

Memo Gezondheidspark – Middenzone

Aan: de Commissie Grote Projecten d.d. 18 maart 2021

Onderwerp: Afwijking Programma van Eisen en wensen

Van: P Sleeking – red. N. van Klinken

Datum: 17 maart 2021

Geachte leden van de commissie Grote Projecten,

In juni 2019 zijn door uw raad de kaderstellende stukken vastgesteld ten behoeve van een marktselectieprocedure voor de ontwikkeling van de Middenzone op het Gezondheidspark. In september 2019 is het aanbestedingsproces gestart. Dit heeft geresulteerd in een gunning aan Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

In april 2020 is de planopzet van Ballast Nedam gepresenteerd in de commissie Grote projecten, de plannen werden positief ontvangen en er bestond meer dan voldoende draagvlak voor de verdere uitwerking. In mei 2020 is door het college besloten, naast de gunning, met Ballast Nedam een intentieovereenkomst aan te gaan; het sluitstuk van het marktselectieproces vormt de ontwikkelovereenkomst. Het college heeft recent besloten deze overeenkomst op korte termijn te willen ondertekenen.

Met 720 woningen, ruim 2.000 parkeerplaatsen en een beperkt commercieel programma is de gebiedsontwikkeling op de Middenzone van het Gezondheidspark een geweldige impuls voor de stad die van groot belang is voor de woningbouwopgave van Dordrecht, zoals geformuleerd in het coalitieakkoord.

In de ontwikkelovereenkomst zijn twee afspraken opgenomen die deels niet overeenkomen met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in het aanbestedingsbestek:

1. handhavingstermijn sociale woningbouw en
2. aanvullende gemeentelijke geluidsbeleid.

Ad 1. Handhavingstermijn sociale woningbouw

De 720 woningen worden gerealiseerd in een gedifferentieerd programma. De percentages zijn zoals opgenomen in het aanbestedingsbestek en wel als volgt:

- 15% sociale huur;
- 20% betaalbare appartementen met een vrij-op-naamprijs van maximaal € 225.000,- (prijsspeil 1 januari 2019) of middeldure huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 950,- (prijsspeil 1 januari 2019) per maand;
- 25% koopappartementen met een vrij-op-naamprijs van maximaal € 275.000,- (prijsspeil 1 januari 2019) en/of vrije sector huurappartementen met een minimale huurprijs van circa € 737,14 per maand (prijsspeil 1 januari 2019);
- circa 10% vrije huursector;
- circa 30% vrije sector koop.

In de raadsvergadering van juni 2019 is het percentage sociale huurwoningen op 15% gesteld. Het percentage sociale huurwoningen is in de ontwikkelovereenkomst vastgelegd. Echter, nu duidelijk

is geworden dat Woningcorporatie Trivire hiervan niets of slechts een deel afneemt, betekent dit dat het resterende gedeelte bij een private belegger moet worden ondergebracht. Dit heeft invloed op de handhavingstermijn. In tegenstelling tot Trivire hanteren beleggers geen exploitatietermijn 25, maar van maximaal 15 jaar. Dit heeft op de korte termijn geen gevolgen voor de aantallen huurwoningen, maar betekent wel dat huurwoningen na 15 jaar uitgepand kunnen worden. Daarom moeten we als gemeente ook eerder maatregelen treffen om alsdan nieuwe sociale woningvoorraad toe te voegen. Bij een voldoende strategische planvoorraad achten we dit zondermeer haalbaar.

Wat betreft de exploitatietermijn van de midden-huurwoningen is uit de onderhandelingen voortgekomen dat deze op minimaal 15 jaar worden gesteld. In het vastgestelde aanbestedingsbestek was hiervoor geen handhavingstermijn opgenomen. Hiermee heeft het overgrote deel van de huurwoningen een gegarandeerde exploitatietermijn van minimaal 15 jaar. Dit is met Ballast Nedam als volgt vastgelegd:

- Indien Trivire het sociale woningbouw afneemt, wordt dat deel tenminste 25 jaar als zodanig geëxploiteerd;
- het deel van de sociale woningbouw dat door een belegger in eigendom moet worden genomen, wordt tenminste 15 jaar als zodanig geëxploiteerd;
- de middeldure huurwoningen (20%) worden tenminste 15 jaar als zodanig geëxploiteerd.

Ad 2. Aanvullende gemeentelijk geluidbeleid

Binnenstedelijk bouwen kent zijn eigen opgaven. Zo is het Gezondheidspark een zwaar Geluid belaste locatie. Om daar toch een omvangrijk woonprogramma tot stand te kunnen brengen moeten er dure voorzieningen worden getroffen. Zo wordt om het forse geluid van de N3 te weren door de gemeente een geluidscherm langs de N3 ontwikkeld; de ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de wering van het plan-interne geluid. Voor de Middenzone wordt Ballast Nedam geconfronteerd met een extra opgave vanwege de geluidwaarden van de Overkampweg, de Fanny Blankers-Koenweg en de Karel Lotsyweg.

De geluidsbelasting binnen de woningen moet voldoen aan de Wet geluidhinder en het op dit punt (aanvullende) beleid vanuit de gemeente. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan en het hogere waardenbeleid. De woningen moeten uiteraard aan de Wet Geluidhinder en het Bouwbesluit voldoen. Aan de aanvullende gemeentelijke geluidseisen wordt voor de meerderheid van de woningen wel, maar voor een deel van de woningen (ongeveer 45%) gedeeltelijk (een deel van de ramen) niet voldaan. Dit wordt veroorzaakt door de gekozen planopzet en wensen van (toekomstige) bewoners en beleggers. De planopzet maakt dat een groot deel van de woningen bestaat uit eenzijdig georiënteerde woningen ("rug aan rug" woningen). Dat deel van de woningen, dat uitkijkt op de Overkampweg, de Fanny Blankers-Koenweg of de Karel Lotsyweg beschikt daardoor niet over een geluidluwe zijde. In het gemeentelijk geluidsbeleid is bepaald dat, als dat het geval is, de ramen en de buitenruimte voldoende geluidluw moeten zijn. Om hieraan te voldoen ontwerpt Ballast Nedam daarvoor loggia's die van geluid zijn afgeschermd dan wel gedempt. Aan deze loggia's grenzen de woonkamer en een slaapkamer, die minimaal één te openen geluidluw deel (raam of deur) krijgen. De overige ramen zouden vanwege het gemeentelijk beleid niet te openen mogen zijn, dan wel voorzien moeten worden van een scherm o.i.d. Ballast Nedam heeft gevraagd om van dat beleid af te wijken door die ramen zo te ontwerpen dat ze wel te openen zijn, zonder de extra maatregelen. Deze wens komt voort uit het gegeven dat de toekomstige bewoners vanwege het wooncomfort graag zelf willen bepalen of ze het raam open of dicht houden. Ook de beleggers van de huurwoningen hechten hieraan. Daarnaast komt de wens van Ballast Nedam voort uit overwegingen betreffende de architectonische kwaliteit en de kosten.

Wij hopen u hiermee inzicht gegeven te hebben in de hoofdpunten van de presentatie die we donderdagavond graag aan uw commissie willen geven. We lichten deze punten daarin nader toe en kunnen vragen beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Mede namens wethouder Sleeking,

Mark van Oosterhout
Opgavemanager Bouwende Stad

