

Aan
de gemeenteraad

Datum 1 april 2025
Zaaknummer 2025-0031148
Betreft Intentieovereenkomst woningbouw Oude Boomgaard

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Wijken - Wijk-, Gebieds- en Accountmanagement
Auteur: Melanie Morlog-Criellaard
E-mail: m.morlog@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Melanie Morlog-Criellaard
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De bevoegdheid te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en dus ook de bevoegdheid tot het sluiten van een intentieovereenkomst ligt bij ons college. Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen de gemeente en Dudok projectontwikkeling B.V. inzake een onderzoek naar haalbaarheid van woningbouw aan de Oudendijk 156. De gemeente geeft in deze overeenkomst randvoorwaarden en aandachtspunten mee en zal met inachtneming daarvan zich maximaal inspannen te komen tot de benodigde planologische besluitvorming ten behoeve van herontwikkeling van het perceel met thans agrarische bestemming naar woningbouw. De gemeente behoudt volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden voor.

Bij uw raad ligt de publiekrechtelijke bevoegdheid te besluiten tot wijzigen van bestemmings-/omgevingsplannen. Tegen deze achtergrond heeft ons college ervoor gekozen u te informeren over het aangaan van deze intentieovereenkomst.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Dudok projectontwikkeling B.V. is eigenaar van de percelen aan de Oudendijk 156-158 en wil hier woningbouw realiseren. Hierover vindt al enige tijd overleg plaats tussen projectontwikkelaar en gemeente. Door het aangaan van de intentieovereenkomst worden afspraken met Dudok over de intentie, samenwerking, taken, randvoorwaarden en planning vastgelegd.

Wat is de te delen informatie?

Inleiding

Dudok is eigenaar van het perceel aan de Oudendijk 156-158, ook bekend als de 'Oude Boomgaard'. Op dit moment bestaat het perceel uit een vervallen boomgaard met opstalresten. Dudok is voornemens op dit perceel woningbouw te gaan ontwikkelen in een groene, natuurlijke omgeving. Dudok en de gemeente zijn met elkaar in overleg om te bezien of het project op deze locatie mogelijk is en hebben in een intentieovereenkomst afspraken gemaakt over de uitgangspunten voor de verdere samenwerking in dit traject. Dudok start nu ook met het participatietraject met de omgeving.

Omgevingsvisie

In de door uw raad op 28 april 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 zijn de grenzen bepaald van de woonwijken en van het poldergebied. De locatie aan de Oudendijk 156 valt binnen het gebied 'woonwijken'. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat wonen centraal staat in het gebied woonwijken en dat het initiatief voor ontwikkelingen grotendeels bij derden ligt.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Dudok, eigenaar van het perceel, is aan de slag gegaan met het maken van plannen voor deze locatie. De locatie bevindt zich aan de rand van het woongebied, in een overgangszone naar het buitengebied. Als randvoorwaarden/uitgangspunten is door de gemeente meegegeven dat:

- het thema Landgoed/buitens of schuurwoningen/erf verwerkt wordt;
- de overgang naar het buitengebied een bijzondere aandacht vraagt en tot uiting moet komen in het ontwerp;
- er een openbaar pad komt met goede maat en kwaliteit naar de achterliggende woonbuurten;
- zoveel mogelijk ruimte voor het landschap ingericht moet worden: compacte volumes en clustering of beperkte privéruimte. Daarmee beperkte cultivering om losse bouwwerken zo veel mogelijk te voorkomen;
- de woningen een heldere en passende positionering hebben ten opzichte van het landschap (de dijk);
- de inrichting klimaatadaptief is onder andere door een klein aandeel verharding en dat het materiaalgebruik duurzaam is;
- er behoefte is aan grote, grondgebonden woningen in Dordrecht en deze locatie zich hier goed voor leent.

Gezien de ligging aan de Oudendijk, zijn het landschap en de cultuurhistorie, bepalende factoren in de stedenbouwkundige opzet van de verkaveling. Dit leidt ertoe dat er circa vijftien woningen gerealiseerd kunnen worden.

Stedenbouwkundige visie

Dudok heeft op basis van bovenstaande gewerkt aan een stedenbouwkundige opzet voor de door hun gewenste ontwikkeling. Hierin is aandacht voor de overgang van bebouwing aan de dijk naar het open polderlandschap, de richting van de bebouwing en de groene erfafscheidingen en bescherming van tuinen tegen bebouwing waardoor er een groot groengebied ontstaat dat grotendeels in mandelig beheer ligt. Beoogd wordt de Lindelaan te verbinden als langzaam verkeersroute via een openbaar groengebied en midden in de kern van het beoogde ontwikkelgebied. Deze aspecten liggen in lijn met de bovengenoemde uitgangspunten.

Overige aandachtspunten

Voor nu is er consensus over de stedenbouwkundige visie en hebben we aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking. Deze betreffen groen-blauw, openbaar gebied, spelen, beheer en de ondergrond. In de intentieovereenkomst wordt vastgelegd dat deze randvoorwaarden en aandachtspunten mee worden genomen in de uitwerking.

Intentieovereenkomst

Met het ondertekenen van de intentieovereenkomst worden afspraken vastgelegd over de samenwerking aangaande de haalbaarheid van het project in de fase voorafgaand aan het beoogde sluiten van een anterieure overeenkomst. De afspraken gaan in ieder geval de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling, uitgangspunten en planning. In de overeenkomst zijn aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet van het plan van Dudok. Deze betreffen stedenbouw, groen-blauw, openbaar gebied, spelen, beheer en de ondergrond. In de intentieovereenkomst wordt vastgelegd dat deze randvoorwaarden en aandachtspunten mee worden genomen in de uitwerking.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Langs de lijn van de ontwikkelovereenkomst zal Dudok de plannen verder uitwerken en de participatie starten, de buurt informeren over de ambitie om hier woningen te ontwikkelen en input ophalen voor de verdere invulling van de plannen. De verwachting is dat een eerste ontwerp voor de zomer gereed is. Dit zal leiden tot een definitief stedenbouwkundig plan wat vertaald zal worden naar een omgevingsplan. Vervolgens wordt een anterieure overeenkomst gesloten en ondertussen vinden participatiemomenten plaats. De verwachting is dat niet eerder dan eind 2025 een nieuw omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Uw raad zal via het gebruikelijke proces rond omgevingsplan wijzigingen worden betrokken.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Om enigszins tegemoet te komen in de door ons gemaakte kosten (ambtelijke uren), is een depotbedrag van € 10.000,- opgenomen in de intentieovereenkomst. Als het project doorgaat, worden deze kosten verrekend met de totale plankosten die worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

P.A.C.M. van der Velden
burgemeester