

Retouradres: Postbus 8 3300 AA DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078
F (078) 770 8080
www.dordrecht.nl

Datum 16 september 2014
Ons kenmerk SO/1282401
Begrotingsprogramma Wonen
Bijlage(n) 1
Betreft RAADSINFORMATIE inzake kavelpaspoort drijvende woningen Stadswerven

Contactpersoon
J.J. Visser
T (078) 770 4860
E jj.visser@dordrecht.nl

Samenvatting

Op 8 maart 2014 zijn als onderdeel van de campagne Dordtse Ruimte de eerste kavels voor zelfbouw uitgegeven. Op 25 oktober a.s. is de tweede uitgifteronde. Die dag worden vijf zelfbouwkavels voor drijvende woningen op Stadswerven uitgegeven.

De ontwerp- en verkoopvoorwaarden zijn opgenomen in een zogenaamd "kavelpaspoort". Dit kavelpaspoort brengt voor de kopers in beeld wat ze precies kopen, welke voorzieningen de gemeente treft en welke voorzieningen zij zelf moeten realiseren.

Zoals toegezegd bij de behandeling van de eerste uitgifte, wordt u hierbij geïnformeerd over het kavelpaspoort voor deze kavels.

1. Wat is de aanleiding?

In december 2013 heeft u ingestemd met de voorwaarden voor het uitgeven van kavels voor zelfbouw, op drie locaties: Johanna Naber-erf, Vest en Stadswerven. De kaveluitgifte Stadswerven was onderdeel van de GREX Stadswerven, die op 17 december 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op Stadswerven zijn inmiddels alle 13 beschikbare kavels gereserveerd (2 kavels) of in optie genomen (11 kavels) en wordt door de zelfbouwers en hun architecten aan de woningontwerpen gewerkt.

In het zelfbouw onderdeel van de aanpak Dordtse ruimte is ingezet op tweejaarlijks aanbieden van kavels. Door met regelmaat nieuwe kavels aan te bieden en een gerichte marketingcampagne te voeren, komt de netwerkstrategie het best tot zijn recht, gaan meer potentieel geïnteresseerden nadenken over de mogelijkheden van zelfbouw en kan een steeds belangrijker deel van de gebiedsontwikkeling door eindgebruikers zelf worden gerealiseerd.

Het merendeel van potentiële zelfbouw locaties kent een langere voorbereidingstijd dan de eerste locaties, omdat in tegenstelling tot de eerste uitgifteronde daar ook de bestemmingsplannen voor moeten worden aangepast. Daardoor blijft de tweede uitgifteronde nu beperkt tot het opnieuw in de markt zetten van de nog beschikbare kavels op het Johanna Naber-erf en als nieuw aanbod het aanbieden van vijf kavels voor drijvende woningen op Stadswerven.

Datum 16 september 2014
Ons kenmerk SO/1282401

2. Wat willen we bereiken?

Starten met de uitgifte van 5 zelfbouw kavels voor drijvende woningen op de locatie Stadswerven, deelgebied B-zuid.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Vanuit de projectgroep Stadswerven is afgelopen maanden gewerkt aan kavelpaspoorten voor vijf drijvende woningen. Dit kavelpaspoort bevat alle ontwerpregels en brengt voor de kopers in beeld wat ze precies kopen, welke voorzieningen de gemeente treft en welke voorzieningen zij zelf moeten realiseren.

Een (nog niet opgemaakt) kavelpaspoort is ter kennisname als bijlage aan deze raadsinformatiebrief toegevoegd. De tekst wordt door een tekstschrijver en het voor Dordtse Ruimte ingehuurd marketingbureau opgemaakt en aangepast. Na besluitvorming door het college zijn de kavelpaspoort gepubliceerd via de website www.dordtseruimte.nl en worden geïnteresseerden op de hoogte gebracht.

a. Inspraak en communicatie

De kavelpaspoorten zijn opgesteld binnen de geldende randvoorwaarden van het bestemmingsplan, stedenbouw, welstand en het beeldkwaliteitplan Stadswerven. De ontwerpvoorwaarden van kavelpaspoorten zijn voorgelegd aan de welstandcommissie. De kavelpaspoorten zijn gericht op het bieden van ruime ontwerp mogelijkheden, maar borgen tevens dat de ontwerpen de kwaliteit en uitstraling van de directe omgeving versterken.

Het kavelpaspoort bevat harde, maar ook enkele meer flexibele ontwerpvoorwaarden. De ervaring leert dat particulieren soms ideeën hebben die net niet in de ontwerpvoorwaarden van een kavelpaspoort passen, terwijl ze aan de kwaliteit van het ontwerp geen afbreuk doen of deze juist verbeteren. Om die reden wordt na de start verkoop bij optienemers en geïnteresseerden geïnventariseerd of zij wensen hebben die afwijken van de flexibele ontwerpvoorwaarden. Vervolgens wordt door de gemeente getoetst of het mogelijk is om de kavelpaspoorten op die punten aan te passen. Voorwaarde daarbij is dat het past in de harde ontwerpvoorwaarden (bestemmingsplan, parkeerbeleid etc.) en dat de welstandcommissie zich in de aanpassingen kan vinden. Op deze wijze kan binnen de harde randvoorwaarden en het gewenste kwaliteitsniveau toch maximale ruimte worden geboden aan de creativiteit van de zelfbouwers.

b. Vervolgtraject besluitvorming

De verkoop van de kavels start op 25 oktober 2014.

4. Wat mag het kosten?

Als onderdeel van de besluitvorming Richting Kiezen is bij collegebesluit op 18 december 2012 extra financiële ruimte voor inzet op de nieuwe initiatieven vrijgemaakt. Zo worden de kosten voor communicatie en marketing gedekt vanuit de nieuwe initiatieven.

De verdere ambtelijke inzet is deels gedekt vanuit de begroting van stadsontwikkeling en voor een deel uit de GREX van Stadswerven. In de GREX van Stadswerven is er rekening mee gehouden dat deze drijvende woningen kostenneutraal worden uitgegeven.


Datum 16 september 2014
Ons kenmerk SO/1282401

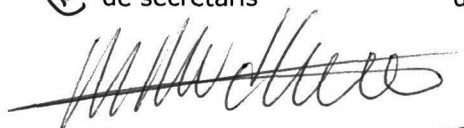
De grondprijs is getaxeerd op € 780,-- per m². Daarbij is rekening gehouden met de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de kavels uit te kunnen geven (o.a. aanleg van een beschermende geleideconstructie, loopbruggen naar de kavels, afmeerpalen en benodigde algemene nutsvoorzieningen). Deze kosten worden vanuit de grondopbrengst van de kavel gefinancierd. Er is geen wijziging van de GREX benodigd.

5. Bij deze raadsinformatiebrief horen de volgende bijlagen:

1. Kavelpaspoort drijvende woning W4.
(NB de kavelpaspoorten voor alle vijf drijvende woningen zijn identiek, afgezien van de kavelgrootte en positie en eigendom van de loopbrug).

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

 Het college van Burgemeester en Wethouders
de secretaris de burgemeester



M.M. van der Kraan



A.A.M. Brok