

Aan
de gemeenteraad

Datum 6 juli 2021
Zaaknummer 2021-0090276
Betreft Mogelijke woningbouw achter Dorp De Hoop

Vergadering van

Portefeuillehouder: Piet Sleeking
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Wijken - Wijkadvies
Auteur: Raymond Versloot
E-mail: rp.versloot@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Edwin van Dieën
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Plan wordt na uitwerking voorgelegd aan raad ten behoeve van aanpassing van het bestemmingsplan.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Planontwikkeling woningbouw bij de Hoop en start participatie met stakeholders.

Wat is de te delen informatie?

De Hoop is met een initiatief gekomen om aan de Noordendijk/Oudendijk een gevarieerd woningbouwplan te realiseren. De voorgestelde nieuwe woningbouwlocatie is gelegen op het eigen terrein van instelling op gronden die niet actief in gebruik zijn. Wij informeren u graag over het plan vooruitlopend op de participatie met de buurt.

Op woensdag 14 april 2021 heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen De Hoop en de gemeente Dordrecht over het schetsplan. Waarbij de wethouders Sleeking en Stam door het bestuur van De Hoop zijn geïnformeerd over de gewenste ontwikkeling. In dit overleg is een schets van het plan besproken en zijn de uitgangspunten van de ontwikkeling met elkaar vastgelegd. Beide wethouders hebben aangegeven dat participatie met de buurt op basis van het schetsplan wenselijk is. Na de zomer vakantie zal De Hoop in samenspraak met de gemeente deze participatie organiseren. Deze participatie loopt vooruit op de participatie in het kader van het bestemmingsplan en biedt betrokkenen de kans het plan in deze informele fase nog te verbeteren.

TOELICHTING op het plan

Het plangebied ligt aan de oostkant van Dordrecht, in de oksel van de Noordendijk en Oudendijk, ten noorden van de Provincialeweg. Het ligt aan de rand van de wijk Dubbeldam. Aan de westkant grenst het plangebied aan een bedrijventerrein (Sikkelstraat), ten noorden van de Noordendijk bevindt zich de wijk Stadspolders. Aan de oostzijde ligt de tussen 2005 en 2010 gerealiseerde woonwijk De Hoven.

Het bestuur van De Hoop heeft het besluit genomen om het voor het noordelijke gebied van hun eigen terrein, dat al jaren niet intensief gebruikt wordt, een verkenning uit te voeren voor woningbouw. Door het terrein commercieel in te zetten voor een gevarieerd woonplan, kan de instelling nieuwe initiatieven binnen hun instelling financieren. Het bestuur van De Hoop heeft een ontwikkelaar en een architectenbureau aan zich gebonden om het project vorm te geven en te begeleiden.

Er was afgesproken eerst overeenstemming te bereiken over het programma en dan te schetsen aan de ruimtelijke uitwerking, maar door de locatie en de diversiteit van programmaonderdelen, was het noodzakelijk gelijktijdig aan de ruimtelijke inpassing te werken. In samenwerking met de gemeente zijn diverse modellen onderzocht en is een optimum benaderd. Dit schetsplan moet aan de hand van alle technische eisen uitgewerkt worden tot een voorlopig en definitief ontwerp.

Bestemmingsplan

Het terrein van De Hoop is bestemd als Maatschappelijk en Groen in het bestemmingsplan Dubbeldam. Om het woonplan te realiseren wil de gemeente meewerken aan het aanpassen van het bestemmingsplan om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Na participatie met de buurt zal wijziging van het bestemmingsplan worden ingediend.

Opzet van het plan

Het totale plan is 6,2 ha groot. Wat onderverdeeld is in 3 zones van wooninitiatieven. Er wordt circa 4,5 ha ingericht voor de realisatie van 46 vrije kavels. Er wordt circa 1.800 m² vrijgehouden voor de huisvesting van 5 woonwagens op koop grond. Tevens wordt er 6.800 m² terrein ingericht voor verpleeghuiseenheden zoals een Parkhuis en sociale huurwoningen. In het parkhuis zullen (mogelijk) 36 tot 48 wooneenheden gerealiseerd worden voor bewoners met dementie. Aansluitend wordt er ook gekeken naar ruimte voor seniorenwoningen naast het Parkhuis.

Deze tussenvormen kunnen onder andere gerealiseerd worden door woningen voor ouderen in de directe nabijheid van een verpleeghuisunit te realiseren, waar mensen met een hulpvraag kunnen terugvallen op services die van uit die verpleeghuisunit worden geleverd.

Het voorlopig programma is hiermee:

- 46 vrije kavels;
- 5 woonwagen standplaatsen (koop);
- 8 sociale huurwoningen;
- Parkhuis 36 tot 48 wooneenheden (nog onbekend).

Tijdens het opstellen van deze brief is er nog onvoldoende duidelijkheid over het aantal woningen wat het Parkhuis wilt bouwen en wat er precies aan sociale huurwoningen gaat komen. De uitgangspunten waarbinnen deze ontwikkeling kan plaatsvinden zijn wel helder.

(Participatie)proces

Hierbij informeren wij uw raad dat in de volgende periode vanaf begin september 2021 het plan gepresenteerd gaat worden aan de direct belanghebbende. Dit betreft bewoners aan de Oudendijk, Noordendijk, Provincialeweg en het naastgelegen bedrijventerrein (Sikkelstraat).

Kosten en dekking

Worden bijna volledig vergoed door initiatiefnemer door middel van plankosten overeenkomst. Daarin worden kosten voor bestemmingsplan en planbegeleiding verhaald op de initiatiefnemer, maar ook de kosten van aanpassing in de openbare ruimte net buiten het plangebied. Hierbij wordt gedacht aan het aanpassen van de kruising Oudendijk/Provincialeweg en een fietsverbinding naar de voorzieningen van Stadspolders via een aansluiting op de Noordendijk. Het aansluiten van de nieuwe buurt op het rioolnetwerk komt ook voor rekening van de initiatiefnemer. In de overeenkomst wordt tevens geregeld dat eventuele planschade claims voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Tevens moet er rekening gehouden worden met de aankoop van grond van De Hoop voor de realisatie van de koop woonwagenstandplaatsen. Afhankelijk van de onderhandeling kan het zijn

dat de gemeente daar uiteindelijk iets aan moet bijdrage en in ieder geval het risico loopt dat de kavels niet verkocht worden.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Start participatie stakeholders gevolgd door start bestemmingsplanprocedure.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Private ontwikkeling, kosten worden via anterieure overeenkomst verrekend.

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester