

Wethouders memo

Onderwerp: Overzicht besprekingen woningbouwontwikkeling Amstelwijck met de raad

Geachte raadsleden,

Tijdens de behandeling van de motie "een gemengd Amstelwijck is beter af" in de gemeenteraad van juni 2020 is door mij toegezegd een overzicht aan de raad te sturen waarin staat op welke momenten de woningbouwontwikkeling van Amstelwijck in de gemeenteraad of in de commissie is besproken en inzicht is geboden in de consequenties/mogelijkheden om op het vastgestelde ontwikkelperspectief te differentiëren naar sociale woningbouw of goedkoper segment koop.

Overzicht besprekmomenten

Vanaf het vaststellen van het ontwikkelperspectief voor Amstelwijck is het project regelmatig onderwerp geweest in de gemeenteraad en de commissie Grote Projecten. Onder andere vanwege het feit dat het bestemmingsplan Amstelwijck het eerste bestemmingsplan verbreedde reikwijdte is in Dordrecht, in de geest van nieuwe omgevingswet. Dus zijn vroegtijdig en zeer regelmatig bewonersbijeenkomsten georganiseerd en is gekozen voor een intensiever traject met de gemeenteraad. Hieronder een overzicht:

- Vaststellen ontwikkelperspectief in 2018 incl. motie gemengd Amstelwijck (18 december 2018)
- Commissie Grote Projecten bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (3 april 2019)
- Sessie commissie (21 mei 2019)
- Raad (22 mei 2019)
- Commissie Grote Projecten m.b.t omgevingswet (19 juni 2019)
- Raadsbijeenkomst omgevingswet (11 september 2019)
- Raadswerksessie (6 november 2019)
- Commissie Grote Projecten (7 april 2020)
- Gemeenteraad, vaststellen grondexploitatie en afhandelen motie gemengd Amstelwijck (23 juni 2020)

Inhoud van de sessies

Een aantal van de sessies in commissie en met raadsleden waren bedoeld om de raad mee te nemen in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Tijdens deze sessies is onder meer inzicht gegeven in de opgave (het te ontwikkelen programma in Amstelwijck) uitgaande van de kaders uit het ontwikkelperspectief. Tijdens die sessies is getracht voor iedereen inzicht te geven in de complexiteit van de stapeling aan kwaliteitseisen binnen het ontwikkelperspectief op de thema's: wonen, mobiliteit, groen, gezondheid en sociaal vitaal.

In 2019 is een aantal sessies geweest, waarbij in de werksessie met de raad van november 2019 is gekeken naar het bestemmingsplan en de thema's waarop de raad wil kunnen sturen / monitoren, ondanks het open karakter van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als onderwerp. Deze thema's zijn verwerkt in het bestemmingsplan en in april 2020 in de commissie ambtelijk nader toegelicht door Dirk van de Rijdt.

De achtergrond van het thema (hoogwaardig) wonen was gelegen in zorgen over het halen van de hoge kwaliteit van de wijk (groen, kleinschaligheid, differentiatie). In het bestemmingsplan en op andere manieren worden naar aanleiding van de discussie met de raad enkele zaken geborgd:

- Een kwaliteit vergelijkbaar aan Dordtse Hout is uitgangspunt: bouwhoogte 12 meter, dichtheid 20 won/hectare en beeldkwaliteitsplan (BKP)
- De kwaliteit Oostkil juridisch vastleggen met zone rust en groen voor bestaande bewoners
- Aan de randen extra ruimte voor stedelijk wonen maar wel volgens eisen BKP
- Programmatische flexibiliteit, bijvoorbeeld voor meer huur en/of betaalbaar
- Hoge verblijfskwaliteit openbaar gebied volgens eisen BKP

In de presentatie van april in de commissie was ook aandacht voor het thema groen blauw. Ook hier had de raad eerder zorgen geuit over voldoende groen, hittestress en wateroverlast. Dit thema wordt doormiddel van een aantal regels naar aanleiding van de gesprekken met de raad ook geborgd:

- 40% van de wijk wordt groen ingericht
- Behoud bestaand groen wordt uitgangspunt, kap bomen alleen gemotiveerd toegestaan
- Regels voor voldoende schaduw en waterberging
- Groen netwerk waardoor groen, speel- en beweegplekken en wandel- en fietsroutes met elkaar verbonden zijn
- Behoud en aanleg waterstructuur volgens historische landschapskwaliteit

De commissie Grote Projecten van april 2020 werd afgesloten door een presentatie van ABB over het plan voor het Refaja ziekenhuis. Onderwerp was onder andere waar zij in het planvormingstraject tegenaan zijn gelopen om de combinatie van kwaliteitseisen binnen het ontwikkelperspectief te realiseren. De hoge eisen van de gemeente op het gebied van mobiliteit, kwaliteit van wonen, groen, blauw, etc. was hierbij een prominent thema. In de beantwoording van vragen uit de commissie naar aanleiding van deze bespreking is door ABB ook aangegeven dat de relatief hoog geprijsde woningen nodig zijn om hun financiële bijdrage aan het geluidsschermbelasting te kunnen bekostigen en om de overige hoge kwalitatieve eisen en ambities voor het gebied te kunnen realiseren. Het hogere segment woningen binnen de ontwikkeling van Amstelwijk zijn dus niet alleen nodig om de zo gewenste doelgroepen voor Dordrecht te behouden, maar ook om de hoge kwaliteitseisen van de gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren.

Ik ga ervan uit met deze brief het gevraagde inzicht te hebben gegeven.

Met vriendelijke groet,

Maarten Burggraaf
Wethouder economie, financiën en evenementen