

Gebiedsontwikkeling De Nieuwe Hoven

Presentatie aan gemeenteraad van gemeente Dordrecht

Datum, tijd: dinsdag 8 oktober 2024, 16.00uur

Locatie: Provincialeweg 122, Dordrecht (MCC Stichting Vrienden van De Hoop)

Agenda

- Welkom & voorstelronde
- Terugblik reeds gelopen proces
- Ruimtelijke visie “Dorp De Hoop – De Nieuwe Hoven” en stedenbouwkundig schetsontwerp
- Uitgewerkt stedenbouwkundig ontwerp en verwerkte inspraak
- Te realiseren (sociaal) programma (door Salios/Trivire)
- Te realiseren (markt) programma
- Doorkijk vervolgproces
- Dialoog

Terugblik reeds gelopen proces (1/2)

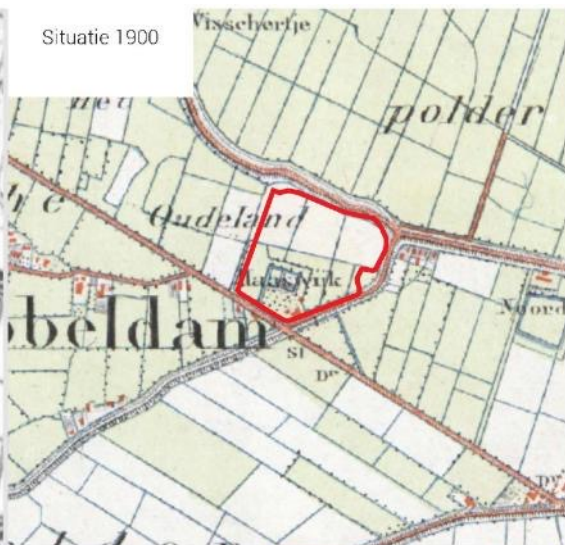
- Diverse ambtelijke en bestuurlijke overleggen (Q4-2018 - Q1-2021)
- Schetssessies (gemeente / Bureau Wissing / LMA)
- Presentatie aan verantwoordelijk wethouders (14-04-2021)
- > *Door initiatiefnemer en gemeente gedragen stedenbouwkundig schetsontwerp*
- Raadsinformatiebrief (06-07-2021)
- 1^e participatieronde (27-09-2021)



Situatie 1850



Situatie 1900



Situatie 1950



Situatie 2000



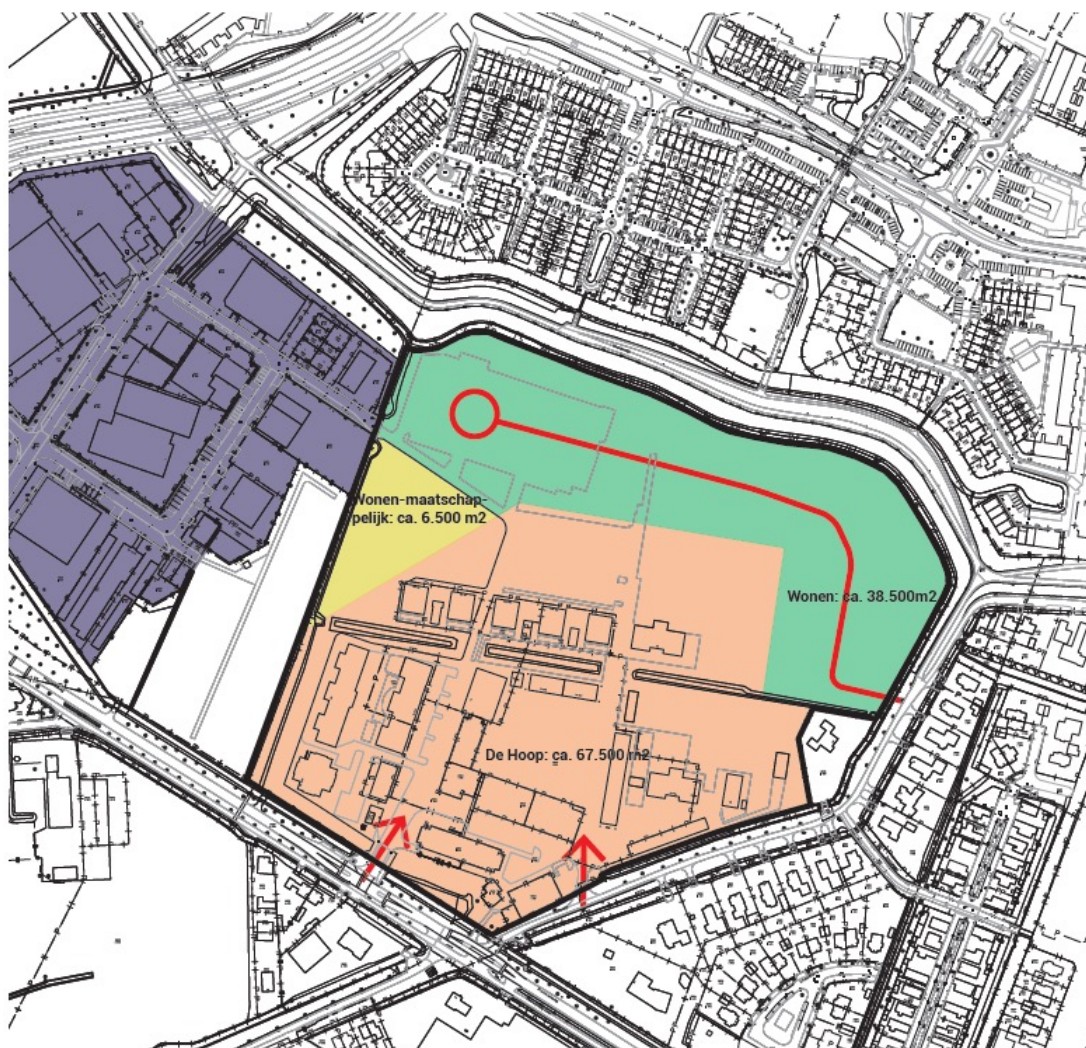
Historie

Het dijkenspatroon van Dordrecht is al oud en is in verschillende stadia aangelegd tussen de 11e en 18e eeuw. De Noordendijk werd begin 17e eeuw aangelegd als onderdeel van de Noordpolder. Het plangebied lag lange tijd in het buitengebied van Dordrecht, het werd pas na de Tweede Wereldoorlog opgeslokt door de stad.

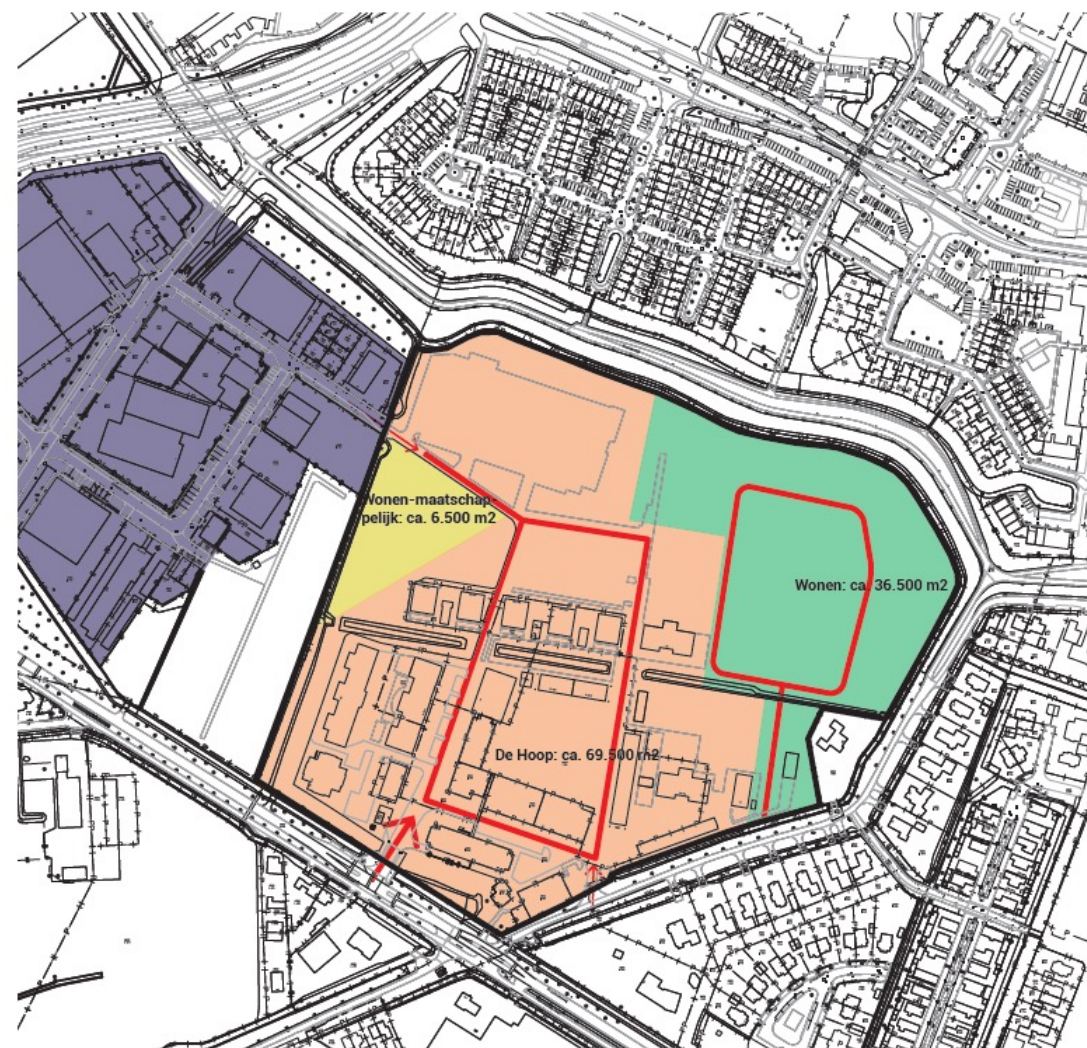


Opzet landschap

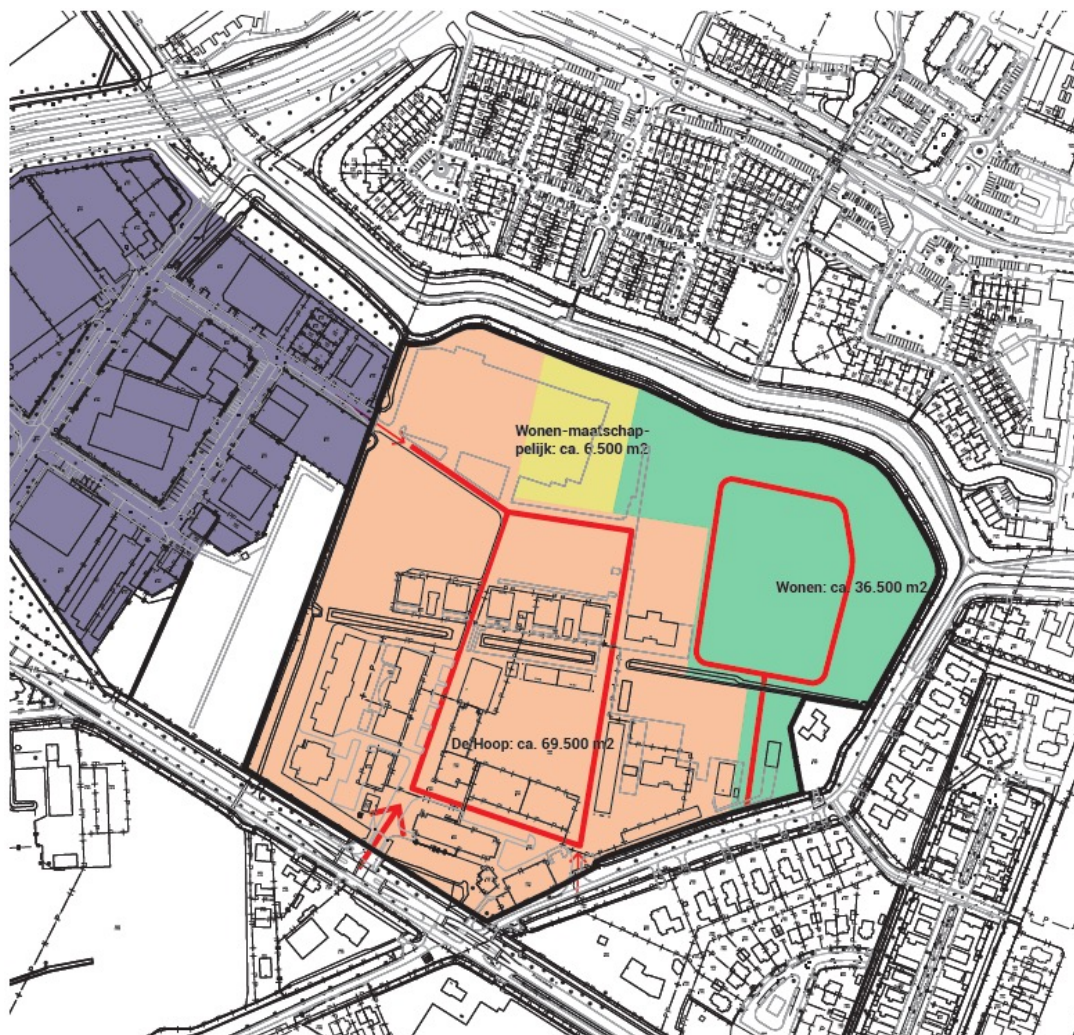
Het landschap wordt gekenmerkt door de twee dijken: Noordendijk en Oudendijk. Dorp de Hoop, het bedrijventerrein en Sportpark Corridor liggen ingeklemd tussen de Provincialeweg en de Noordendijk. De richtingen in de landschappelijke structuur zijn voornamelijk haaks op of juist parallel aan de Noordendijk. Het verkavelingspatroon op de locatie ligt min of meer in noord-zuid richting. De houtwal in Dorp de Hoop volgt deze structuur grotendeels, enkel de diagonaal/de driehoek zijn in die structuur een anomalie. Deze houtwal is geen historisch relevant landschappelijk element, hij is immers pas na 2000 aangelegd.



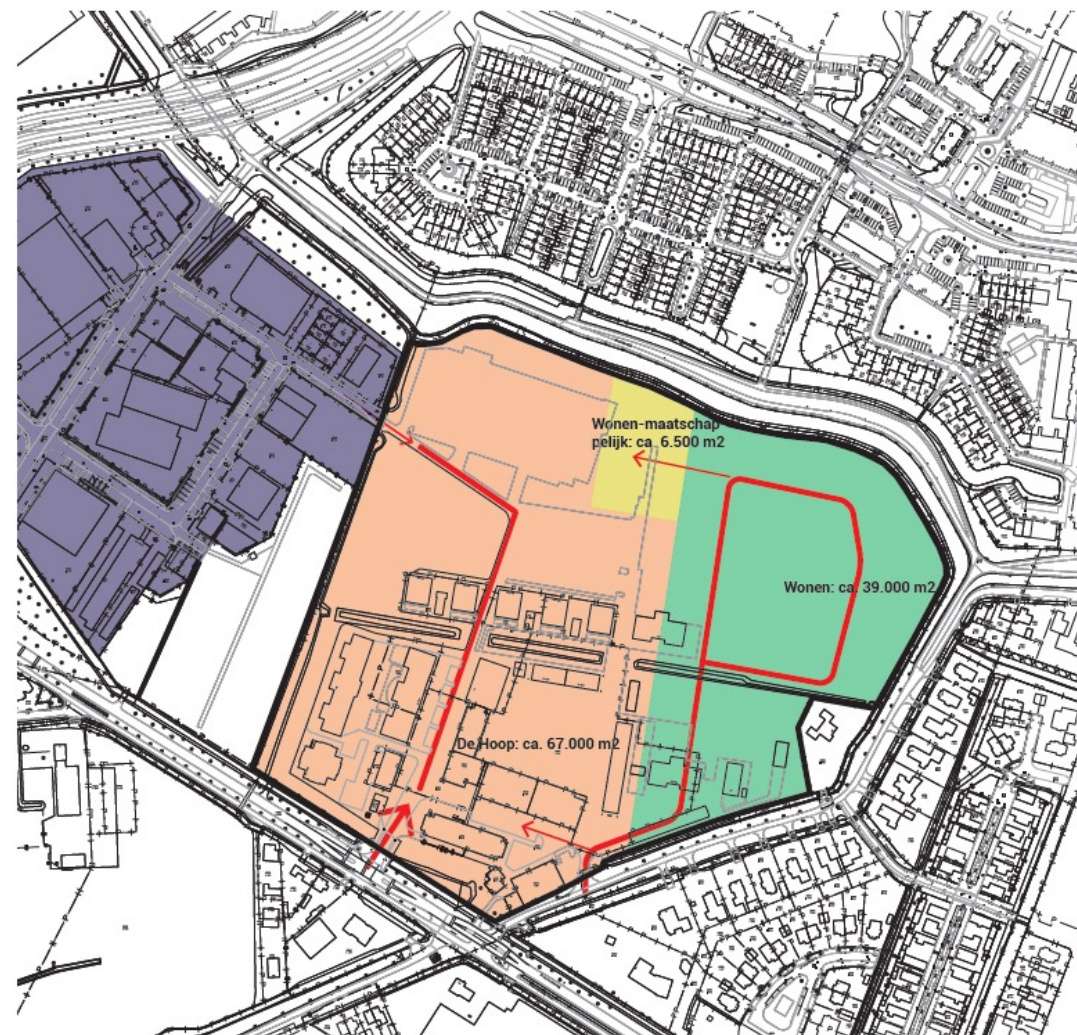
Model A



Model B



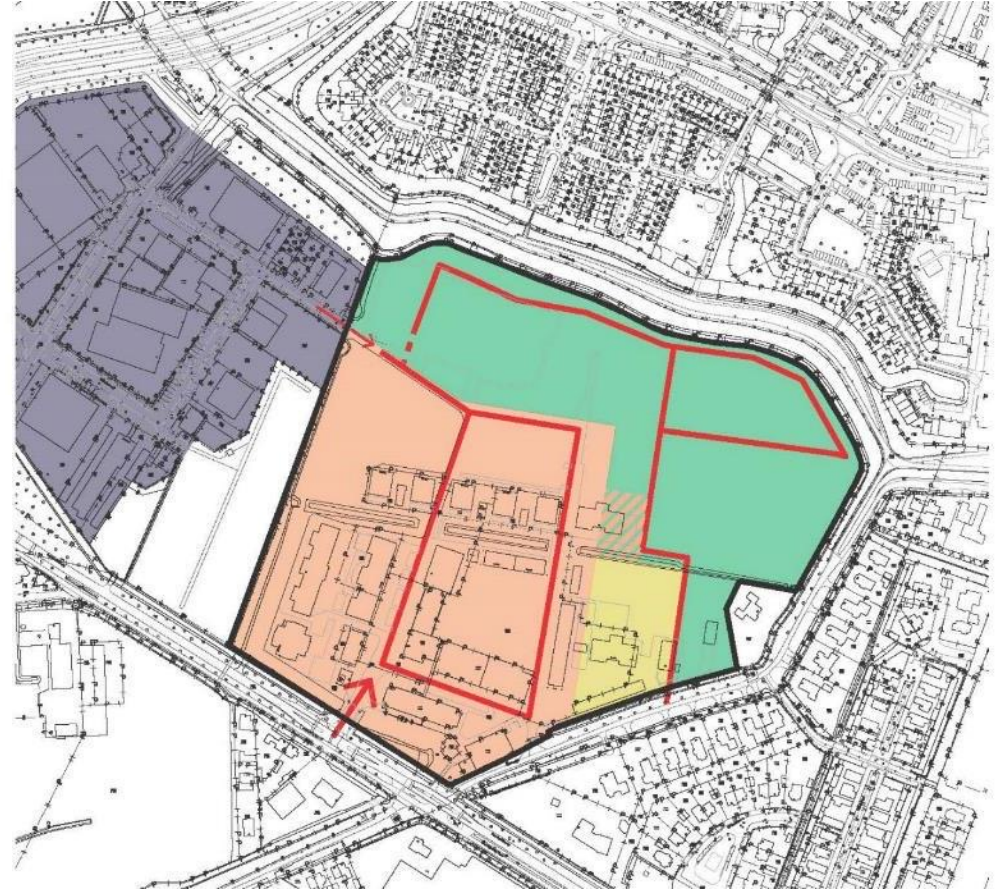
Model C

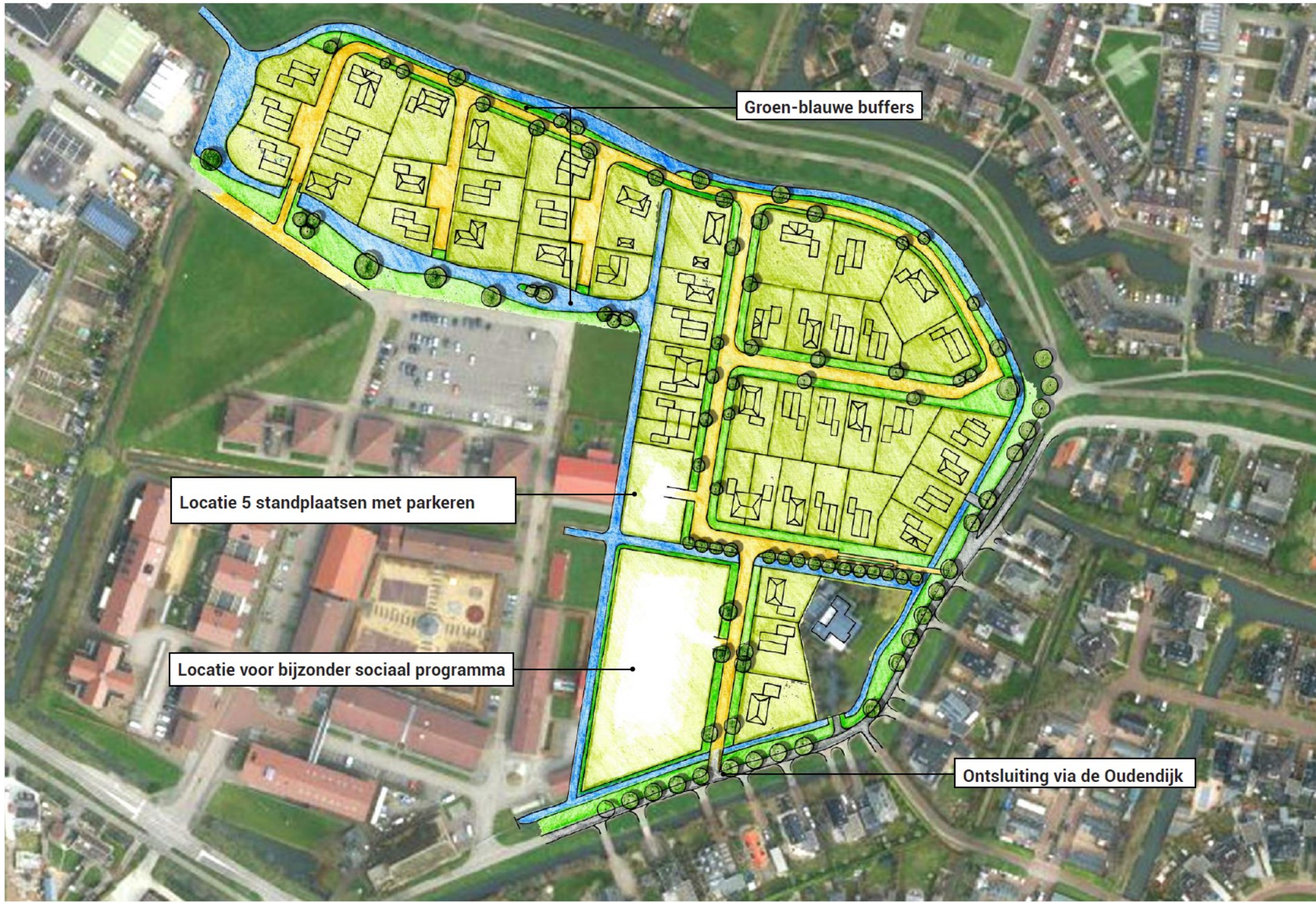


Model D

Voorkeursmodel

De Hoop heeft op basis van de variantenstudies en de gesprekken met de gemeente de overweging gemaakt om een heldere demarcatie te leggen tussen het terrein waar De Hoop haar programma op een duurzame manier gaat organiseren en het terrein dat voor andere functies in aanmerking komt.





Groen-blaauwe buffers

Locatie 5 standplaatsen met parkeren

Locatie voor bijzonder sociaal programma

Ontsluiting via de Oudendijk

Terugblik reeds gelopen proces (2/2)

- Opstellen uitgewerkt plan / (civieltechnisch) inrichtingsplan, uitvoeren milieukundige onderzoeken en (waar mogelijk) verwerken verbeter suggesties vanuit 1e participatieronde
- 2^e participatieronde (13-12-2023)
- Ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan (14-12-2023 – 25-01-2024)
- Beantwoording zienswijze, nadere onderzoeken en (waar mogelijk) verwerken verbeter suggesties / zienswijze 2^e participatieronde

Uitgewerkt stedenbouwkundig ontwerp en verwerkte inspraak (1/3)

- Naar aanleiding van de 1^e participatiebijeenkomst in september 2021 én 2^e participatiebijeenkomst in december 2023 (waarvoor omwonenden en ondernemers bedrijventerrein Sikkelsestraat zijn uitgenodigd en breed vertegenwoordigd waren) heeft initiatiefnemer diverse plaanpassingen doorgevoerd, te weten:
 1. Plaatsing geluidscherm (op grens De Nieuwe Hoven – bedrijventerrein Sikkelsestraat) opgenomen als verplichting het bestemmingsplan;
 2. Versmallen watergang tussen De Nieuwe Hoven – bedrijventerrein Sikkelsestraat (westzijde plangebied);
 3. Verbreden watergang tussen De Nieuwe Hoven en De Hoop ggz (zuidzijde plangebied);
 4. Woningen aan de Oudendijk teruggezet. Ruimte voor voetpad en groen;
 5. Afsluiten fietsroute over bedrijventerrein (plaatsen van een voorziening om regulier (langzaam)verkeer over bedrijventerrein Sikkelsestraat vanuit De Nieuwe Hoven te voorkomen);



Uitgewerkt stedenbouwkundig ontwerp en verwerkte inspraak (2/3)

- 6. De ontsluiting van De Nieuwe Hoven heeft in het aangepaste plan en parallelweg gekregen, waardoor verkeer over de Oudendijk direct na de boerderij afbuigt het plangebied in;
- 7. Oostelijk gelegen verkeersverbinding (boven Oudendijk 188) enkel voor langzaam verkeer;
- 8. Woningen die in het schetsplan een ontsluiting hadden op de Oudendijk, hebben in het aangepaste plan een ontsluiting via De Nieuwe Hoven gekregen;
- 9. Beeldkwaliteitsplan voor De Nieuwe Hoven verder uitgewerkt;
- 10. Verschuiving bouwvlak voor betere verdeling
- 11. Verschuiving woning naast Oudendijk 188

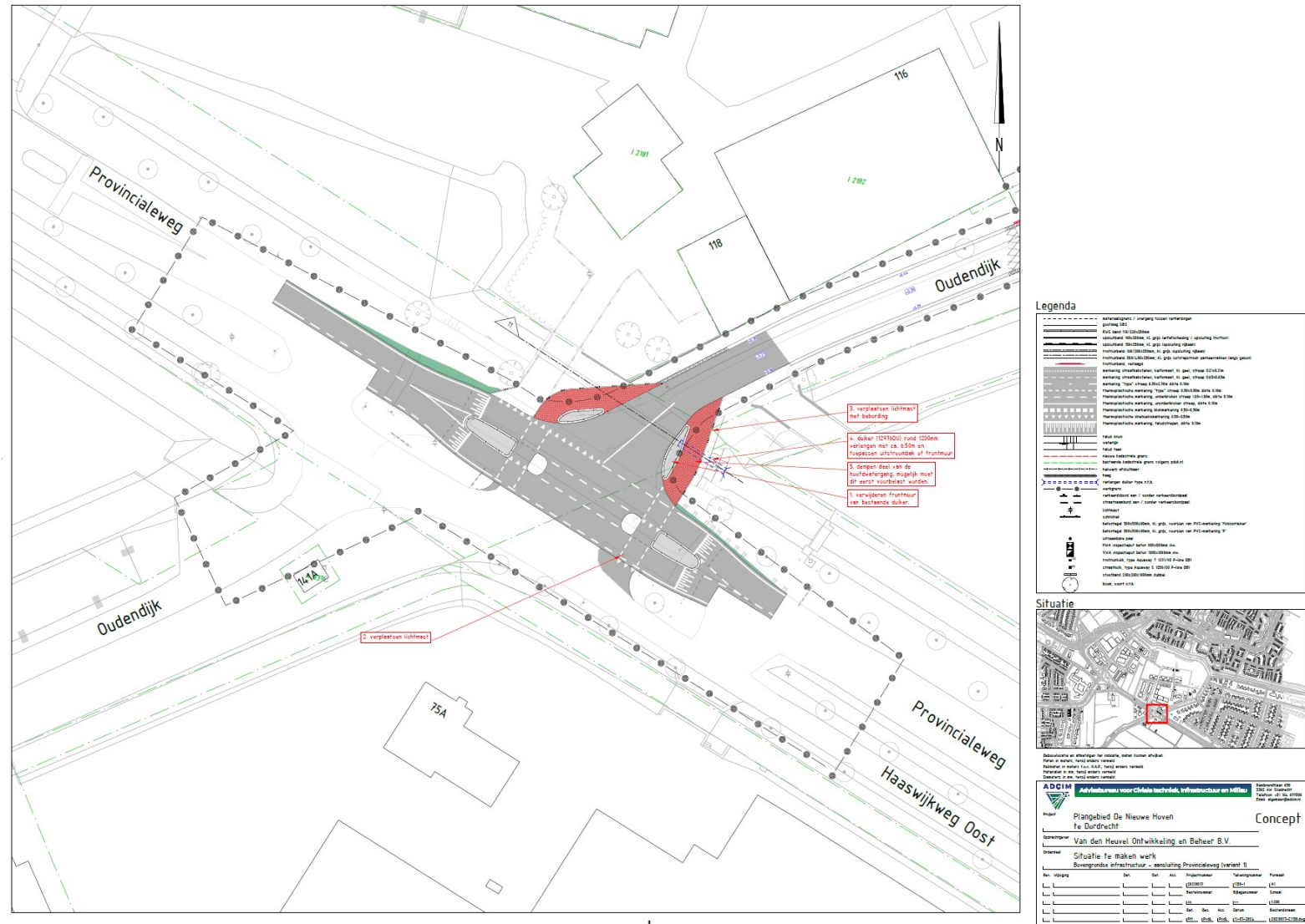


Uitgewerkt stedenbouwkundig ontwerp en verwerkte inspraak (3/3)

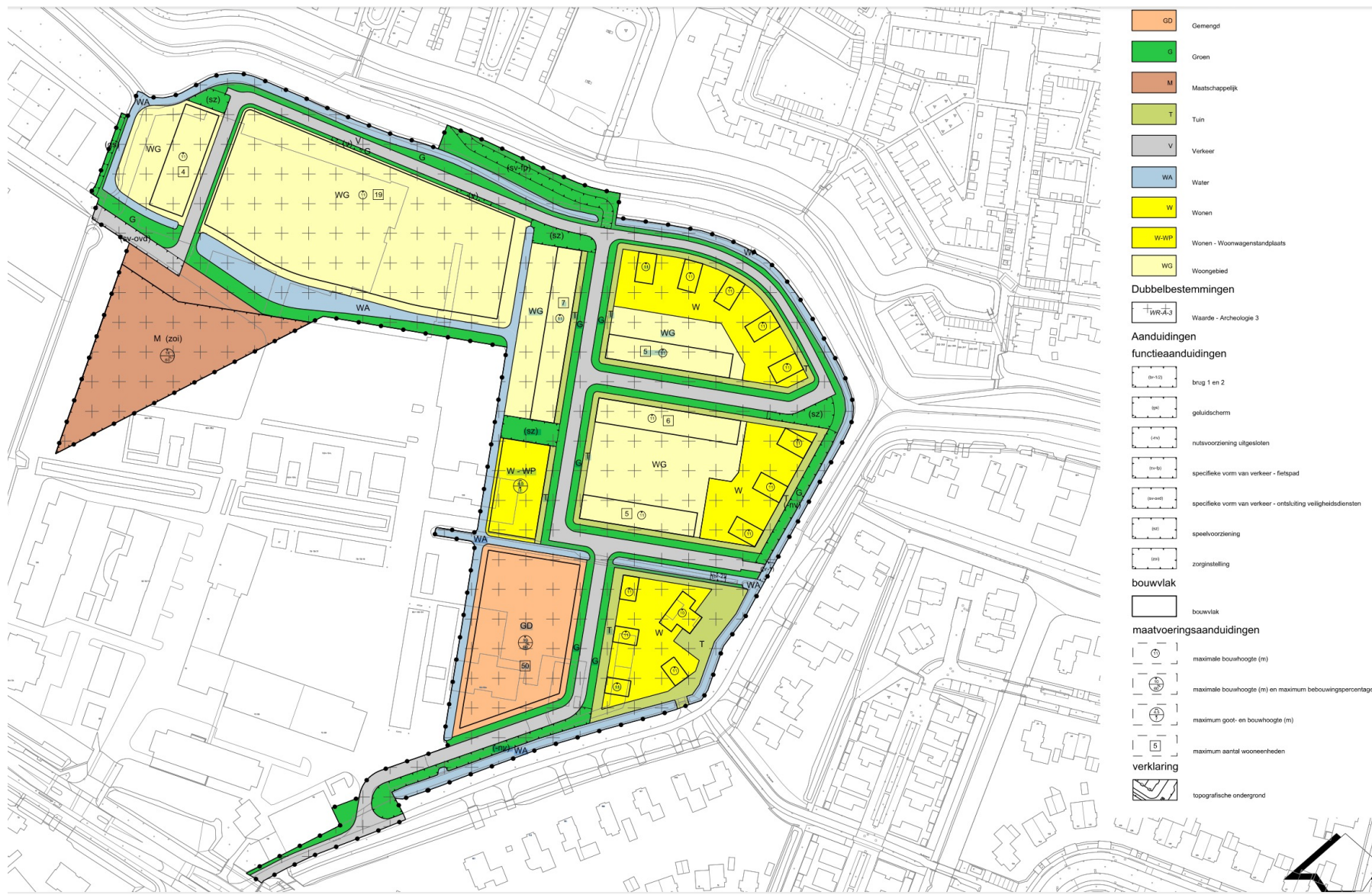
- 12. Het eerste gedeelte van de Oudendijk (tussen aansluiting plangebied en kruispunt Provincialeweg) wordt verbreed waardoor de verkeersveiligheid verbeterd;
- 13. Kruispunt Oudendijk-Provincialeweg wordt door initiatiefnemer aangepast waardoor de verkeersveiligheid verbeterd.



Kruising Oudendijk - Provincialeweg



Bestemmingsplanverbeelding



Te realiseren (sociaal) programma

- Door Salios / Trivire

Salios

Salios is op 1 april 2024 ontstaan uit:



Bij Salios draait alles om zorg op maat voor ouderen, revalidanten en mensen met chronische aandoeningen in de regio Dordrecht - Zwijndrecht. We bieden een breed scala aan ondersteuning, van preventie tot intensieve zorg. Onder de cliënten die op ons kunnen rekenen zijn ouderen die moeten revalideren, oudere mensen met psychiatrische problemen, mensen met dementie (ook op jonge leeftijd), mensen met het Korsakov-syndroom en mensen die in een hospice verblijven.

Vastgoedportefeuille Salios

Algemene kengetallen Vastgoedportefeuille Salios:

- Totaal 27 locaties gevestigd in Zwijndrecht en Dordrecht
 - Totaal in eigendom: 74.376 m² BVO
 - Aantal locaties: 14 (eigendom) en 13 (huur)
-
- We hebben diverse uitdagingen (én kansen) op het gebied van vastgoed
 - Nieuwbouw, renovaties, herhuisvesting locaties, herontwikkeling locaties, ontwikkeling woonconcepten, enz.
 - Opstellen van een nieuwe Salios Zorgvisie → Vastgoedstrategie Salios

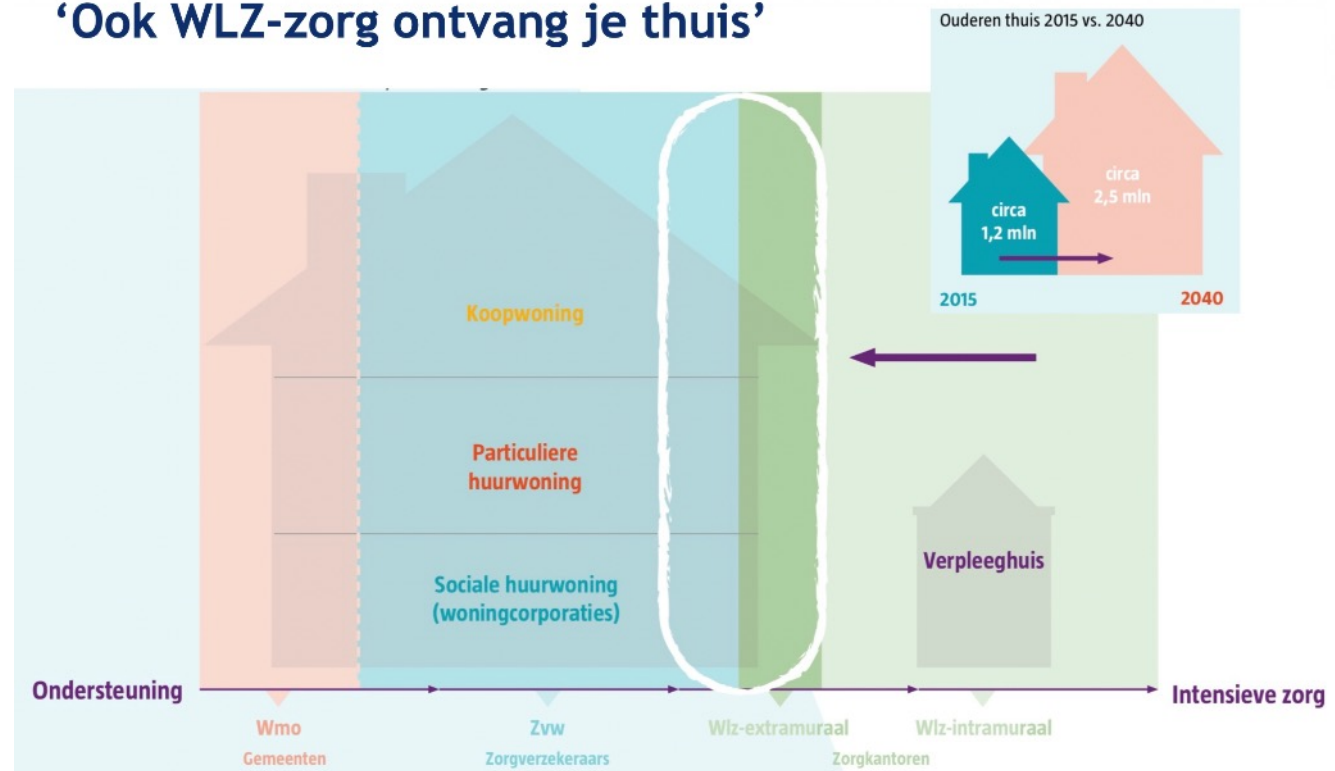
Salios-
Trivire
De Hoop



Aanleiding

- Vergrijzingssunami en groeiende zorgvraag;
- Toenemend tekort zorgprofessionals;
- Tekort aan verpleeghuisplekken;
- Toenemende zorgkloof;
- Ouderen moeten en willen graag langer zelfstandig thuis wonen;
- **Nieuw woonconcept voor (demente) ouderen** om het gat tussen thuis en verpleeghuis te dichten.

‘Ook WLZ-zorg ontvang je thuis’



Een woonzorgconcept dat waarde zou kunnen toevoegen voor meerdere doelgroepen, jong en oud, beperkt en niet beperkt.

- volwaardig wonen voor iedereen;
- individueel wonen met keuzevrijheid;
- Zorgzame gemeenschap die naar elkaar omkijkt (samenredzaamheid, community).



Initiatief: Plangebied de Hoop



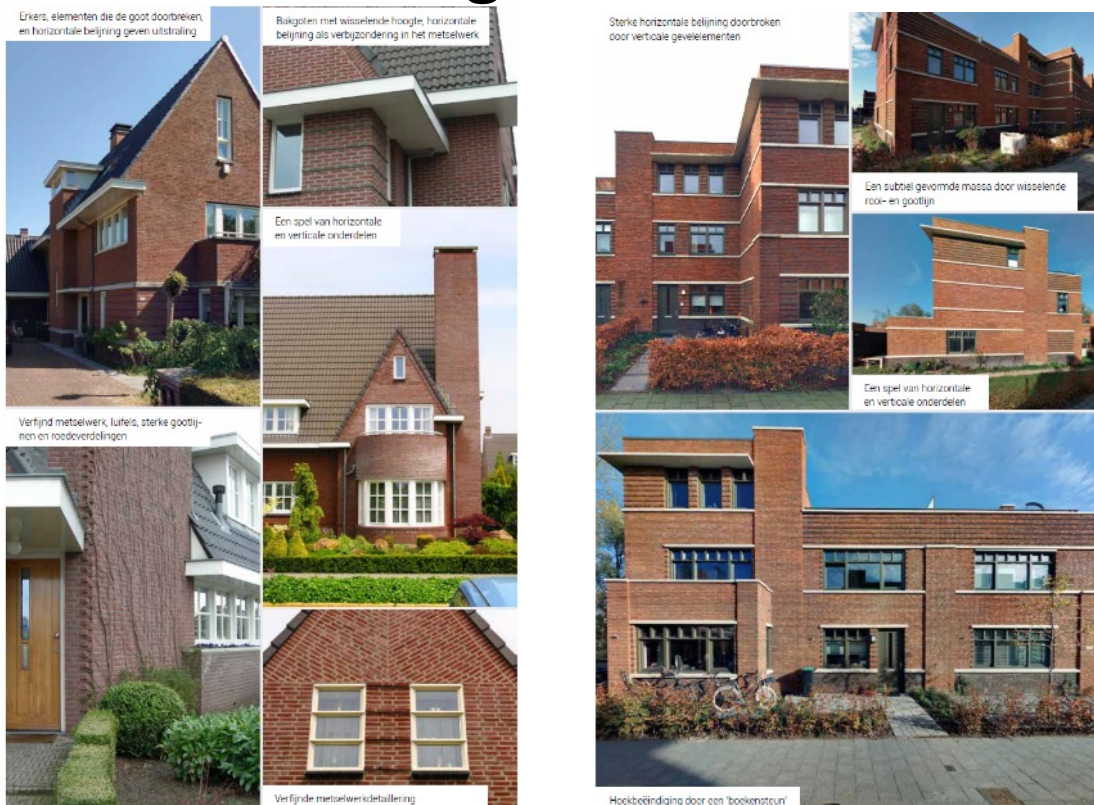
Te realiseren (markt) programma

- Totaal maximaal 58 woningen vrije sector woningen
- 5 woonwagenstandplaatsen



Beeldkwaliteit

- Criteria voor gebouwen en buitenruimte...



Doorkijk vervolgproces

- Planologische procedure / bestemmingsplanwijziging (14 december 2023 - eind 2024)
 - Ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan (14 december 2023 t/m 25 januari 2024)
 - Beantwoording van binnengekomen reacties/zienswijzen
 - Werkbezoek gemeenteraad (8 oktober 2024)
 - Vaststelling bestemmingsplan (november 2024)
- Uitvoeringsvoorbereiding (2025*)
- Uitvoering sloop- en civiele werkzaamheden (2025-2026*)
- Verkoop kavels en/of woningen (2025-2026*)

* Uitgaande van geen RvS procedure

Dialogoog