

Aan
de gemeenteraad

Datum 27 augustus 2024
Zaaknummer 2024-0087587
Betreft Ontwikkeling Oranjekwartier in Dubbeldam

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Wijken - Wijk-, Gebieds- & Accountmanagement
Auteur: Evelien Stehouwer
E-mail: e.stehouwer@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Evelien Stehouwer
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Trivire wil in het gebied 'Oranjekwartier' waarbinnen de Dubbeldreef, Damstraat, De Merodestraat en Gortestraat zijn gevestigd, hun sociale huurwoningen slopen en nieuwe sociale huurwoningen bouwen. Aanleiding voor de sloop van de woningen is onder andere de technisch zeer slechte staat van woningen in combinatie met verdichtingsmogelijkheden.

Deze raadsinformatiebrief geeft inzicht in de stand van zaken met betrekking tot het plangebied 'Oranjekwartier'.

Wat is de te delen informatie?

Het projectgebied 'Oranjekwartier' behelst de sloop van 114 grondgebonden woningen.

De volgende sociale huurwoningen en aantallen worden teruggebouwd:

- 22 seniorenwoningen (grondgebonden);
- 93 grondgebonden woningen;
- 42 appartementen.

In totaal worden er 157 woningen nieuw gebouwd.

In het appartementencomplex is het plan om een gemeenschappelijke huiskamer te situeren op de begane grond. Deze 'huiskamer' draagt positief bij aan de cohesie in de buurt. Het plan is om de ontmoetingsruimte niet alleen voor de appartementencomplex-bewoners open te stellen, maar ook voor omwonenden. De realisatie van de huiskamer staat bij het binnenhalen van een subsidie. Hier wordt door Trivire aan gewerkt, maar is nog niet zeker.

Na de realisatie van de woningen wordt ook het openbaar gebied opnieuw ingericht. Het ontwerp voor het openbaar gebied is groter dan de ontwikkeling van het woningbouwplan (o.a. de Nijhofflaan), omdat er in de omgeving werkzaamheden gepland staan voor de vervanging van kabels, onderhoud van de weg en omdat de coördinatie en afstemming van deze werkzaamheden met het plan Oranjekwartier een vereiste is.

In het openbaar gebied zal er meer ruimte komen voor (openbaar) groen. Het plan is om tussen de Merodestraat en Gorterstaat een groenzone aan te leggen. De groenzone is nog niet uitgewerkt en biedt ruimte aan de bewoners om te ontmoeten en te participeren. Het toevoegen van groen draagt bij aan de klimaatadaptieve doelstellingen van de stad. Het ontwerp en kosten voor de

inrichting van het openbaar gebied zijn nog niet voldoende inzichtelijk. Daar wordt aan gewerkt. Ook wordt er verkend of er ruimte is voor bankjes en spelen en wat dit financieel zou vragen.

Het plangebied wordt in twee fasen ontwikkeld. De reden voor deze fasering is dat op deze manier een deel van de huidige bewoners kunnen blijven wonen in het plangebied. De exacte planning wordt nog uitgewerkt.

Indicatieve planning	Jaar
Start ondergrondse werkzaamheden	2025
Sloop 1 ^e fase	september 2025 - februari 2026
(Start) Bouw 1 ^e fase	maart 2026 - mei 2027
Sloop 2 ^e fase	mei 2027 - november 2027
(Start) Bouw 2 ^e fase	december 2027 - december 2028

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

- Het opstarten van een Tam-ImRO procedure (gelijk aan de vroegere bestemmingsplanprocedure, maar dan onder de omgevingswet).
- Het plan is om in september 2024 een inloopavond te organiseren. Deze inloopbijeenkomst wordt door Trivire (in samenwerking met de gemeente) georganiseerd voor bewoners en omwonenden. De actuele stand van zaken over de ontwikkeling van het plangebied Oranjekwartier wordt op deze bijeenkomst gedeeld.
- Inzicht krijgen in de kosten voor het inrichten van het openbaar gebied.
- De planning verder afstemmen en uitwerken (met gemeente, Trivire en Nutspartijen).
- Anterieure overeenkomst opstellen.
- Grondtransactie voorbereiden.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, maakt de gemeente kosten. Deze kosten hebben betrekking op de ambtelijke begeleiding en de inrichting van het openbaar gebied. Het verhalen van kosten is verplicht onder de Omgevingswet. Dit gebeurt via een (nog op te stellen) anterieure overeenkomst.

De kosten die de gemeente kan verhalen worden begrensd door de ruimte in de businesscase van de partij die de grondexploitatie uitvoert (Trivire). De kosten die niet verhaald kunnen worden, komen voor rekening van de gemeente. Bij sloop-nieuwbouwprojecten van sociale huurwoningen blijkt vaak dat de gemeente niet al haar kosten kan verhalen en dus zelf voor de dekking van een deel van de kosten moet zorgen. Een voorstel voor de dekking van de kosten, zal op een later moment worden gevraagd aan uw raad. Wanneer de kosten niet verhaald kunnen worden en deze voor rekening van de gemeente komen, komt hiervoor een apart voorstel.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

M.D. Burggraaf
loco-burgemeester