

LOCATIEKEUZETRAJECT HOSTEL DORDRECHT

PROCESVERSLAG over de periode januari 2008-september 2008.

Werkwijze:

Zoals afgesproken in het vastgestelde plan van aanpak is er een keuzetraject uitgevoerd met een transparant karakter. De aanpak is vooraf geaccordeerd door het college; informatie en besluitvorming over alle onderzochte locaties is vastgelegd. Met dit procesverslag wordt het traject afgerond.

Het **programma van eisen** is opgesteld door het Leger des Heils, besproken in het projectteam, gefiatteerd door de afdeling Regie en Beleid1 van de Sector Maatschappelijke Ontwikkeling, en als onderdeel van het plan van aanpak geaccordeerd door het college.

Er is vervolgens **actief** gezocht naar locaties die in eigendom of beheer zijn bij de gemeente Dordrecht, bij welzijns- en zorginstellingen en bij corporaties. Ook locaties die door anderen zijn aangedragen zijn onderzocht.

Aangedragen locaties zijn in een zgn **trechtermodel** in een aantal stappen beoordeeld, waarbij locaties die niet aan de gestelde eisen en aandachtspunten (kunnen gaan) voldoen, afvielen en in een volgende fase niet meer nader onderzocht zijn.

Er is onderscheid gemaakt tussen (**harde**) **eisen en (zachte) aandachtspunten**, dwz dat locaties die niet voldoen aan harde eisen afvallen, terwijl bij zachte aandachtspunten reparatie mogelijk is of genoeg wordt genomen met een locatie die niet volledig tegemoet komt aan het programma van eisen.

Alle ingebrachte locaties zijn op **dezelfde wijze** getoetst.

Proces:

Nadat plan van aanpak en programma van eisen vastgesteld waren is op verschillende manieren en in verschillende gremia gevraagd om locaties te noemen voor het hostel. Tot een oproep in de krant aan toe. In totaal zijn 50 locaties aangedragen. Een groslijst van de aangedragen locaties is bijgevoegd.

Voor elke locatie die aangedragen werd is een eerste selectie van kenmerken opgesteld. Ligging, omvang, bebouwd of onbebouwd, eigendom, beschikbaarheid, foto, plattegrondje geven een eerste indruk om welke locatie het gaat en maken een eerste beoordeling mogelijk. Vanuit het programma van eisen zijn vervolgens harde eisen en zachte aandachtspunten geformuleerd en in een format opgenomen. Vertegenwoordigers van Leger des Heils, De Grote Rivieren, Cliënten Belangenbureau, BoumanGGZ Sector Maatschappelijke Ontwikkeling en Stadsontwikkeling van de gemeente zijn op de fiets gestapt en hebben de meeste locaties bezocht. De selectie kon beginnen.

Fase 1: De basiscriteria, gerelateerd aan de locatie: van 50 naar 29 locaties

Het betreft harde criteria. De locatie **moet**

- vanuit externe veiligheid (spoor-, wegvervoer gevaarlijke stoffen) te bewonen zijn;
- vóór 2012 beschikbaar zijn;
- betaalbaar zijn (grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen);

- min. 1200 m² vloeroppervlakte hebben, of tot die omvang uitgebreid kunnen worden

Als de locatie aan een van deze criteria niet voldoet is de locatie gewoon niet geschikt. Dit betekent dat 21 locaties definitief af zijn gevallen (nl de nrs 1, 5, 7, 8, 9, 18, 19, 21, 22, 25, 26, 28, 29, 30, 34, 36, 37, 42, 43, 44 en 46). Op het kaartje zijn dat de **rode** ballen. In het bijgevoegde schema is dat de eerste serie locaties. Een aantal van deze locaties bleken overigens pas later in het selectieproces niet aan deze criteria te voldoen en af te (moeten) vallen. Ook het omgekeerde was het geval. Progrez is namens de corporaties in gesprek met het Leger des Heils tot de conclusie gekomen dat nieuwbouw van het hostel bij grondprijzen

die horen bij de bestemming wel degelijk haalbaar is. Daardoor werden een aantal locaties juist weer wel haalbaar.

Fase 2: Bijkomende criteria, gerelateerd aan de doelgroep. Van 29 naar 9 locaties.

Deze fase is op harde voorwaarden uitgevoerd. De locatie **moet** nl óók nog eens

- nabij voorzieningen;
- én buslijnen liggen;
- én een tuin hebben of kunnen krijgen.

Voorwaarden die bij de toekomstige bewoners van het hostel horen. Aan deze voorwaarden blijken 17 van de resterende locaties niet te voldoen.(nrs 2, 3, 6, 11, 12A, 13, 14, 16, 17, 23, 24, 27, 31, 32, 33, 38, 40, 41, 45 en 48) Dat zijn de **oranje** ballen op het kaartje en de tweede serie locaties in het bijgevoegde schema.

Fase 3: verfijning beschikbaarheidscriterium: van 9 naar 4 locaties

Vervolgens is bepaald op basis van het snel beschikbaar zijn van de locatie.

Vanuit de tweede fase blijven nog een 9-tal locaties over die in principe geschikt lijken.

Vanuit het programma van eisen en aandachtspunten zijn nog een aantal nadere keuzecriteria in het format opgenomen. In volgorde van belangrijkheid:

- al in 2010 of eerder beschikbaar;
- in een wijk met gemengde functies.(niet alleen wonen, levendig);
- een locatie met een eigen “gezicht”, herkenbaar, positieve uitstraling.(een thuis, veilige haven, eigen identiteit);
- voldoende parkeergelegenheid;

Aangezien vier van de locaties al in of zelfs voor 2010 beschikbaar zouden kunnen zijn en een snelle realisatie van het hostel een belangrijk criterium gevonden wordt zijn deze als eerste voorkeur als **groene** ballen aangegeven. De resterende 5 locaties (nl de nrs 4, 6A, 10, 12 en 35) zijn reservelocaties en als **gele** ballen op de kaart gezet.

De reservelocaties nader bekeken:

Nr 4 Neurenburgpad Noordendijk

Voor het gemengde bedrijfengebiedje achter de Noordendijk speelt al jaren een herontwikkeling. Tot op heden is die niet gelukt en de gemeente heeft er ook geen eigendommen. Het recent vastgestelde bestemmingsplan geeft als bestemming bedrijfsdoeleinden aan. Daarnaast ligt het in de Schil, een gebied waar al veel opvang zit en waarvan ook politiek is gesteld dat het hostel daar niet zou moeten komen.

Conclusie: minder geschikt vanwege late beschikbaarheid, ligging en te vage locatieduiding.

Nr 6A Martinus Steynstraat

Betreft een gebied met funderingsproblemen. Die zijn dusdanig dat herstel niet lonend en dus haalbaar lijkt. Een ontwikkelaar is aan het onderzoeken of aankoop, sloop, vervangende nieuwbouw mogelijk is. Die nieuwbouw zou dan ook een hostel kunnen zijn. Gezien het grote aantal eigenaren is het zeer de vraag of er op korte termijn overeenstemming te bereiken valt. Een simpel rekensommetje laat daarnaast zien dat dit nooit binnen het beschikbare budget uit te voeren is. Huidige woningen 80 – 90 m2 per woning. Hostel heeft een pve van 1.100 m2 Dan moeten er minimaal 10 woningen aangekocht worden en gesloopt. Hierdoor kost de grond alleen al 1 mio euro en is nieuwbouw van een hostel niet meer realistisch.

Conclusie: valt af, te duur.

Nr 10 Thureborgh en nr 12 vm Politiebureau, Zorgboulevard Nassaulaan

Is een ontwikkelingsgebied in Nieuw Krispijn waarvoor de raad een visie heeft vastgesteld en plannen worden voorbereid. Gezien complexiteit van financiering en programma en het vergevorderde stadium van planvorming is een hostel in het gebied ten zuiden van de Weizigtweg niet (meer) in te passen. Voor de herbestemming van de huidige locatie Thureborgh zou dat wellicht nog wel kunnen. Daar wordt momenteel onderzocht of herbestemming te realiseren is en met welk programma. Studentenhuisvesting in de bestaande bebouwing kan, qua ruimtegebruik en financiering, ook ingewisseld worden voor een hostel. De vraag zal zijn of de overige ruimte financieel en programmatisch dan nog, binnen de criteria externe veiligheid, te programmeren is. Feitelijke herontwikkeling van de locatie zal pas aan de orde zijn na oplevering van de nieuwbouw op de plaats van het vm politiebureau. De vertegenwoordigers van de organisaties vinden het in één complex huisvesten van studenten, ouderen en het hostel geen goed idee en zien geen mogelijkheid voor het realiseren van een (eigen) besloten buitengebied.

Conclusie: valt af vanwege complexiteit doelgroepen, twijfel verwerving en tijdstip beschikbaarheid en (eigen) tuin.

Nr 35 Sterrenburg-noord

Is een gebied waar zowel vanuit corporaties als gemeente nagedacht werd over de samenhang tussen verschillende activiteiten en plannen. Die blijkt inmiddels niet dusdanig te zijn dat er een integrale visie op en bijbehorende uitvoeringsplanning van het gebied opgesteld gaat worden. Tevens is er geen concrete plaats aangedragen voor het vestigen van een hostel.

Conclusie: valt af, locatieduiding vaag.

Top 4 nader bekeken:

De Top 4 wordt gevormd door de

- **Witte de Withstraat, wijk Wielwijk (nr 15)**
- **Vorrinklaan, wijk Crabbehof (nr 20)**
- **School Eulerlaan, wijk Sterrenburg (nr 39)**
- **Van Gentstraat-zone wijk Wielwijk (nr 47)**

Deze locaties zijn nader bekeken en blijken behoorlijk verschillend te zijn.

Vertegenwoordigers van Leger des Heils, De Grote Rivieren, Cliënten Belangenbureau, BoumanGGZ, Politie, MO en SO zijn de locaties ook gaan bekijken. Daar kwam, vanuit de veronderstelling dat nieuwbouw te duur zou zijn, een voorkeur voor nr 20 het te verbouwen vm Wartburgcollege aan de Vorrinklaan in Crabbehof uit naar voren.

Gedurende de zomerperiode heeft Progrez namens de Dordtse corporaties met het Leger des Heils gekeken naar de financiering van het hostel. Conclusie was dat Progrez wel in staat én bereid is een nieuwbouw Hostel te realiseren voor de vergoedingen die het Leger des Heils krijgt. Dat wel op voorwaarde dat de grondkosten een bepaalde waarde niet te boven gaan.

De vertegenwoordigers van de verschillende organisaties inclusief Progrez zijn, met de wetenschap dat Progrez nieuwbouw wilde realiseren, de locaties nogmaals gaan bekijken. Een beknopte opsomming van (onderscheidende) kenmerken voor en tegen de realisatie van een hostel en de bevindingen van de vertegenwoordigers.

Nr 15 en 47, A-16 zone Wielwijk

In de zone langs de A16 is al de nodige bebouwing gesloopt. Een groot deel daarvan ligt binnen de 80 m zone van de A16 en zal straks benut worden voor bedrijfsmatige bebouwing, de verlegde MH Trompweg en een waterpartij. De strook die resteert tussen de te handhaven woningen en de 80 m zone is te klein voor een hostel met eigen buitenruimte. Aan de

zuidzijde bij de Witte de Withstraat en aan de noordzijde net onder de van Gentstraat is wel genoeg ruimte in het stedenbouwkundig plan.

Bij de Witte de Withstraat komt een mengvorm van wonen en werken en is nog niet geheel duidelijk welke bebouwing gehandhaafd wordt cq welke ruimte er voor een hostel zou kunnen zijn. Inpassing van het programma van het hostel lijkt echter wel mogelijk.

In het gebied ten zuiden van de Van Gentstraat is in de stedenbouwkundige visie voor Wielwijk nieuwbouw in de vorm van een urban villa gedacht. Op de plaats waar nu nog het verenigingsgebouw van de Spaanse vereniging staat. Op beide locaties past een hostel niet in de recent door de raad vastgestelde visie en programma.

De vertegenwoordigers van de organisaties vinden de locaties geschikt voor de realisatie van een nieuwbouw hostel voor de doelgroep en hebben een voorkeur voor de locatie waar nu nog het verenigingsgebouw staat boven die bij de Witte de Withstraat. Punt van zorg is wel de druk die er al op de (herhuisvesting en herstructurering in de) wijk staat.

Conclusie: geschikte locaties met een lichte voorkeur voor nr 47 maar wel zorg voor de effecten op de (grond)exploitatie én de relatie met de actieve aanpak van Wielwijk

Nr 20 Vorrinklaan Crabbehof

Het gaat om het voormalige Wartburg (school en internaat voor gezinsverzorgsters) dat onlangs door een projectontwikkelaar is gekocht. Deze heeft er een nieuwbouwplan in de woonzorgsfeer voor ontwikkeld; besloten het niet zelf te gaan realiseren en het een corporatie te koop aangeboden. Het gebouw voldoet met een vloeroppervlak van circa 2.200 m² ruimschoots aan het programma van eisen; staat leeg en ligt op een ruime groene kavel van ruim 3.500 m². De bestemming is momenteel maatschappelijke doeleinden. Daarin is het hostel te realiseren.

In de Wijkvisie "Kansen voor Crabbehof" heeft de locatie een woonbestemming binnen een levensloopbestendige buurt. Dicht bij het winkelcentrum en de zorgvoorzienig Vijverhof/ Crabbehoff. In de door de raad vastgestelde visie Dordt West ligt de nadruk in Crabbehof de komende jaren vooral op sociaal beheer en leefbaarheid. Het toevoegen van (nog) een kwetsbare functie is in dat kader als een risico te zien. Vanuit de Colijnstraat met de Foyer een kwetsbaar gebied.

De meeste vertegenwoordigers van de bij de realisatie van het hostel betrokken organisaties hebben het pand bezocht en zijn zeer enthousiast. De structuur en staat van het gebouw lijken geschikt voor een hostel en door de omvang is het bovendien mogelijk ook nog andere activiteiten te ontwikkelen. Voor het hostel is immers maar een van de twee gebouwdelen nodig. Het pand ligt bovendien vrij en op een grote kavel met (besloten) buitenruimte. Het Leger des Heils is niet in staat om binnen het budget de noodzakelijke aanpassingen te doen. De corporaties hebben aangegeven vanwege de pas onlangs vastgestelde visie en afgesproken inspanningen op het vlak van sociaal beheer en leefbaarheid op dit moment in Crabbehof geen voorstander te zijn van het realiseren van een hostel.

Conclusie: minder geschikt gezien de onmogelijkheid voor het Leger des Heils om het bestaande pand op te knappen en (het standpunt van de corporaties over) de relatie met de wijkaanpak.

Nr 39 Eulerlaan Sterrenburg

De locatie is nu nog in gebruik als school en komt onverwacht snel vrij. In de zomer van 2009 al voor een deel en eind 2009 is de locatie geheel beschikbaar. Aan de westzijde richting N3 grenst woonbebouwing, ten noorden de Copernicusweg als zuidelijke ontsluiting van Sterrenburg, ten oosten de rotonde die overgaat in de Eulerlaan ten zuiden van de locatie. Voor de gehele locatie moet nog een visie opgesteld worden. Te verwachten valt dat op de

locatie verdichting zal gaan plaatsvinden met een gedifferentieerd programma (wonen, werken en/of stedelijke voorzieningen).

Vertegenwoordigers van organisaties zijn unaniem in hun oordeel dat dit een prima locatie is. Aansluiting aan woonbebouwing, nabijheid van voorzieningen, buslijn, snel beschikbaar en voldoende vrijheid om te ontwerpen. Zeker ook vanuit spreiding van voorzieningen en kwetsbare doelgroepen over de stad wordt het als een voordeel gezien dat de locatie juist niet in Dordt west maar in oost is gelegen. De redelijk goede sociale context van Sterrenburg is ook een argument voor vestiging van het hostel in deze wijk. In de bestaande bebouwing zien de vertegenwoordigers geen mogelijkheden voor verbouw. Op de locatie zelf gaat de voorkeur uit naar het situeren van een nieuwbouw hostel aan de zijde van de bestaande woonbebouwing.

Conclusie: geschikte locatie voor het realiseren van een nieuwbouw hostel aan de zijde van de bestaande woonbebouwing. Gezien de ligging in het gedeelte ten oosten van de N3 en de spreiding van voorzieningen en kwetsbare doelgroepen over de stad heeft deze locatie de voorkeur.

BIJLAGE: SCHEMA LOCATIESELECTIE

nummer	locatie	x = negatieve score	externe veiligheid	voor 2012 beschikbaar	te duur	voldoende omvang	dichtbij voorzieningen	dichtbij buslijn	aanwezigheid tuin		beschikbaar in 2010		wijk met gemengde functie	eigen identiteit	parkeergelegenheid	bestaand	nieuwbouw	te verwerven
	ROOD:																	
1.	Stadsarchief Stek			x														
5.	Wielingenstraat			x														
7.	Oranjelaan			x														
8.	Zamenhoflaan			x														
9.	Brouwersdijk			x														
18.	Honda Garage Laan der Ver. Naties	x																
19.	Vorrinklaan				x													
21.	Groene zoom west Stadspolders					x												
22.	Groene zoom oost Stadspolders					x												
25.	Boris Pasternakerf					x												
26.	Stadspolderring					x												
28.	De Schuur Dubbeldam				x													
29.	Damstraat Dubbeldam				x													

nummer	locatie	x = negatieve score	externe veiligheid	voor 2012 beschikbaar	te duur	voldoende omvang	dichtbij voorzieningen	dichtbij buslijn	aanwezigheid tuin		beschikbaar in 2010		wijk met gemengde functie	eigen identiteit	parkeergelegenheid	bestaand	nieuwbouw	te verwerven
30.	Damplein Dubbeldam				x													
34.	Kavel Oudendijk Gezondheidspark					x												
36.	Morgensterkerk		x															
37.	Venuslaan		x	x														
42.	Zuidpolder		x															
43.	Ceramstraat					x												
44.	Politiepost Gravensingel / Elzenlaan		x			x												
46.	Apotheek Sterrenburg					x												
	ORANJE:																	
2.	Slikveld					+	+	+	x									
3.	Kantoorgebouw Papeterspad					+	+	+	x									
6.	Oranjevrijstaatplein					+	+	+	x									
11.	Weizigtweg	x				+	+	+	x									
12A.	Locatie de Ducdalf					+	x	x	+									
13.	Violenstraat Bloemenbuurt					+	x	x	+									

nummer	locatie	x = negatieve score	externe veiligheid	voor 2012 beschikbaar	te duur	voldoende omvang	dichtbij voorzieningen	dichtbij buslijn	aanwezigheid tuin		beschikbaar in 2010		wijk met gemengde functie	eigen identiteit	parkeergelegenheid	bestaand	nieuwbouw	te verwerven
14.	Van den Kloosterstraat				+	+	+	x										
16.	Shortstay Facililyties Trompweg				+	x	+	+										
17.	Waterstein Wielwijkpark				+	x	+	+										
23.	Parkeerterrein Pallet Stadspolders				+	+	+	x										
24.	Selma Lagerloferf				+	+	+	x										
27.	Politieloods Vissersdijk				+	x	x	+										
31.	Boerderij Overkamppark				+	x	+	+										
32.	Eikenlaan				+	x	x	+										
33.	Iepenlaan				+	x	x	+										
38.	Buurthuis Sterrenburg		?		+	+	+	x										
40.	Supermarkt Slangenburg Sterrenburg				+	+	+	x										
41.	Smitsweglocatie				+	x	x	+										
45.	Amnesty Internationalweg				+	x	+	+										
48.	Monarda Zuidhoven		?		+	x	+	?										

	locatie	x = negatieve score	externe veiligheid	voor 2012 beschikbaar	te duur	voldoende omvang	dichtbij voorzieningen	dichtbij buslijn	aanwezigheid tuin		beschikbaar in 2010		wijk met gemengde functie	eigen identiteit	parkeergelegenheid	bestaand	nieuwbouw	te verwerven
	GEEL:																	
4.	Neureburgpad Noordendijk				+	+	+	+			x		+	+	+	-	+	+/-
6A.	Martinus Steijnstraat				+	+	+	+			x		-	+	+	-	+	-
10.	Thureborgh				+	+	+	+			x		+	+	+	+	-	+/-
12.	Zorgboulevard Nassaulaan				+	+	+	+			x		+	+	+	-	+	+/-
35.	Herstructurering Sterrenburg Noord				+	+	+	+			x		-	+	+	-	+	+/-
	GROEN:																	
15.	Witte de Withstraat				+	+	+	+			+		+	+	+	-	+	+
20.	vm Wartburgcollege Vorrinklaan				+	+	+	+			+		+	+	+	+	-	+
39.	School Eulerlaan				+	+	+	+			+		+	+	+	-	+	+
47.	Wielwijk langs rijksweg A16				+	+	+	+			+		+	+	+	-	+	+
	Code: Hosteltabel07																	