aantal woningen, parkeerplaatsen en kwaliteit van de openbare ruimte. Met deze proefverkaveling is voldaan aan de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernorm.

RO procedure

De voorgestelde proefverkaveling past niet binnen het huidige bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof, Zuidhoven 2014. Daarom moet een ruimtelijke procedure doorlopen worden.

Vervolgproces

Inmiddels zijn 7 van de 10 verouderde complexen aan de Colijnstraat, de W.H. Vliegenstraat en de Frank van der Goesstraat gesloopt. De laatste 3 complexen worden in 2020 gesloopt. Daarna ontwikkelt Woonbron de sociale woningen in de W.H. Vliegenstraat en Frank van der Goesstraat. De gronden die Woonbron bezit in de Colijnstraat zet ze op de markt. Naar verwachting vindt dit

omstreeks eind 2020 plaats. Na planuitwerking door de ontwikkelaar en Woonbron start de bouw omstreeks eind 2021. De bouw is dan eind 2022 gereed.

De Van Kinsbergenstraat

Context

Woonbron bezit 3 appartementencomplexen, één complex aan de Van Kinsbergenstraat, één aan de Van der Zaanstraat en één aan de Cornelis Trompweg. Alle drie de complexen en het grondgebied zijn eigendom van Woonbron.

In de oorspronkelijke visie 'Wielwijk sterk en weerbaar 2006-2025 zouden deze complexen plaats maken voor koopwoningen in het middeldure segment. Door de veranderde woningwet uit 2015 en de toegenomen vraag naar sociale woningen was het hier, net zoals bij de Colijnstraat, nodig om het programma samen met Woonbron opnieuw te bezien. In plaats van de bouw van middeldure koopwoningen, wat Woonbron vanuit wetgeving niet meer mag, komen hier sociale woningen terug. Woonbron behoudt daarmee sociale woningen in Dordrecht. Tevens beperkt dit het tekort aan sociale woningen in Dordrecht.

Onderstaande afbeelding geeft het plangebied en grondgebied van Woonbron aan.



Programma en proefverkaveling

De nieuwe sociale huurwoningen zijn ruim qua opzet. Er ligt nu een plan met:

- 60 appartementen in de sociale huur
- 15 grondgebonden woningen sociale huur

De 60 appartementen zijn verdeeld over 2 appartementencomplexen met ieder 30 appartementen. De woningen variëren qua grootte en indeling. De appartementencomplexen worden maximaal 4 lagen hoog en deels wordt het parkeren op de begane grond van de appartementencomplexen ingepast. De 15 grondgebonden sociale huurwoningen worden maximaal 3 lagen hoog.

Onderstaande afbeelding geeft de proefverkaveling.



Op basis van de proefverkaveling is onderstaande coördinatie tekening opgesteld. De appartementencomplexen zijn met een ster aangeduid.



Op basis van de coördinatie tekening heeft Woonbron op 21 februari 2020 het startbesluit genomen. Hierdoor kan gestart worden met de uitverhuizing van de huurders en sloop. Voorbereidingen voor uitverhuizing zijn inmiddels in volle gang.

Parkeren

Op de coördinatietekening valt te zien dat een groot deel van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte komt. Een kleiner deel komt onder de woningen van het appartementencomplex. Er is gekeken in hoeverre dit plan voldoet aan de per 1 januari 2020 vastgestelde parkeernormen. Door de verhoogde norm voor het parkeren bij sociale woningen (van 1,3 naar 1,8 pp/woning) voldoet het plan niet. Gezien het verre stadium waarin het plan zich bevindt, is besloten om niet tot herziening van het plan over te gaan maar een afwijking op het parkeerbeleid aan het college voor te leggen.

RO procedure

Het door Woonbron genomen startbesluit geeft ruimte aan de planuitwerking. De voorbereidingen om te komen tot de benodigde bestemmingswijziging en bijbehorende onderzoeken moeten door de grondeigenaar, Woonbron genomen worden.

Vervolgproces

Als vervolg op het startbesluit wordt er door Woonbron een zogenaamd uitvoeringsbesluit genomen. Na het uitvoeringsbesluit staat sloop van de bestaande complexen omstreeks eind 2021 gepland. Tot die tijd worden de huidige bewoners uit verhuisd. Start bouw zal dan medio 2022 plaatsvinden waardoor de woningen waarschijnlijk medio 2023 opgeleverd worden.

De Speeltuinvereniging Wielwijk

Aan de Piet Heinstraat 1, ten oosten van de Van Kinsbergenstraat ligt de speeltuinvereniging Wielwijk. Het betreft een voormalig kleuterschoolgebouw met speeltuin van ongeveer 5.600 m². De locatie is eigendom van de gemeente. De vereniging is per 31 maart 2020 opgeheven. Het schoolgebouw is verouderd en de meeste speeltoestellen zijn afgekeurd waardoor een onderzoek gestart wordt naar een nieuwe invulling van de locatie. Voor het onderzoek wordt een voorbereidingskrediet aan de raad gevraagd. Alvorens dit voorstel naar de raad gaat, worden omwonenden geïnformeerd aan de hand van een bewonersbrief, gevolgd door een persbericht.

Context

In de oorspronkelijke visie 'Wielwijk sterk en weerbaar 2006-2025' is deze locatie als woningbouwlocatie opgenomen. Zie onderstaande visiekaart



Programma en proefverkeveling

Gezien de gemeentelijke kaders en de bouwopgave is het logisch om voor de nieuwe invulling te denken aan woningbouw. Conform de gewenste verbetering van de wijken wordt gedacht aan eengezinswoningen in het middeldure segment. Ook is er behoefte aan een openbare speelvoorziening en parkeerplaatsen. Het programma en een proefverkaveling wordt aan de hand van het krediet van de raad uitgewerkt. De locatie de Van Kinsbergenstraat is in eigendom van Woonbron. De Speeltuinvereniging van Wielwijk is eigendom van de gemeente. Voor de ontwikkeling van deze locaties staat dus een andere partij aan de lat waarbij er uiteraard samengewerkt wordt aan integrale oplossingen. Dit laatste geldt bijvoorbeeld voor de parkeerbalans.

RO procedure

Aan de hand van de proefverkaveling wordt gekeken of een herziening van het bestemmingsplan nodig is. De verwachting is van wel.

Vervolgproces

Nadat het voorbereidingskrediet aan de raad gevraagd is, wordt het programma en de proefverkaveling onderzocht. Aan de hand van de proefverkaveling wordt een GREX aan de raad voorgelegd en indien nodig ook een bestemmingsplan. Met het voorbereidingskrediet wordt ook bekeken welke vorm van aanbesteden hier het beste op zijn plaats is. Momenteel wordt gedacht over een meervoudige onderhandse aanbesteding of een één op één gunning volgens het Rotterdams model. Na vaststelling van de grex, worden de gronden bouwrijp gemaakt en tot een aanbesteding of één op één gunning overgegaan. Daarna werkt de ontwikkelaar zijn uit en start de bouw. Naar verwachting is dat omstreeks begin 2022.

De consequenties van omschreven ontwikkelingen voor het verbeterprogramma Dordt West

De fysieke hoofddoelstelling van het programma laat zich omschrijven "als een betere woningvoorraad door meer variatie".

Ontwikkelingen in de wijken moeten derhalve bijdragen aan deze doelstelling. Het oorspronkelijke streven naar alleen toevoegen van middeldure woningen bleek omwille van de nieuwe woningwet en de vraag naar sociale huurwoningen niet meer haalbaar. Toch dragen voorliggende plannen bij aan een betere woningvoorraad. Zo bestaat de te slopen voorraad uit portiekflats van 40 tot 50 vierkante meter zonder lift en met een slecht duurzaamheidslabel. De nieuwe voorraad bestaat uit duurzame galerij-appartementen van 70 vierkante meter, met lift. Daarnaast worden er ook sociale en middeldure eengezinswoningen gerealiseerd wat de differentiatie eveneens ten goede komt. Zo wordt voor de speeltuinlocatie uitgegaan van volledige bebouwing in het middeldure segment.

Voorgestelde ontwikkelingen dragen daarom bij aan de variatie van de woningvoorraad in de wijken. Ondanks dit blijven de wijken in west kwetsbaar en is er meer variantie in woningen en dus aanbod van middeldure en dure woningen wenselijk. De plannen zoals bijvoorbeeld de Tromptuinen, de Bloys van Treslongstraat, het Admiraalsplein en de parkrandwoningen leveren deze variatie.

Bijlage 1: Ontwikkellocaties in west

Wielwijk

- 1 Tromptuinen 72 grondgebonden woningen
- 2 Bloys van Treslongstraat 20 appartementen
- 3 Van Kinsbergenstraat 60 appartementen 15 grondgebonden woningen
- 4 Cornelis Evertsenstraat 34 grondgebonden woningen
- 5 Hoek Tromptuinen/Witte de Withstraat 30 appartementen
- 6 Admiraalsplein 60 appartementen met detailhandel
- 7 Admiraalsplein 55 appartementen dementerende mensen
- 8 Cornelis Trompweg 10 grondgebonden woningen
- 9 Parkrandwoningen 10 grondgebonden woningen
- 10 Volkstuinencomplex 17 grondgebonden woningen
- 11 Bouwhuyslocatie 150 woningen verschillende categorieën
- 12 Kompaslocatie 50 appartementen en een school
- 13 De Schepen 17 grondgebonden woningen
- 14 Speeltuinvereniging grove schatting 35 grondgebonden woningen

Totaal Wielwijk ongeveer 650 woningen

Crabbehof

- 1 Dresselhuijsstraat 12 woningen
- 2 Colijnstraat 90 sociale appartementen, 53 koop appartementen, 67 grondgebonden eengezinswoningen

Totaal Crabbehof ongeveer 220 woningen

Krispijn

- 1 Patersweg plot 1 76 woningen
- 2 Patersweg plot 2 90 woningen
- 3 Zuiderpoort 51 woningen
- 4 Charlotte de Bourbonstraat Woonbron deel, 53 grondgebonden woningen, appartementen 80 appartementen
- 5 Charlotte de Bourbonstraat Trivire deel, 28 grondgebonden woningen, 52 maisonnettes, 38 appartementen
- 6 NMI locatie 50 woningen
- 7 Bosboom Toussainstraat ?? woningen

Totaal Krispijn ongeveer 520 woningen

Totaal West ongeveer 1400 woningen