

Aan
de gemeenteraad

Datum 5 oktober 2021
Zaaknummer 2021-0135097
Betreft Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet Bouwhuys-
locatie Wielwijk

Vergadering van
Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Management & Ondersteuning - Projectmanagement
Auteur: Arend van Grootheest
E-mail: a.van.grootheest@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Arend van Grootheest
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

een voorbereidingskrediet van € 200.000,- beschikbaar te stellen voor herstructurering van de Bouwhuys-locatie Wielwijk;

het krediet te dekken uit toekomstige grondopbrengsten en deze kosten te activeren als Immateriële Activa;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 221033.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten en voorbereiden van besluiten van de raad.

De raad is bevoegd tot het verstrekken van kredieten en is bevoegd tot het stellen van de noodzakelijke financieel-inhoudelijke kaders.

Wat is het doel?

De Bouwhuys-locatie ligt in de zuidwesthoek van Wielwijk. Het plangebied (circa 2,5 ha.) wordt begrensd door de A16, de Witte de Withstraat, de Simon de Danserweg en het toekomstige parklint. De bestaande bebouwing bestaat uit een scholencomplex (het Bouwhuys), een bedrijfsverzamelgebouw (Trompstaete) en een portieketageflat van Woonbron. Dit gebied lijkt prima geschikt om te herstructureren tot een woongebied in een groene setting. Vanwege de in Wielwijk aangebrachte woningdifferentiatie (minder portieketageflats, meer grondgebonden woningen) is er behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties. In Wielwijk zijn verschillende locaties benoemd waar de oorspronkelijke bebouwing (portieketageflats) is/wordt vervangen door nieuwbouw (grondgebonden woningen). Doel hiervan is om meer woningdifferentiatie in de wijk aan te brengen. Qua woningaantal treedt er een verdunning op. Tegelijkertijd heeft de gemeente de ambitie om in de stad een groot aantal woningen toe te voegen. Dit is de reden dat de

gemeente het belangrijk vindt dat in Wielwijk ter compensatie van de verdunning nieuwe locaties ontwikkeld worden tot woningbouwlocaties. De Bouwhuys-locatie is hier één van. Door het aanbrengen van een mix van sociale huur, markthuur en (midden)dure koop in een groene openbare ruimte ontstaat een goede verbinding met het parklint. Met het omleggen van de wijk-ontsluitingsroute van de voormalige Maarten Harpertsz. Trompweg naar de nieuw aangelegde Admiraal de Ruyterweg parallel aan de A16 is een nieuwe structuur aangebracht in de wijk conform het beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (2009). De nieuwe locatie sluit prima aan op het nog te realiseren zuidelijk deel van het Parklint en het Wielwijkpark.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

1. Voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is een extern bureau geselecteerd. De gemeente geeft samen met de ontwikkelaar opdracht aan dit bureau. Voor het opstellen van een ontwerp-bestemmingsplan zijn en worden onderzoekskosten gemaakt. Vanuit de Bouwende Stad zijn in 2020 en 2021 voorbereidingkosten voorgefinancierd. Met de ontwikkelaar/grondeigenaar is een intentieovereenkomst afgesloten waarin de voorbereidingkosten vanaf juli 2021 worden gedeeld op basis van een vaste verdeelsleutel.
2. Gebaseerd op een programma bestaande uit circa 200 tot 250 appartementen en grondgebonden woningen en maatschappelijke voorzieningen is door het grondbedrijf een haalbaarheidsberekening opgesteld die leidt tot een positieve exploitatie voor het gebied. De verdeling van het resultaat en de ontwikkelkosten stellen we vast in de Grex c.q. anterieure overeenkomst.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Om de locatie tot ontwikkeling te kunnen brengen is de bouw van een geluidsscherm langs de A16 nodig.

- Het karakteristieke geluidsscherm tussen A16 en Wielwijk loopt niet ver genoeg door voor de Bouwhuys-locatie. Doordat zowel voor ABB-ontwikkeling (voormalig Refaja-terrein), als Amstelwijk dezelfde geluidsproblematiek geldt is één nieuw geluidsscherm in ontwikkeling die het totale gebied qua geluid af gaat schermen van de A16. De aanbesteding voor het scherm is juli 2021 afgerond. Volgens planning is het nieuwe scherm gereed voor de start van de bouw. Bij de stedenbouwkundige invulling dient rekening te worden gehouden met de milieubelasting op de locatie.

Parkeren op eigen terrein is nodig om het gebied de gewenste groen/blauwe structuur te geven.

- Rekening houdend met de vastgestelde parkeernormen wordt parkeren voor bewoners opgelost binnen de footprint van de woongebouwen. Zo houden we binnen het gebied voldoende openbare groen/blauwe ruimte over.

Huidige gebruikers van het gebied

- Bouwhuys wordt nu gehuurd door Bouwmensen, deze opleiding maakt deel uit van het DaVinci. Op het Leerpark is een nieuwbouwlocatie gepland zodat Bouwmensen daar naartoe kunnen verhuizen.
- Bedrijfsverzamelgebouw Trompstaete. Onderzocht wordt of binnen de ontwikkeling ruimte is voor (een deel van) de huidige huurders.
- Portiekwoningen Witte de Withstraat. Woonbron heeft voor dit complex een groot deel van de woningen op grond van de leegstandswet aan nieuwe huurders tijdelijk verhuurd. Woonbron onderzoekt nog of dit complex in verhuur blijft of eventueel sloop en nieuwbouw een betere ontwikkeling is.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

- In 2020 is met omwonenden gesproken over de mogelijke ontwikkeling van de Bouwhuyslocatie. Heel concrete informatie kon hierbij nog niet verstrekt worden. Wel is hierbij aangegeven dat de inrichting van de Tromptuinen zuid volgens plan zal worden voorbereid. Ook is de aansluiting van de fietspaden op de nieuw aangelegde rotonde bij de Simon de Danserweg gepresenteerd.

- In het vervolgproces zal ook een communicatieplan aan de orde komen.

Hoe wordt dit betaald?

Voorgesteld wordt het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen en daartoe de begroting te wijzigen. De kosten maken onderdeel uit van de toekomstige, nog vast te stellen, grondexploitatie. De door het grondbedrijf opgestelde haalbaarheidsberekening laat een batig saldo zien.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Uitwerken stedenbouwkundig plan, uitwerken programma en samenwerking met ontwikkelaar en opstellen GREX.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 5 oktober 2021 inzake Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet Bouwhuys-locatie Wielwijk;

gelet op artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

een voorbereidingskrediet van € 200.000,- beschikbaar te stellen voor herstructurering van de Bouwhuys-locatie Wielwijk;

het krediet te dekken uit toekomstige grondopbrengsten en deze kosten te activeren als Immateriële Activa;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 221033.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. BWN 221033 - Voorblad Bouwhuyslocatie
2. BWN 221033 - Rubriek 6 Exploitatie Bouwhuyslocatie
3. BWN 221033 - Rubriek 7 per I-R-V 221033 Bouwhuyslocatie