



Aan  
de gemeenteraad

**Gemeentebestuur**  
Spuiboulevard 300  
3311 GR DORDRECHT

**Datum** 13 oktober 2015  
**Ons kenmerk** PM/1501799  
**Begrotingsprogramma** Leefbaarheid en stedelijk beheer  
**Betreft** Herontwikkeling van de wijk Wielwijk

### **Voorgesteld besluit**

Wij stellen uw raad voor:

1. de stedenbouwkundige kaders met betrekking tot het Parklint in Wielwijk, vastgelegd in "Parklint Wielwijk – stedenbouwkundig kader" d.d. 28 september 2015, vast te stellen;
2. een netto uitvoeringskrediet van € 8.168.800,- beschikbaar te stellen voor het programma Dordrecht West Wielwijk fysiek 2<sup>e</sup> fase;
3. dit netto uitvoeringskrediet voor € 4.322.600,- te dekken uit de gereserveerde vervangingsbijdrage in het gemeentelijk rioleringsprogramma en voor € 3.846.200,- te dekken uit de reserve Strategische Investerings (SI 432-W20) Dordrecht West;
4. de begroting dienovereenkomstig te wijzigen door middel van de begrotingswijziging met nummer BWN216003;
5. geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot de Samenwerkingsovereenkomst Wielwijk d.d. 2 oktober 2015;
6. de geheimhouding te bekrachtigen van bijlage 4 bij het raadsvoorstel (Gebiedsexploitatie Wielwijk).

### **Samenvatting**

Met vaststelling van de visie "Wielwijk sterk en weerbaar" in 2007 is de herstructurering van de wijk Wielwijk in gang gezet. Als onderdeel van die herstructurering sloopt Woningcorporatie Woonbron een groot deel van de goedkope en kleine portiekflats zonder lift uit de jaren '50 en vervangt deze door duurdere levensloopbestendige appartementen of eengezinswoningen. De diversiteit in woningaanbod en bevolkingsamenstelling wordt hierdoor vergroot, waardoor de wijk meer toekomstbestendig wordt en het leefmilieu wordt verbeterd. De gemeente is in het kader van de herstructurering voornamelijk verantwoordelijk voor de herinrichting van de openbare ruimte en daar waar nodig rioleringsherstel.

De financiële crisis en wijzigingen in Rijksbeleid (verhuurdersheffing – Woningwet) hebben voor vertraging in de herstructurering van Wielwijk gezorgd. Door deze vertraging en door gewijzigde inzichten in de wijze waarop de doelstellingen, vastgelegd in "Dordrecht West in Balans", bewerkstelligd moeten worden, is het noodzakelijk gebleken de in 2009 tussen gemeente en Woonbron gesloten samenwerkingsovereenkomst te herzien. Wij hebben, onder het voorbehoud dat door uw raad ingebrachte wensen en bedenkingen ons niet tot andere inzichten brengen, besloten een nieuwe overeenkomst met Woonbron aan te gaan. Wij stellen uw raad door middel van dit raadsvoorstel in de gelegenheid eventuele wensen en bedenkingen met betrekking tot die overeenkomst (bijlage 3 bij dit raadsvoorstel) kenbaar te maken.

De nieuwe overeenkomst tussen gemeente en Woonbron biedt ons voldoende vertrouwen in de realisatie van de sloop- en nieuwbouwplannen van Woonbron. Wij

**Datum** 13 oktober 2015  
**Ons kenmerk** PM/1501799

stellen daarom voor om de resterende infrastructurele werken (met name het verleggen van de hoofdontsluiting van de wijk, het inrichten van het parklint en toevoegen van woningbouw in het park en op de volkstuintenlocatie) af te ronden. De middelen voor de 1<sup>e</sup> fase voor de herstructurering Wielwijk zijn middels het besluit van 20 juni 2012 (dossiernummer 800610) beschikbaar gesteld. Uw raad wordt nu voorgesteld de benodigde kredieten voor de 2<sup>e</sup> fase ter beschikking te stellen en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen (bijlage 5 bij dit raadsvoorstel). Uw raad wordt tevens voorgesteld de stedenbouwkundige kaders voor het Parklint (bijlage 2 bij dit raadsvoorstel) vast te stellen.

U wordt geïnformeerd over het financiële kader van het totale project in de vorm van een toelichting op de Gebiedsexploitatie Wielwijk (bijlage 4). De toelichting op de Gebiedsexploitatie Wielwijk is geheim. Openbaarmaking van de Gebiedsexploitatie Wielwijk (bijlage 4) kan leiden tot kostenverhoging bij aanbesteding van de uit te voeren werken, en verzwakt de onderhandelingspositie van de gemeente bij grondverkopen. Dit weegt niet op tegen de financiële en economische belangen van de gemeente. Wij verzoeken u de opgelegde geheimhouding ten aanzien van de Gebiedsexploitatie in uw eerstvolgende vergadering te bekrachtigen.

De voortgangsrapportage (bijlage 1) laat zien welke projecten reeds zijn opgeleverd, en welke nog in uitvoering zijn.

### **Inleiding**

In 2007 is in nauwe samenwerking met wijkbewoners, Woonbron en de gemeente de visie "Wielwijk Sterk en Weerbaar" opgesteld en vastgesteld door uw raad; 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.

Door de financiële en economische crisis in de periode 2008-2014 is de beoogde vernieuwing en verandering van de wijk langzamer gegaan dan gepland. 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 in 2012 geformuleerd in "Dordrecht West in Balans", uitgangspunt blijft. De manier waarop ze wordt gerealiseerd wordt echter aangepast aan de werkelijkheid van vandaag de dag.

Nu de markt weer aantrekt is het de hoogste tijd om de uitvoering van de visie "Wielwijk sterk en weerbaar" weer 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 dat vertrouwen te verzilveren.

De stedenbouwkundige kaders en de kredietaanvraag, onderwerpen van dit raadsvoorstel, zijn een uitwerking van de onderstaande eerder door uw raad vastgestelde kaders en besluiten.

**Datum** 13 oktober 2015  
**Ons kenmerk** PM/1501799

*Overzicht van de betreffende kaders en besluiten inclusief dossiernummers*

<b>Orgaan</b>	<b>Datum</b>	<b>Zaaknummer</b>	<b>Besluit</b>
Raad	30-1-2007	<u>MO/2006/3209</u>	Sociaal Programma Wielwijk 2007-2009
Raad	11-11-2008	<u>118533</u>	Sociaal Programma Crabbehof
Raad	26-06-2007	<u>118153</u>	Dordrecht West op Stoom 2
Raad	8-7-2008	<u>136021</u>	Dordrecht West op Stoom 3
Raad	26-01-2010	<u>280734</u>	Dordrecht West op Stoom 4
Raad	20-6-2012	<u>800610</u>	Wielwijk fysiek 1 <sup>e</sup> fase
Raad	11-12-2012	<u>953349</u>	Dordrecht West in Balans 2013-2016
Raad	14-10-2014	<u>1339466</u>	Bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven
Raad	9-12-2014	<u>1389365</u>	Krediet herinrichtingsplan Reddersbuurt Midden

De financiële besluiten zijn in de geheime bijlage 4 weergegeven.

### **Doelstelling**

"We willen met én vanuit de bewoners aan een nieuw perspectief bouwen: Wielwijk voor eeuwen sterk en weerbaar!" Dat is in één zin de missie van de visie "Wielwijk sterk en weerbaar" van 2007.

Door een ingrijpende transformatie, waarin problemen rond de A16-zone, het doorgaande verkeer, het geïsoleerde park en de eentonige buurten gecombineerd worden aangepakt ontstaat de kans om Wielwijk te maken tot een wijk met hoge kwaliteit van wonen en leven.

De vernieuwde afspraken met Woonbron en het ter beschikking stellen van de benodigde kredieten stellen ons in staat de concrete werkzaamheden af te ronden en bieden ons voldoende zekerheid dat onze samenwerkingspartner eveneens haar sloop- en nieuwbouwplannen zal realiseren.

### **Argumenten**

Door middel van voorliggend raadsvoorstel willen we de ambitie "Wielwijk sterk en weerbaar" weer in gang zetten en realiseren.

Het stedenbouwkundig kader en de samenwerkingsafspraken zijn opgesteld in samenwerking met Woonbron. Er is commitment vanuit Woonbron, doch de Raad van Bestuur van Woonbron dient nog akkoord te geven op de voorgestelde overeenkomst, inclusief planning.

Vaststelling van het stedenbouwkundig kader legt de uitgangspunten voor het gewenste woonprogramma en de inrichting van de openbare ruimte vast. Verstrekking van het krediet maakt dat we woorden om kunnen zetten in daden.

Het krediet wordt aangewend voor onder andere:

- de aanleg van de Admiraal de Ruyterweg, inclusief de rotonde;
- de aanleg van de openbare ruimte (voornamelijk het Parklint) rond het nieuwbouwprogramma van Woonbron genaamd 'de Tromptuinen';
- verplaatsing van het volkstuintencomplex en de bijvereniging;
- de voorbereidingen om vrije kavels uit te geven in het huidige park en op de locatie van het volkstuintencomplex.

Woonbron heeft nog een aantal sloop- en nieuwbouwprojecten op stapel staan. De realisatie van enkele deelprojecten van Woonbron is al in gang gezet, andere

**Datum** 13 oktober 2015  
**Ons kenmerk** PM/1501799

deelprojecten moeten nog gestart worden. Voor een overzicht van de stand van zaken van alle deelprojecten wordt verwezen naar bijlage 1 bij dit raadsvoorstel.

Met een aantrekkelijke woningmarkt passen de uitgifte van kavels voor wonen in het park en volkstuintenlocatie binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking en de stedelijke programmering van de gemeente.

Dordrecht West is in de "Investeringsstrategie gebiedsontwikkeling Dordrecht" aangewezen als topprioriteit. Deze notitie staat geagendeerd als bijlage van "richting kiezen" voor de commissie fysiek van 13 oktober 2015

### **Kanttekeningen en risico's**

Het belangrijkste risico voor de gemeente is grotendeels weggenomen door de in de nieuwe overeenkomst met Woonbron vastgelegde afhankelijkheidsrelatie. Door deze relatie lopen de inspanningen van de gemeente op het gebied van de infrastructurele werken op gelijke tred met de inspanningen van Woonbron inzake de sloop- en nieuwbouwplannen.

De risico's die thans nog resten zijn aan te merken als 'normale' risico's bij de uitvoering van infrastructurele werken en de uitgifte van kavels. Deze risico's zijn al eerder in beeld gebracht en maken onderdeel uit van het eerder vastgestelde risicoprofiel. Het is niet noodzakelijk dat risicoprofiel als gevolg van de aan uw raad voorgestelde besluiten te wijzigen.

Er dient nog een voorbehoud gemaakt te worden voor de instemming van de Raad van Bestuur van Woonbron voor de overeenkomst en bijbehorende stedenbouwkundige kader en planning. De voorbereiding en uitvoering worden uiteraard pas gestart nadat de besluitvorming bij beide partijen heeft geleid tot het sluiten van de nieuwe overeenkomst.

### **Kosten en dekking**

De realisatie van de tweede fase van de gebiedsexploitatie Wielwijk omvat de aanleg van de Admiraal de Ruyterweg incl. rotonde, aanleg c.q. herstructurering van de openbare ruimte Tromptuinen en Parklint, en het bouw- en woonrijp maken van woningbouwlocaties Parklint en Volkstuinencomplex. De gronduitgifte op de locaties Parklint én Volkstuinen genereert een positief resultaat, waarmee een deel van de investeringen in de openbare ruimte en infrastructuur kan worden gefinancierd. Het overige deel wordt gefinancierd uit de beschikbare vervangingsbijdrage in de gemeentelijke rioolexploitatie en de beschikbare reserve Strategische Investerings Dordt West.

De tweede fase past binnen het vigerende financiële kader en de resterende middelen in de reserve Strategische Investerings Dordrecht West.

Voor nadere detaillering wordt verwezen naar de gebiedsexploitatie Wielwijk (geheime bijlage 4).

De totale bruto investering voor de tweede fase is geraamd op € 17,8 miljoen, waarbij voor € 9,6 miljoen aan grondopbrengsten en bijdragen van derden wordt gerealiseerd. De netto investering van € 8,2 miljoen wordt gedekt uit de voor Wielwijk beschikbare vervangingsbijdrage uit de gemeentelijke rioolexploitatie € 4,3 miljoen en door € 3,9 miljoen beschikbaar te stellen uit aanwezige middelen in de reserve Strategische Investerings Dordt West.

**Datum** 13 oktober 2015  
**Ons kenmerk** PM/1501799

Voor plankosten én de eerste fase van de gebiedsexploitatie Wielwijk (o.a. Wielwijk noord, Reddersbuurt, Isaac Sweerstraat/Stormhoek, Westervoeg en openbare ruimte Admiraalsplein) zijn in voorgaande jaren reeds uitvoeringskredieten beschikbaar tot een totaal van netto € 10,2 miljoen.

De investeringsuitgaven, opbrengsten en dekkingsmiddelen worden begroot in jaarschijven en besteed c.q. gerealiseerd in de periode 2015 t/m 2024.

	<b>Bruto</b>		<b>Netto</b>
	<b>Investeringsen</b>	<b>Opbrengsten</b>	<b>investering</b>
Totale raming gebiedsexploitatie Wielwijk	€ 26.369.612	€ 9.159.050	€ 17.210.562
Indexering kosten- en opbrengsten	€ 2.259.303	€ 1.122.208	€ 1.137.095
af: reeds gevoteerde kredieten	€ -10.790.391	€ -611.563	€ -10.178.828
<b>Nog te voteren kredieten Wielwijk 2e fase (2015-2024)</b>	<b>€ 17.838.524</b>	<b>€ 9.669.695</b>	<b>€ 8.168.829</b>
Dekking vervangingsbijdrage rioleringsprogramma incl. indexering			€ 4.322.612
Dekking reserve SI Dordt West 432-W20			€ 3.846.217
<b>Totale dekking Wielwijk 2e fase</b>			<b>€ 8.168.829</b>

De investeringsuitgaven, opbrengsten en dekkingsmiddelen worden begroot in jaarschijven en besteed c.q. gerealiseerd in de periode 2015 t/m 2024.

Het effect areaalwijziging/uitbreiding voor wat betreft beheer- en onderhoudskosten openbare ruimte is marginaal. In de nadere uitwerking van de plannen wordt dit wederom getoetst.

### **Communicatie en inclusief beleid**

De uitkomsten van het participatietraject "Parklint" van 2012, waar diverse bewoners hebben meegedacht over de inrichting van het parklint, hebben mede de basis gelegd voor het ontwerp van het Parklint in het voorliggende stedenbouwkundig kader.

De inrichting van zowel de Admiraal de Ruyterweg als de Tromptuinen en het Wielwijkpark zullen door middel van bewonersavonden aan bewoners worden voorgelegd. De communicatie naar bewoners worden door Woonbron en gemeente gezamenlijk opgepakt.

Met de bewoners van woningen waar geluidwerende maatregelen getroffen dienen te worden (als gevolg van het aanleggen van de Admiraal de Ruyterweg) wordt voortijdig contact opgenomen, zodat passende maatregelen kunnen worden getroffen.

Met de volkstuinten- en bijenvereniging vindt overleg plaats over de verhuizing en de voorwaarden waaronder, de beoogde locatie is aan de Domela Nieuwenhuisweg. Verplaatsing vindt plaats na het oogstseizoen (naar verwachting oktober 2017).

Het openbaar gebied blijft toegankelijk voor minder validen.

### **Tijdspad, vervolg en evaluatie**

Kern van de herontwikkeling Wielwijk fysiek is de realisatie van de deelprojecten Westervoeg (waaronder Admiraal de Ruyterweg), 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

**Datum** 13 oktober 2015  
**Ons kenmerk** PM/1501799

afhankelijkheid het succes van de ontwikkeling kan maken of kan breken. Deze afhankelijkheidsrelatie is in bijlage 4 van de samenwerkingsovereenkomst verbeeld.

Er zijn twee momenten in het uitvoeringsproces waarop die afhankelijkheid tussen de uitvoering van de projecten van de gemeente en die van Woonbron zich manifesteert, te weten:

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

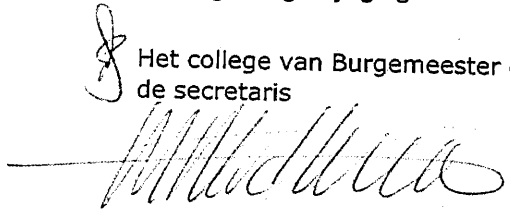
Na positief besluit op dit voorstel en ondertekening van de overeenkomst wordt gestart met de werkzaamheden.

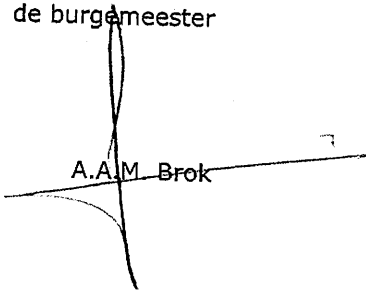
Voortgang wordt gerapporteerd door middel van het Projectenblad Dordt West - Wielwijk.

#### **Bijlagen**

- ontwerp besluit bekrachtigen geheimhouding;
- ontwerp besluit;
- 1. Voortgangsrapportage Wielwijk sterk en weerbaar d.d. 2 oktober 2015;
- 2. Parklint Wielwijk – stedenbouwkundig kader d.d. 28 september 2015;
- 3. Samenwerkingsovereenkomst gemeente - Woonbron d.d. 2 oktober 2015 inclusief bijlagen;
- 4. Toelichting gebiedsexploitatie Wielwijk d.d. 17 september 2015 (GEHEIM);
- 5. Begrotingswijziging met nummer BWN216003.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht  
de secretaris de burgemeester

  
M.M. van der Kraan

  
A.A.M. Brok