

Stand van zaken/voortgangsnotitie Wielwijk Sterk en Weerbaar

Een korte terugblik

In 2007 is in nauwe samenwerking met wijkbewoners, Woonbron en de gemeente de visie "Wielwijk sterk en weerbaar" gereedgekomen. Een ambitieuze visie om Wielwijk een beter toekomstperspectief te bieden, zowel fysiek, door forse ingrepen in de bestaande woningvoorraad en buitenruimte, als sociaal, door de inzet van een stevig stimuleringsprogramma.

Naast de economische crisis, met een sterk vertragend effect op de uitvoering, zijn zowel Woonbron als de gemeente de afgelopen jaren op het sociale én fysieke vlak geconfronteerd met grote maatschappelijke veranderingen. Gewijzigd Rijksbeleid betreffende de kerntaken van de corporaties en de huurdersheffing hebben ertoe geleid dat Woonbron nieuwbouw buiten de sociale sector niet meer zelf realiseert. Desondanks hebben Woonbron en de gemeente uitgesproken dat de fysieke-economische (sub)doelstelling(en) zoals geformuleerd in "Dordrecht West in Balans" uitgangspunt blijft. De manier waarop ze gerealiseerd worden dient echter aangepast te worden aan de werkelijkheid van vandaag de dag.

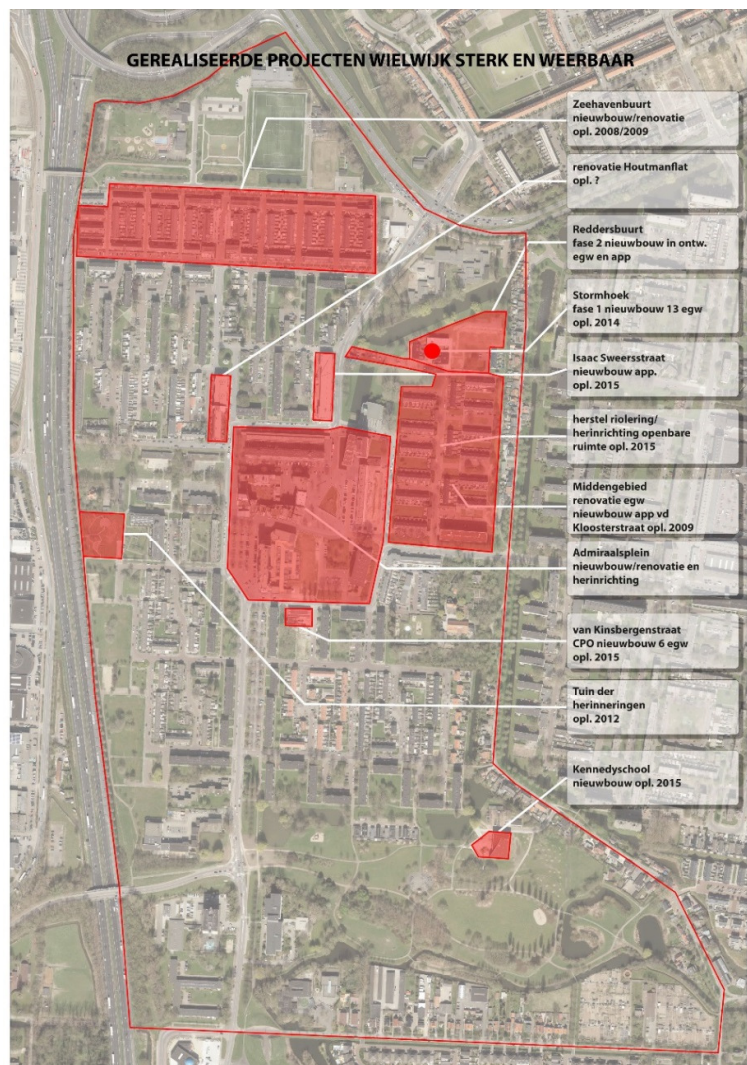
Door de financiële en economische crisis in de periode 2008-2014 is de beoogde vernieuwing en verandering van de wijk langzamer gegaan dan gepland. Nu de markt weer aantrekt is het de hoogste tijd om de uitvoering van de visie "Wielwijk sterk en weerbaar" weer in het oorspronkelijke tempo op te pakken. Het is een verplichting die we hebben naar de belangrijkste partner in dit proces, namelijk de bewoners van Wielwijk, zij hebben nu al weer bijna tien jaar geleden ingezet op een sterker en weerbaarder Wielwijk. Zij hebben al die jaren vertrouwen gehad in Wielwijk. Kortom, de hoogste tijd om het vertrouwen te verzilveren.

"Wielwijk sterk en weerbaar", opgeleverd danwel in uitvoering

We vergeten het soms, omdat het zo vanzelfsprekend is, maar we moeten ons beseffen dat de resultaten van de 1^e fase van de fysieke herstructurering al behoorlijk zichtbaar zijn in Wielwijk.

De tekening geeft een overzicht van de projecten die al zijn uitgevoerd, danwel in uitvoering zijn en uiteenzetting samenwerking met woningcorporatie Woonbron.

Het Parklint, een belangrijke drager van de visie





Een belangrijk onderdeel van de visie "Wielwijk sterk en weerbaar" is het zogenaamde Parklint. Het Parklint speelt in de nieuwe ruimtelijke structuur de hoofdrol. De zuidelijke wijkontsluitingsweg wordt verlegd van de M.H. Trompweg naar de Admiraal de Ruyterweg aan de rand van de wijk. In het straatprofiel van de M.H. Trompweg – een zone van 400 m lang en 50 tot 80 m breed – wordt een nieuwe parkinrichting gemaakt die het huidige Wielwijkpark verbindt met het hart van de wijk. De groenzone sluit aan op het Admiralsplein en het groengebied langs de Karel Doormanweg. Zo verandert het oude, decentraal gelegen Wielwijkpark in een eigentijds lineair park dat goed aansluit op de woonbuurten. Langs het nieuwe park is ruimte voor nieuwe woonmilieus. De portiekflats langs de M.H. Trompweg verdwijnen en worden

vervangen door grondgebonden woningen. Langs de zuidrand van het Wielwijkpark en op de volkstuintenlocatie komen kavels voor zelfbouwers. Nieuwbouw op deze plekken, zorgt dat ook deze zijde van het park 'ogen' krijgt, wat belangrijk is voor de sociale veiligheid. Daarnaast dient de uitgifte van kavels als kostendrager voor de investeringen in de openbare ruimte ten behoeve van het Parklint en de Admiraal de Ruyterweg.

In 2012 is in het participatietraject "Parklint" met een grote groep bewoners nagedacht over de inrichting van het Parklint. Met de realisatie van het Parklint wordt gehoor gegeven aan de volgende belangrijke wensen voor het Wielwijkpark en het wijkgroen:

- Verbeterde bereikbaarheid van het Wielwijkpark: het park wordt de wijk ingetrokken.
- Een kindveilige route door de wijk, waarlangs speelvoorzieningen en scholen zijn te bereiken.
- Rondje Wielwijk voor voetgangers.
- Schakel in de stedelijke fietsstructuur.
- Verbeterde randen van het park: met nieuwe bebouwing krijgt het park een sociaal veilige, duidelijke begrenzing. Omgekeerd maakt het Parklint de ontwikkeling van hoogwaardige bebouwing mogelijk.
- Langs het hele Parklint wordt een programma uitgevoerd dat gericht is op spel en ontmoeting.

Het Parklint is een bijzondere ingreep die niet alleen veel betekenis heeft voor de vernieuwing van Wielwijk, maar ook als (internationaal) voorbeeld dient voor het klimaatbestendig maken van steden. Te denken valt aan beperken danwel voorkomen van hittestress en toevoegen van waterberging.

Het Parklint bestaat uit de volgende deelprojecten:

Tromptuinen

De portiekflats aan de M.H. Trompweg, waarvan zowel de gronden als het opstallen eigendom zijn van Woonbron, worden gefaseerd gesloopt. Er zal worden gestart aan de zijde van het Admiralsplein. Woonbron zal de ontwikkeling van de woningbouw niet

meer zelf uitvoeren, maar haar grondpositie verkopen aan een ontwikkelaar welke zich verplicht de eengezinswoningen te realiseren.

De M.H. Trompweg krijgt een metamorfose van verkeersader tot groengebied met langzaam verkeerroute. Het gebied wordt de verbindende groene schakel tussen het Wielwijkpark en de het Doormanpark. De inrichting van de openbare ruimte van de Tromptuinen zal gefaseerd worden uitgevoerd, volgend aan de woningbouwrealisatie.

Admiraal de Ruyterweg

De verkeersfunctie van de M.H. Trompweg wordt verlegt naar de te verleggen Admiraal de Ruyterweg. Hiervoor is op 19 juni 2012 het uitvoeringskrediet door de Raad verstrekt.

Als gevolg van omleggen van de verkeersroute van de M.H. Trompweg naar de Admiraal de Ruyterweg zal de verkeersintensiteit met name op de Van Spilbergenstraat toenemen. Kuiper Compagnons heeft in opdracht van de gemeente een verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat voor de woningen aan de Van Spilbergenstaat 2 t/m 12, Zoutmanstraat 46 en 48 en één appartement in het appartementencomplex "De Zwaluw" aan de Zoutmanstraat geluidswerende voorzieningen getroffen dienen te worden. Na goedkeuring van de Raad op voorliggend raadvorstel zal aanvullend onderzoek worden uitgevoerd om te bepalen welke maatregelen aan de woningen dienen te worden gevoerd. Met de bewoners zal afstemming plaatsvinden over de uitvoering van deze maatregelen. Uitgangspunt hierbij is dat de werkzaamheden zijn afgerond alvorens de Admiraal de Ruyterweg in gebruik wordt genomen. De kosten voor de aanvullende maatregelen komen ten laste van het project, hiervoor is een reservering in de gebiedsexploitatie opgenomen.

Wielwijkpark

Het Wielwijkpark is van origine niet als park ontworpen. Dit verklaart de slechte herkenbaarheid van ingangen van het park en achterkanten van bebouwing. Door noodzakelijk groot onderhoud wordt een heldere ruimtelijke structuur van transparant bos en weids gazon gemaakt. Door toevoeging van woningbouw aan de zuidelijke rand zijn er meer ogen op het park gericht, wat de sociale veiligheid ten goede komt. De huidige padenstructuur wordt daar waar mogelijk behouden. Er wordt extra ruimte voor water gecreëerd, waardoor de paden droog blijven liggen bij nat weer. Centrale ligweides komen iets hoger te liggen, dit vergroot de ruimtelijke kwaliteit en bruikbaarheid van het park.

Wonen in het park en de volkstuintenlocatie

De woningbouwontwikkeling op deze twee locaties is drieledig. Woningbouw op deze plek draagt bij aan de sociale veiligheid van het park. Het is een belangrijke kostendrager voor de aanleg van de Admiraal de Ruyterweg, de openbare ruimte in de Tromptuinen en het Wielwijkpark. Tot slot wordt er een ontbrekend woonmilieu toegevoegd aan Wielwijk én aan de stad Dordrecht.

Voor realisatie van de woningen in het park en de volkstuintenlocatie wordt uitgegaan van zelfbouw/particulier opdrachtgeverschap. In het park worden circa 15 kavels uitgegeven van circa 500 m², het totale investeringsbedrag voor de kopers zal tussen de € 400.000,-- en € 600.000,-- liggen. Op de volkstuintenlocatie worden circa 17 kavels uitgegeven van circa 850 m². Het investeringsbedrag van deze kavels ligt tussen de € 600.000,-- en € 800.000,--.

Op 24 juni 2015 is het particulier opdrachtgeverschap in Wielwijkpark in de werkgroep stedelijk programmeren besproken. Het advies vanuit Stedelijk Programmeren is als volgt:

- De woningen liggen in een financieringscategorie die tussen die van Wilgenwende en Iepenlaan/Oudendijk liggen. Dat maakt de kans op marktverzadiging kleiner;
- Het is wenselijk om een doorlopend (klein) aanbod beschikbaar te hebben, met enige keuzevrijheid. Een goede fasering en monitor op de verkoop van de verschillende locaties is daarom essentieel.

Vanuit Stedelijk Programmeren wordt het voorstel om de kavels in Wielwijk op korte termijn op de markt brengen aangemoedigd. Zeker nu de markt aantrekt en het aanbod eengezinswoningen over 1 á 1,5 jaar kleiner is dan de vraag. Vanuit Stedelijk Programmeren wordt eveneens aangegeven dat het toekomstige aanbod in Wielwijk complementair is aan de overige PO locaties welke in Dordrecht aangeboden worden.

De volkstuintenlocatie

Om woningbouwontwikkeling mogelijk te maken dienen de Volkstuin Vereniging De Vrije Tuinder en de Nederlandse Bijenhouders Vereniging Dordrecht en Omstreken het terrein conform de huurovereenkomst te verlaten.

Beiden verenigingen huren de grond van de gemeente. Het huurcontract van de volkstuintenvereniging, welke liep tot 31 mei 2014, is middels de gezamenlijk ondertekende brief van 8 mei 2014 (zaaknummer 1116390), verlengd tot 31 december 2015. De schuur – lees verenigingsgebouw - is in bezit van de volkstuintenvereniging. De bijenvereniging maakt "om niet" gebruik van dit gebouw. Het huurcontract van de bijenvereniging is getekend op 20 december 2005 loopt af op 31 december 2015. In beide contacten is opgenomen dat bij beëindiging van de overeenkomst, het gehuurde geheel ontruimd en vrij van opstallen, ter vrije beschikking aan de gemeente gesteld moet worden.

Met in achtneming van bovenstaande contractuele afspraken worden constructieve gesprekken gevoerd met de volkstuinten- en bijenvereniging over alternatieve locaties. Voor het volkstuintencomplex kan, na besluitvorming, het onderzoek betreffende de verplaatsing naar de locatie Domela van Nieuwenhuis worden voortgezet. De bijenvereniging is zelf actief of zoek naar diverse locaties binnen Dordrecht waar de bijenkasten geplaatst kunnen worden. Zij behouden de wens tot (toegang tot) een verenigingsgebouw met daarbij 10 bijenkasten/lesvolken.

Indien gewenst door de verenigingen, kunnen na besluitvorming, tijdelijke huurcontracten, worden opgesteld. Rekening houdend met de planning is het immers mogelijk de huurcontracten tot 31 december 2017 te verlengen.

Woonbron, nog steeds onze partner, maar in een andere rol

Op 2 maart 2010 hebben Woonbron en de gemeente de samenwerkingsovereenkomst (SOK) inzake de herstructurering van Wielwijk ondertekend. Mede door het wegvallen van de Vogelaargelden, opheffen van het projectbureau en de stagnatie op de woningmarkt is de samenwerkingsovereenkomst in 2012, door middel van een aanvullende allonge, geactualiseerd.

De afgelopen jaren zijn zowel Woonbron als de gemeente op het sociale én fysieke vlak geconfronteerd met grote maatschappelijke veranderingen. Gewijzigd Rijksbeleid betreffende de kerntaken van de corporaties en de huurdersheffing hebben ertoe geleid dat Woonbron nieuwbouw buiten de sociale sector niet meer zelf realiseert. Desondanks

hebben Woonbron en de gemeente uitgesproken dat onderstaande fysieke-economische (sub)doelstelling(en) zoals geformuleerd in Dordrecht West in Balans uitgangspunt blijft. In Dordrecht West ontstaan verschillende wijken die fysiek en economisch goed in balans zijn en die toegevoegde waarde hebben voor de stad:

- betere en meer gevarieerde woningen;
- een beter niveau van de openbare ruimte;
- een eigentijds voorzieningenniveau en economische ontwikkelingen op diverse locaties.

De manier waarop ze gerealiseerd worden dient echter aangepast te worden aan de werkelijkheid van vandaag de dag.

Vanuit deze wetenschap zijn de SOK en de aanvullende allonge in een gezamenlijk proces kritisch bekeken en vertaald in een praktische en realistische set van afspraken. Met de ondertekening van deze samenwerkingsafspraken continueren Woonbron en de gemeente Dordrecht hun partnerschap inzake de fysieke herontwikkeling van Wielwijk.

Planning en onderlinge afhankelijkheid

Kern van de herontwikkeling Wielwijk is de realisatie van de deelprojecten Westervogel, Wielwijk Zuid en het Wielwijkpark. Ondanks het feit dat beide partners voor eigen rekening en risico de betreffende deelprojecten realiseren is men zich ervan bewust dat de sterke onderlinge afhankelijkheid het succes van de ontwikkeling kan maken of kan breken. Deze afhankelijkheidsrelatie is in bijlage .../onderliggende tekening verbeeld.

Er zijn twee afhankelijkheid momenten in het proces:

Sloop fase 1 M.H. Trompweg gereed <-> Start aanbesteding en voorbelasting
Admiraal de Ruyterweg

Sloop fase 3 M.H. Trompweg gereed <-> Start aanleg Admiraal de Ruyterweg

Wielwijk Sterk en Weerbaar in relatie tot de PALT afspraken

In de regionale Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT) hebben gemeenten en corporaties van de Drechtsteden afspraken gemaakt om, in lijn met de regionale woonvisie, de kwaliteit van de regionale woningvoorraad te verbeteren - en daarmee de leefbaarheid in en aantrekkelijkheid van de wijken Dordrecht. Eén van de maatregelen is de afspraak dat de sociale voorraad in Dordrecht (West) meer afneemt ten opzichte van de andere Drechtstedengemeenten. Het plan Wielwijk sterk en weerbaar is in lijn met deze afspraken.