

MEMO

Van het college van burgemeester en wethouders
Aan de gemeenteraad
Datum 10 maart 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-
Bijlage(n) 2
Betreft Richtinggevend advies ontwikkeling OMC-terrein (Oudland)

Contactpersoon
P.J. de Haas
T (078) 770 4899
E pj.de.haas@dordrecht.nl

Tussen de Noordendijk, de Provincialeweg en de Recklinghausenweg ligt het voormalige sportpark Corridor. Het gebied sluit aan bij de bestaande wijk Visserstuin. Het sportpark van bijna 4 hectare was tot eind 2018 voornamelijk in gebruik door de voetbalvereniging OMC. Geluidsoverlast door het intensief gebruik van de velden en de uitspraak daarover van de Afdeling bestuursrechtspraak zijn de belangrijkste redenen geweest voor verplaatsing van OMC naar sportpark Krommedijk. Het sportpark Corridor kwam hierdoor grotendeels beschikbaar voor een andere ontwikkeling. In dat kader is het OMC gebouw inmiddels gesloopt en zijn de sportvelden ontmanteld.

Het sportpark kan relatief snel - conform de groeistrategie - als woningbouwlocatie worden ontwikkeld. Vanwege stedenbouwkundige, ruimtelijke en juridische eisen en beperkingen leent dit terrein zich niet om te tenderen op basis van een zeer globaal en flexibel bestemmingsplan. De eisen en beperkingen waarmee bij de ontwikkeling van het gebied rekening gehouden moet worden zijn:

- eerstelijns bebouwing langs de Recklinghausenweg vormt een geluidswerende wand die het achterliggende gebied geluidsluw maakt;
- eerstelijns bebouwing ligt op voldoende afstand van de Recklinghausenweg om de geluidsbelasting op de gevel onder de 53db te krijgen;
- er grenzen geen achterkanten aan de openbare ruimte; alle woningen zijn met hun voorkanten op de openbare ruimte gericht;
- er wordt een gemengd programma gerealiseerd met vrije kavels (25%), rij- en beneden en bovenwoningen (45%) en sociale huurwoningen (30%);
- de bestaande groenzones langs de Noordendijk en de Recklinghausenweg worden in stand gehouden of versterkt;
- bestaand en nieuw groen wordt ontsloten door openbare, recreatieve routes die aansluiten op de omliggende buurten, zodat zowel de nieuw te ontwikkelen woningen als de omgeving kunnen profiteren van het groen (gebruik en beleving) en de Corridor als geheel meer toegankelijk wordt;
- 3% van het plangebied wordt ingericht als openbare speelruimte (formeel en informeel)
- de hoofdontsluiting van het plangebied ligt na de bocht in Visserstuin gezien vanaf de kruising met de Recklinghausenweg om voldoende opstelruimte bij de kruising te houden;
- de overloopfunctie voor de buurt van het huidige parkeerterrein bij het sportpark dient te worden behouden door voldoende parkeermogelijkheid in de openbare ruimte te realiseren;
- bestaande kabels en leidingen blijven liggen en zijn toegankelijk via de openbare ruimte;
- er vindt watercompensatie plaats door het creëren van oppervlaktewater met een oppervlak van 10% van het te verhard oppervlak in het plangebied;
- Tafeltennisvereniging Dordrecht (TTVD) heeft een tot augustus 2030 lopend huurcontract met de gemeente. TTVD blijft gedurende de looptijd van dit huurcontract op de huidige locatie gehandhaafd en de locatie wordt om die reden buiten het project gehouden. Om te voorzien in de parkeerbehoefte

worden er 18 parkeerplaatsen bij TTVD gerealiseerd wanneer het huidige parkeerterrein niet meer beschikbaar is;

- afstand tussen de achtergevels van de bestaande woningen van Visserstuin 32-36 en nieuw te bouwen woningen bedraagt 30m;
- de brandweer stelt dat een tweede ontsluiting dient te worden aangelegd.

Naast deze eisen dient rekening gehouden te worden met het feit dat een kleine groep omwonenden in het verleden met succes geprocedeerd tegen de gemeente omtrent de ligging van het kunstgrasveld van OMC en bereid is dat tegen de voorgenomen woningbouwontwikkeling weer te doen. Op zich is dat geen reden om de woningbouwplannen in te perken, maar een globaal bestemmingsplan, waarbij de uitwerking van dat plan aan een ontwikkelaar wordt overgelaten biedt deze omwonenden onvoldoende zekerheid dat op een zorgvuldige manier met hun belangen rekening wordt gehouden. En als er snel gebouwd moet worden is het niet gewenst om te verzanden in jarenlange juridische bezwaar- en beroepsprocedures. Om die reden is er vooroverleg met deze groep bewoners gevoerd en is in het stedenbouwkundig plan voor zover mogelijk rekening gehouden met hun wensen/ belangen. Dat leidt ertoe dat een zone achter hun woningen vrij blijft van hoofdbebouwing.

Rekening houdend met het bovenstaande is een zo globaal en flexibel mogelijk ontwerp - werktitel Oudland - opgesteld dat wel de nodige (gedetailleerde) beperkingen kent, dat vervolgens aan de buurt gepresenteerd is tijdens twee informatieavonden. Naar aanleiding van de opmerkingen en suggesties tijdens de eerste informatieavond is het ontwerp op onderdelen aangepast en tijdens de tweede informatieavond gepresenteerd.

Tijdens de informatieavonden is duidelijk geworden dat er veel weerstand is tegen de realisatie van de sociale woningbouw. Argumenten zijn onder andere waardevermindering van de omliggende woningen en overlast. De kans op waardevermindering van de omliggende woningen en overlast is niet erg groot. De appartementen moeten voldoen aan de eisen van welstand (goede kwaliteit passend bij de omgeving) en zijn gesitueerd in een groen/blauwe omgeving. Het aantal bouwlagen is teruggebracht van 5 naar 3. Gedacht wordt aan een doelgroep in het hogere sociale segment. Het programma en de exacte situering van de woningbouw zal in overleg met de ontwikkelende partij worden uitgewerkt. De gemeente is inmiddels in overleg met Trivire.

Andere aanpassingen zijn het vervallen van de recreatieve wandelroute langs de Noordendijk tussen de centraal gelegen groenzone en de huidige dijkopgang (J.P. Pierapad) en het vergroten van de afstand tussen de bebouwing op de kavels nabij de woningen Visserstuin 31 en 36 naar 30 meter. Een uitgebreide beantwoording van de gestelde vragen is weergegeven in een bijlage bij dit memo.

In vervolg op de twee informatiebijeenkomst zijn we met de bewoners Vissersdijk 31 t/m 36 in overleg over de verkoop van de aangrenzende groenstrook en met een andere omwonende over de verkeersveilige detaillering van de kruising Visserstuin / J.P. Pierapad. Het geheel resulteert in een woningbouwprogramma voor deze locatie dat bestaat uit 18 vrije kavels, 6 beneden-/bovenwoningen, 27 rijwoningen en 24 woningen in de sociale woningbouw. Met de ontwikkelende partijen wordt dit programma nader uitgewerkt waarbij woningaantallen nog kunnen variëren.

De locatie van de rijwoningen, die een geluidwerende functie voor het achterliggende gebied hebben en van de sociale woningbouw, die door een andere opdrachtgever dan de overige woningbouw gerealiseerd zal worden en qua bouwstroom gescheiden moet zijn van de overige bebouwing, ligt grotendeels vast.

Datum 10 maart 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-

De overige woningenbouw kan door een ontwikkelaar zelf binnen ruime kaders ontworpen en gerealiseerd worden.

De ontwikkeling van het terrein moet nog aanbesteed worden. De exacte opbrengsten zijn derhalve nog niet bekend. Wel zal de ontwikkeling een positief resultaat voor de gemeente opleveren.

Al langere tijd hebben raadsleden de wens om eerder bij ruimtelijke ontwikkelingen betrokken te worden. Eind 2019 is door een werkgroep van raadsleden en planjuristen verkend op welke wijze dat zou kunnen. Het voorstel is om na afloop van de inspraakronde de resultaten van deze inspraak tezamen met een beknopte beschrijving van het plan voor te leggen aan de raad en daarover een richtinggevend advies te vragen. Daarmee wordt feitelijk vooruitgelopen op de werkwijze die in de Omgevingswet voorzien is. De raad heeft dan in een vroeg stadium de gelegenheid om bijvoorbeeld een Sprekersplein te organiseren en de argumenten van de sprekers te wegen. Voor het college van burgemeester en wethouders, maar ook voor een eenmaal geselecteerde ontwikkelaar, betekent deze werkwijze meer zekerheid dat het plan - wanneer daarvoor een planologische procedure wordt gestart - door raad wordt ondersteund. Besloten is om bij wijze van experiment deze werkwijze de komende tijd te hanteren.

In dat kader zenden wij u dit memo, een verbeelding van het plan en de inspraakresultaten, met het verzoek een richtinggevend advies aan ons college uit te brengen omtrent het starten van een planologische procedure voor dit plan.

Het college van Burgemeester en Wethouders

J. Scholten
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester