

Aan
de gemeenteraad

Datum 3 september 2024
Zaaknummer 2024-0090192
Betreft Voortgang woningbouwontwikkelingen Amstelwijck

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Floor Eggermont
E-mail: fj.eggermont@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Mark van Oosterhout
Openbaar: Ja

Deadline
Zo spoedig mogelijk na zomerreces behandelen.

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De gemeenteraad heeft het ontwikkelperspectief, bestemmingsplan en de GREX vastgesteld en de kredieten gevoteerd voor het Hans Petri Kunstlandschap en de drie geluidsschermen. Het college geeft uitvoering aan deze besluiten.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Amstelwijck krijgt steeds meer vorm. In deelgebied 1 is al 2/3^e van de woningen opgeleverd, maar er zijn ook nog deelgebieden waar de plannen nog verder uitgewerkt en aanbesteed moeten worden. Van de 800 woningen zijn er 120 gerealiseerd. Hierbij informeren we de gemeenteraad wat de stand van zaken is van de ontwikkeling in de diverse deelgebieden.



Deelgebieden Amstelveen.

Wat is de te delen informatie?

De informatie is per deelgebied opgebouwd en daarnaast wordt ingegaan op enkele bredere onderwerpen die op heel Amstelveen van toepassing zijn. Bijgevoegd is een kansenkaart die de samenhang van de ontwikkeling van Amstelveen met de directe omgeving laat zien (bijlage 1).

Inleiding

In Amstelveen komen in totaal 800 woningen verdeeld over 4 deelgebieden. In het door uw Raad vastgestelde ontwikkelperspectief Amstelveen spelen 4 thema's een centrale rol:

- Een hoogwaardig programma en ruimtelijke kwaliteit;
- Divers mobiliteitsaanbod en goede bereikbaarheid;
- Een duurzame en energiezuinige wijk;
- Sociale cohesie, ontmoeting en gezondheid.

Amstelveen wordt gefaseerd ontwikkeld:

- Deelgebied 1: AmstelwijkPark/Refajalokatie (190 woningen): de buurt is deels bewoond en de bouw van woningen en openbaar gebied is in uitvoering.
- Deelgebied 2: Dordts Buiten/Amstelveen Midden (ca. 380 woningen): de woningbouw van fase 1 en 2 van deze buurt is in uitvoering en voor fase 3 en 4 vinden de laatste werkzaamheden plaats aan een aangepast stedenbouwkundig plan.
- Deelgebied 3: Smitzigt (ca 60 woningen): de onderzoeken lopen ter voorbereiding van het opstellen van de bouwveloppe.

- Deelgebied 4: Spoorzone (170 woningen): de onderzoeken lopen ter voorbereiding van het opstellen van de bouwenvoloppe.

Het Hans Petripark, de Smitsweg en de Volkstuinenlocatie aan de Reeweg-Zuid maken geen deel uit van de Grex Amstelveen, maar deze ontwikkelingen worden om een integrale visie op/betere samenhang in het gebied te kunnen realiseren en om een versterking van de omgevingskwaliteit te kunnen maken wel aangehaakt of geïntegreerd in de projectaanpak van Amstelveen.

Daarnaast is er een ontwikkelkaart gemaakt van het gebied Amstelveen, Wijk en Wilgenwende (bijlage 1) die de samenhang van de ontwikkeling van het grotere gebied op lange termijn laat zien. Deze kaart wordt als kompas gebruikt zodra er ontwikkelingen in het gebied gaan plaatsvinden, waarmee getoetst kan worden of die ontwikkelingen bijdragen aan dat eindbeeld, of dat ze infereren met dat (ver in de toekomst gelegen) eindbeeld. De ontwikkelkaart wordt gebruikt als "kanskaart" om maatregelen op te kunnen pakken als daar (co)financieringskansen voor voorbij komen.

De ontwikkeling van de wijk doen we met oog voor natuur en milieu en waar mogelijk worden de bestaande en gezonde bomen behouden en vormen ze de groene longen van de nieuwe wijk. De Oostkil en de poldersloten stromen langs en door de wijk, waardoor het ook een waterrijk gebied blijft. In totaal zal 40% van dit leefgebied groen/blauw ingericht worden. Het bestemmingsplan is op 16 februari 2021 in werking getreden en onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan (thans omgevingsplan) kent ook een monitoringsplicht voor het college. Nu 2/3^e van deelgebied 1 is opgeleverd, kan de 1^e monitor worden gemaakt. Deze dient vervolgens iedere twee jaar plaats te vinden. Momenteel wordt er gewerkt aan de monitoring; de rapportage zal in eerste helft van 2025 aan de gemeenteraad gepresenteerd worden. In de monitor zal onder andere ingegaan worden op de score m.b.t. sociale vitaliteit, klimaatbestendige woonwijk en fietsvriendelijke woonwijk en zal een beeld geven of de doelstellingen die gesteld zijn in het omgevingsplan gehaald zijn of worden.

Van de 800 woningen in heel het plangebied zijn er in Amstelveen Park inmiddels 120 van de 190 woningen opgeleverd en in Dordts Buiten, waar het gebied van fase 1 en 2 bouwrijp wordt gemaakt zijn inmiddels meer dan 90 woningen verkocht en is de bouw gestart. Naar verwachting wonen er eind 2024 zo'n 200 huishoudens in Amstelveen.

In Amstelveen wordt gebouwd in lage dichtheden per hectare om op deze manier een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam openbaar gebied te kunnen realiseren (zoals voldoende ruimte voor groen-blauw). De meeste woningen worden gebouwd en aangeboden in de hogere prijs categorie in lijn met het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelperspectief.

De ambitie is om deze gebiedsontwikkeling in 2029 af te ronden, maar dit is ook afhankelijk van de marktomstandigheden (zoals de verkoopsnelheid).

Dat Dordrecht in Amstelveen een kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige woonbuurt realiseert en zich onderscheidt van de gemiddelde woningbouwontwikkeling, blijkt wel uit de aandacht die de ontwikkeling krijgt.. Amstelveen is in de inspiratiebrochure "Bouwen voor de toekomst: 5 klimaatadaptieve en natuurinclusieve koplopers" een voorbeeldproject. In oktober 2023 heeft Amstelveen het nieuws en diverse media gehaald als voorbeeldwijk hoe je invulling geeft aan klimaatadaptatie en in november 2023 bleek ook het enthousiasme in de omgeving over deze nieuwe buurt; op de door de gemeente georganiseerde Amstelveenavond kwamen meer dan 150 bezoekers.

Koopwoningen voor modale inkomens

In juni 2020 heeft de gemeenteraad besloten om binnen de gebiedsontwikkeling Amstelveen ook 80 koopwoningen voor modale inkomens te programmeren in deelgebied IV (Spoorzone) (<https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Voorstel-1/Voorstel-Beantwoorden-motie-M14-Gemengd-Amstelveen-is-beter-af-Raadsvoorstel.pdf>). Het prijspeil voor deze categorie woningen is vastgesteld op maximaal € 390.000 (februari 2024). Deze programmering is verwerkt in de uitgangspunten van de Grex. We onderzoeken nu in voorbereiding op de aanbesteding welk deel van die 80 woningen binnen de financiële en stedenbouwkundige uitgangspunten gerealiseerd kunnen worden in de prijsklasse tot maximaal € 300.000. We onderzoeken verder waar dit het best gerealiseerd kan worden; in deelgebied III (Smitzigt) en/of IV (Spoorzone). Verder onderzoeken we hoe we de aanbesteding zo in kunnen richten dat er ook ruimte ontstaat voor het ontwikkelen van een Knarrenhof en/of een woongenootschap concept (een private coöperatieve woonvorm).

Website en kernboodschap

De nieuw te bouwen wijk Amstelwijck blijft onverminderd populair. Kopers zijn overwegend bewoners in Dordrecht (ca. 70%), maar ook in de regio en zelfs daarbuiten trekt het kopers omdat het een goed bereikbare en mooie woonplek omringt door volwassen groen en water biedt. We communiceren zoveel mogelijk op maat voor de verschillende doelgroepen. De bewoners van Amstelwijck, de omgeving en de toekomstige bewoners. Hiervoor zetten we verschillende communicatiemiddelen in: de nieuwsbrief, de wielwijkapp, en de website www.woneninamstelwijck.nl waarop de ontwikkelingen van de nieuwbouwwijk te volgen zijn. Daarnaast maken we ook gebruik van de gemeentelijke communicatiemiddelen.

Kernboodschap

Onlangs is de kernboodschap van Amstelwijck gewijzigd van "Wonen in seizoenen." naar "Natuurlijk wonen in Amstelwijck". Met het woord seizoenen werd beperkte duiding aan het kwaliteitskarakter van de wijk gegeven. Door de verandering ligt de nadruk meer op flora en fauna. Het wordt een wijk waar je aantrekkelijk woont midden in de natuur. Tussen het groen, water, polder en een grote biodiversiteit.

In de woonwijk Amstelwijck is oog voor de natuur en het klimaat. Maar liefst 40% van de oppervlakte van het ontwikkelgebied is bestemd voor groen en water. Bomen, planten, dieren en water krijgen volop de ruimte. Waterdoorlatende bestrating, opvang van regenwater, bomen en groene daken zorgen er samen voor dat het water beter weg kan en het koeler is op warme dagen. Voor 2030 worden er 800 energie neutrale, comfortabele, aantrekkelijk woningen in de wijk gebouwd. Amstelwijck is dus voorbereid op het klimaat van de toekomst.

De website woneninamstelwijck.nl wordt aangepast. Deze krijgt gefaseerd een nieuwe indeling en lay-out. De kernboodschap wordt hierop doorvertaald. Door deze verbeteringen is de website gebruiksvriendelijker en is de informatie makkelijker te vinden. Daarnaast worden er Amstelwijckdagen georganiseerd en is er sinds dit jaar ook een koppeling aan de Wielwijckdag.

Deelgebied 1: AmstelwijckPark (totaal 190 woningen)

Ontwikkelaar: ABB, > 120 woningen gerealiseerd en momenteel ca 20 in aanbouw.

Ontwikkelaar ABB ontwikkelt hier 190 duurzame en energieneutrale woningen. Inmiddels zijn er 120 woningen opgeleverd en bewoond. De bouw verloopt hier voorspoedig, mede door een actieve benadering van de markt door de ontwikkelaar. Er is veel diversiteit in de wijk met een gezonde mix van appartementen, rijwoningen en grotere 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen worden per fase gebouwd; de ontwikkelaar streeft naar een afronding van het project voor 2027. Aan de inrichting van het openbaar gebied zijn door de gemeente hoge eisen gesteld zoals het behoud van waardevolle bomen, de aanplant van veel nieuwe bomen en de realisatie van voldoende groen en spelen. De uitvoering daarvan is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar; de gemeente heeft een faciliterende, controlerende en toetsende rol.

Er is gestart met het aanleggen van een nieuw wegprofiel voor de Oosterweg/Van Steenhovenplein. Dit moet gaan bijdragen aan een goede verkeersregulering op de ontsluitingsweg van Dordtse Hout, veiligheid door verlaging van de snelheid en minder overlast van verkeer voor aanwonenden. Er komt een directe aansluiting op de Laan van Londen in verband met de herinrichting van het Hans Petri Park.

De omringende natuur langs de Oostkil wordt en is toegankelijk gemaakt door de aanleg van het Oostkilpad en het Polderslootpad. De Oostkil bevindt zich aan de oostzijde van AmstelwijckPark en vormt de afscheiding met wijk Dordtse Hout. De Poldersloot bevindt zich aan de zuidzijde van AmstelwijckPark en vormt straks de afscheiding met Dordts Buiten. Het verbinden van deze groenstroken met het wandel-/fietspad biedt naast recreatie ook verbinding tussen AmstelwijckPark en Dordts Buiten, zodra de bruggen worden gerealiseerd.



Wonen in een natuurlijk Amstelwijck Park.

Hans Petri Kunstlandschap

Op 9 april jl. heeft de gemeenteraad een krediet verstrekt voor de herinrichting van het Hans Petri Kunstlandschap en de directe omgeving. Het park grenst rechtstreeks aan AmstelwijckPark. Momenteel vindt een verdere technische uitwerking en voorbereiding op aanbesteding van het werk plaats. De overdracht van het eigendom van het kunstwerk van het ziekenhuis naar de gemeente zal binnenkort plaatsvinden. We verwachten eind 2024/begin 2025 te kunnen starten met de werkzaamheden.

In het nieuwe ontwerp spelen water en natuurlijke elementen een hoofdrol en is er oog voor sociale veiligheid, biodiversiteit en circulariteit. Het levert een bijdrage aan een mooie entree van Amstelwijck en legt een verbinding tussen Amstelwijck, Wielwijk en Dordste Hout. Meer informatie over het ontwerp vindt u hier.



Herinrichting nieuwe inrichting Hans Petri kunstlandschap. Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

Deelgebied 2: Dordts Buiten (totaal ca. 380 woningen)

Ontwikkelaar: Plegt-Vos/Roosdom-Tijhuis: ca 70 woningen in aanbouw.

Ontwikkelcombinatie Plegt-Vos, Roosdom Tijhuis (PVRT) is gestart met de bouwwerkzaamheden voor fase 1a in Dordts Buiten; het plot van PVRT is het tweede deelgebied van het project Amstelwijk en hier worden circa 380 woningen ontwikkeld.

Het plan wordt voorzien van verschillende type woningen:

- Rijwoningen;
- 2- onder 1 kap woningen;
- Senioren woningen;
- 3- onder 1 kap woningen;
- Dubbele 2- onder 1 kap woningen;
- Particulier opdrachtgeverschap (PO) kavels.



Feestelijk bouwevent Dordts Buiten waarbij de kopers op 18 april 2024 hun eigen vloerplaten mogen leggen.

Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden (oa bouwkosten- en rentestijging) wil de ontwikkelcombinatie graag meer woningen in het plan realiseren dan de geplande 366. Ontwikkelaar en gemeente bezien of een plan met ongeveer 380 woningen een oplossing biedt waarbij voldoende kwaliteit en voortgang geborgd zijn. De stedenbouwkundige invulling voor fase 1 en 2 is goedgekeurd. Voor de 3^e en 4^e fase is inmiddels een plan ingediend, wat momenteel getoetst wordt voldoende aansluit bij het gewenste hoogwaardig programma met ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in het Ontwikkelperspectief en de van toepassing zijnde criteria.

Oplevering van de eerste woningen staat gepland in september 2024. Gelet op de ontwikkelingen in fase 3 en 4 zal de oplevering van het gehele deelgebied wat later dan het oorspronkelijk geplande (2026) zijn. Er vindt momenteel een verkenning plaats of er een kinderdagverblijf gerealiseerd kan worden in dit deelgebied.

Aanleg warmtenet en brug

HVC gaat de toekomstige woningen in Dordts Buiten aansluiten op het warmtenet. Vanuit Amstelwijk Park (v.m. Refajaterrein) wordt een verbinding - door middel van een zinker - naar Dordts Buiten aangelegd. Deze loopt door de Oostwest Poldersloot.

Ook komt er een brug over deze Oostwest Poldersloot. Dit is een fietsbrug, die de shared-space route continueert van noord naar zuid. Op deze brug ontstaan twee zichtassen over het water. Op de kruising van deze assen zal er een zitplek gerealiseerd worden. Hierdoor is het water optimaal beleefbaar en ontstaat er een rustige plek tussen de twee wijken in. De voorbereiding van deze werkzaamheden is in volle gang.

Deelgebied 3: Smitzigt (in totaal ca. 60 woningen)

In voorbereiding/nog geen ontwikkelaar (ca 60 woningen) à twee delen De Boomgaard en De Hoeve

Het project Smitzigt, heeft wat meer tijd in beslag genomen dan oorspronkelijk gepland. Dit heeft twee redenen:

- De geconstateerde verontreiniging in de boomgaard en noodzakelijk vervolgonderzoek om te bezien of woningbouw wel mogelijk te maken is.
- De afstemming qua woningen/voorzieningen met de ontwikkeling aan de andere zijde van de Reeweg Zuid op de voormalige volkstuintenlokatie.

De Boomgaard

Er is eerder gecommuniceerd dat woningbouw in de Boomgaard vanwege verontreiniging niet mogelijk zou zijn. Uit een nadere analyse is gebleken dat de bodemverontreiniging (PFAS en OCD/bestrijdingsmiddelen) dusdanig is dat woningbouw met maatregelen toch wel veilig mogelijk is. We stemmen momenteel met GGD en het bevoegd gezag Wet bodembescherming af op welke wijze er op een verantwoorde manier woningbouw en bodemsanering plaats kan vinden. Het geheel afgraven van de grond is hierbij geen optie aangezien dit ten koste zal gaan van de bestaande bomen, die juist moeten zorgen voor de groene woonkwaliteit in het gebied. Naar verwachting zal eind 2024 het beeld van de consequenties en te treffen maatregelen compleet zijn en kan een definitief besluit genomen worden of / op welke wijze er woningen ontwikkeld kunnen worden in dit gebied. In de boomgaard vindt momenteel ook een onderzoek plaats naar de consequenties van de aanwezigheid van de vleermuis in dit gebied.

De Hoeve

In deelgebied Smitzigt De Hoeve vindt er een actualisatie plaats van de onderzoeken (Flora en Fauna en asbest) en is er ook een geactualiseerde BomenEffectAnalyse gemaakt met als doel het inzichtelijk krijgen van de kwaliteit van de bomen zodat een afweging gemaakt kan worden met betrekking tot welke bomen kunnen worden behouden, verplanten of kappen.

De stedenbouwkundige opzet zoals bijgevoegd in bijlage 18 van het Omgevingsplan Amstelveen 2020 is in hoofdlijnen nog actueel. Er is ruimte voor maximaal 38 woningen in twee nieuw te bouwen appartementencomplexen, een tot hoeve te verbouwen appartementencomplex met behoud van het monumentale karakter en 6 vrijstaande woningen.

In afwachting van het flora en fauna onderzoek kan de sloop van de te niet behouden opstallen plaats vinden eind 2024 / begin 2025. De bouwveloppe kan de eerste helft van 2025 op de markt gezet worden.

Voor de hoeve met monumentale waarde (de hoeve met zomer- en winterhuis is nog geen monument) is een bouwkundig rapport opgesteld. Er is op diverse punten sprake van bouwkundige gebreken. Zo wordt nog nader advies ingewonnen met betrekking tot de aantasting van de balkenstructuur en scheefstand van een buitenmuur in relatie tot de kansrijkheid van de verbouwing tot appartementen en de te treffen maatregelen.

Deelgebied 4: Spoorzone (in totaal ca. 170 woningen)

In voorbereiding/nog geen ontwikkelaar

In het deelgebied Spoorzone is de realisatie van 170 woningen gepland, waarvan 51 appartementen en de overige grondgebonden koopwoningen. In het eerste kwartaal van 2024 is het plan van aanpak vastgesteld, met als doel om begin 2025 de tenderfase te starten en de bouw in het eerste kwartaal van 2026 aan te vangen. Momenteel vinden er diverse onderzoeken plaats, waaronder inventarisaties van bomen, flora en fauna, evenals een analyse van het hoogteverschil tussen het huidige en toekomstige maaiveld. Deze onderzoeken zijn van cruciaal belang om te

waarborgen dat de bestaande bomen behouden kunnen blijven, zonder dat er een ongewenste ophoging in het plangebied nodig is

Het project wordt verder uitgewerkt met bijzondere aandacht voor duurzaam bouwen, het integreren van groen- en blauwstructuren, en het bevorderen van natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen. Dit is in lijn met het ontwikkelperspectief en het omgevingsplan, waarbij er specifiek rekening wordt gehouden met het behoud van waardevolle bomen en de bestaande bomenstructuur, aangezien dit het meest groene deel van Amstelveen betreft.

De ontsluiting van dit deelgebied wordt in verschillende scenario's onderzocht, in samenhang met de omliggende omgeving. Het meest recente inzicht wijst erop dat de ontsluiting van Spoorzone via het Businesspark zal plaatsvinden. Er zal *geen* directe verbinding voor gemotoriseerd verkeer komen tussen de deelgebieden Spoorzone en Dordts Buiten, maar er wordt wel voorzien in een brug voor fietsers en voetgangers.

De geluidsschermen

De geluidsschermen langs de A16 en N3 zijn gerealiseerd en de geluidsschermen langs het spoor worden in Q3 2024 afgerond in opdracht door ProRail. De geluidsschermen dragen bij aan een leefbaar woonklimaat in de nieuwbouwwijk en de omliggende wijken. Daarnaast is hiermee 4 km aan groen gerealiseerd met nestmogelijkheden en vleermuiskasten. Bij de 2 viaducten onder de N3 zullen de transparante delen van de geluidsschermen dit jaar nog voorzien worden van DeDots. De participatie hiervoor is tijdens de Wielwijdtag in juni opgestart. Mensen mogen meedenken en meedoen. Bij onderstaand geluidsscherm was het thema sport. In Amstelveen is het thema natuur, groen, blauw en biodiversiteit. De rode draad in de thema's van de aankleding van de geluidsschermen is de herkenbaarheid van wat Dordrecht typeert.



Geluidsscherm met Dedots langs N3, Overkampweg

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

We willen u jaarlijks informeren door een raadsinformatiebrief. De brief wordt ook op www.woneninamstelveen.nl geplaatst. De resultaten van de monitoring van het omgevingsplan zullen met u gedeeld worden. Bijstellingen die buiten de kaders van het ontwikkelperspectief, omgevingsplan en/of GREX vallen worden ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

De inkomsten en uitgaven van dit project zijn opgenomen in de GREX, die een positief resultaat heeft en waar via de burap over gerapporteerd wordt. Voor de geluidsschermen is er ook dekking uit de Reserve geluidsschermen. Voor het Hans Petri kunstlandschap is een apart krediet gevoteerd.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Raadsbesluit 6 november 2018, instemming met ontwikkelperspectief, haalbaarheidsanalyse en aanvangskrediet Amstelwijck (MO/2186685)

Raadsbesluit 23 juni 2020, vaststelling Grondexploitatie Amstelwijck (2474564)

Raadsvoorstel - 2291695 - Ontwikkelperspectief, haalbaarheidsanalyse en aanvangskrediet Amstelwijck.

Raadsvoorstel – 2474564 – Beschikbaar stellen van krediet en vaststellen GREX Amstelwijck.

M14 Motie Gemengd Amstelwijck is beter af.pdf 2018-12-18 Stemming Motie M14 Gemengd Amstelwijck is beter af.Amendement A12 Gemengd Amstelwijck is echt beter af.

Raadsvoorstel 21.0617.5194.5213, Uitvoeringskrediet geluidsscherm N3-A16.

Raadsvoorstel krediet geluidsschermen ProRail.

Raadsvoorstel beschikbaar stellen van een krediet voor de herinrichting van het Hans Petri Kunstlandschap 9 april 2024

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

C.C. van Benschop
loco-burgemeester