ONTWIKKELPERSPECTIEF AMSTELWIJCK

Amstelwijck, een unieke woonlocatie aan de zuidentree van Dordrecht

Dordrecht, oktober 2018

INHOUDSOPGAVE

Inleiding **3**

1 Analyse huidige situatie Amstelwijck **5**

1.1 Historische context en kenmerkende identiteit 5

1.2 Projectgrenzen en bereikbaarheid Amstelwijck 5

1.3 Bestemmingsplan, beleidskaders en voornemens 6

1.4 Milieu beperkende randvoorwaarden 7

1.5 Grondeigenaren en bodem 7

2 Uniek wonen in dordrecht **11**

3 Ontwikkelperspectief voor Amstelwijck **14**

3.1 Programma en ruimtelijke kwaliteit 14

3.1.1 Programmering woningbouw 14

3.1.2 Programmering voorzieningen 14

3.1.3 Aanzet stedenbouwkundige uitgangspunten en ruimtelijke kwaliteiten 14

3.2 Mobiliteit en bereikbaarheid 16

3.3 Duurzaamheid en energie 17

3.3.1 Energie 17

3.3.2 Groen-blauw structuur 18

3.3.3 Klimaatadaptief ontwikkelen 18

3.3.4 Circulairiteit 19

3.4 Sociale en vitale wijk 19

3.4.1 Verbinding met de huidige wijken 19

3.4.2 Aandacht voor ontmoeting en beweging 19

4 Ontwikkel arrangementen **21**

4.1 Van actieve naar faciliterende rol 21

4.2 Een partnergerichte tender voor Amstelwijck 21

4.2.1 Selectieproces marktpartijen 22

5 Amstelwijck tot realisatie brengen **24**

5.1 Korte termijn vervolgstappen 24

5.2 Participatie 24

5.3 Planning en fasering 24

6 Financiele verkenning **26**

INLEIDING

Het voorliggende document beschrijft het ontwikkel**perspectief** voor de locatie Amstelwijck.

Nadat de gemeenteraad in september 2016 is geïnformeerd over de denkrichtingen voor Amstelwijck, in mei 2017 is de opdracht gegeven tot de uitwerking van een gebiedsvisie voor de sportvelden in combinatie met de Refaja-locatie (het voormalige Albert Schweitzer Ziekenhuis), waarbij woningbouwontwikkeling tot de mogelijkheden behoort. Met dit ontwikkelperspectief is nu invulling gegeven aan de opdracht.

De locatie Amstelwijck kan grofweg worden opgedeeld in een vijftal deelgebieden (zie ook de kaart op pagina vijf). Het betreft de Refaja-locatie (noordelijke deel), Smitzigt (voormalige kwekerij van Stadsbeheer), Amstelwijck Midden (voornamelijk sportvelden), Amstelwijck Spoorzone (gecombineerde oostelijke zone noord en zuid) en Business Park Amstelwijck. In de verdere uitwerking van het ontwikkel-perspectief is specifiek gekeken naar de kansen voor de locatie Amstelwijck Midden, Smitzigt, de Refaja-locatie en Amstelwijck Spoorzone (hierna te benoemd als Amstelwijck). Als het om de concrete programmering en ruimtelijk invulling gaat, zal dit zich richten op het gebied Amstelwijck en niet op het Business Park Amstelwijck.

Bij de ontwikkeling van Amstelwijck Spoorzone kan dit gebied een verder onderdeel gaan uitmaken van het strategische Spoorzonetraject Dordrecht wat momenteel verder uitgewerkt wordt. Dit traject loopt een ander tijdspad, waarin met name het spoor en een mogelijke Lightrail verbinding (inclusief een halte op de locatie Amstelwijck) als belangrijke speerpunt wordt neergezet.

Het Businesspark Amstelwijck is een lopende gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente actief grondbeleid voert en dat zal blijven doen. Inmiddels is per medio januari 2018 ook de Refaja-locatie verkocht aan een ontwikkelende bouwer, die deze locatie de komende jaren verder tot ontwikkeling wil brengen.

In de navolgende hoofdstukken van dit ontwikkelperspectief beschrijven we de huidige situatie op de locatie Amstelwijck (hfst. 1), laten we zien waarom wonen in Dordrecht uniek is en zeker op deze prachtige locatie (hfst. 2), geven we aan op welke manier we dat willen realiseren (het gewenste perspectief) en waar we als gemeente de nadruk op willen leggen (hfst. 3), beschrijven we onze rol als gemeente in de gehele ontwikkeling (hfst. 4), geven we een doorkijk naar de toekomst (hfst. 5) en is er een financiele verkenning uitgevoerd, welke vertrouwelijk beschikbaar is (hfst. 6).

Bij gebiedsontwikkeling gaat het uiteindelijk altijd weer om de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de (her)ontwikkeling van een gebied. Daarom is dit document alleen mogelijk door een intensieve samenwerking vanuit de diverse beleidsvelden.

1 ANALYSE HUIDIGE SITUATIE AMSTELWIJCK

1 ANALYSE HUIDIGE SITUATIE AMSTELWIJCK

1.1 Historische context en kenmerkende identiteit

Op de locatie Amstelwijck zijn de historische structuren nog steeds zichtbaar. Na inpoldering door de bedijking van o.a. de Zuidendijk vormde het plangebied een onderdeel van de "Polder van Wielwijk". Een helder rechthoekig patroon, gevormd door de huidige Kilweg, Reeweg-Zuid, Smitsweg en de Rijksstraatweg, werd doorsneden door de Oostkil en de Westkil.
Aan de randen van dit gebied vestigden zich een aantal buitens waaronder het huidige Amstelwijck en Smitzigt. Deze structuur is ook in de huidige periode nog grotendeels herkenbaar. Door grote ingrepen als de aanleg van de A16 en de N3 is dit als totaal echter minder goed beleefbaar.
Om de cultuur-historische betekenis van dit gebied te verhelderen zou de structuur van de Kilweg en de Oostkil kunnen worden versterkt.

Het gebied rondom Amstelwijck kent een unieke identiteit, onder andere door de ligging aan de rand van de stad in de directe nabijheid van het nationaal park de Biesbosch. Via de historische structuren van Kilweg en Smitsweg is het buitengebied snel met de fiets te bereiken.
De aanwezige Oostkil is een belangrijke kwaliteitsdrager van het gebied en vormt enerzijds een buffer en anderzijds een verbindend element met de wijk Dordtse Hout en de Refaja-locatie. Naast de Kilweg vormen de aanwezige poldersloten de basisstructuur van het gebied. Het is wenselijk om de aanwezige blauw-groene structuren te versterken met als doel een toekomstige woonkwaliteit en duurzame woonomgeving te creëren. Door de relatief geïsoleerde ligging, los van bestaande woongebieden kan in het gebied een eigen unieke identiteit/woonkwaliteit worden gemaakt waarin thema's als duurzaamheid, energie-neutraal, natuurinclusief bouwen en klimaatbestendigheid belangrijke aspecten zullen moeten zijn.

1.2 Projectgrenzen en bereikbaarheid Amstelwijck

Het projectgebied Amstelwijck ligt in het Zuiden van de gemeente Dordrecht waar het wordt begrensd door de Kilweg in het zuiden, de Laan van Londen en A16 in het westen, de Smitsweg / N3 en het spoortracé in het oosten en de bestaande Oostkil / Reeweg-Zuid in het noorden. De in dit perspectief uitgewerkte locatie voor mogelijke woningbouwontwikkeling, Amstelwijck, maakt daar onderdeel vanuit. Het gebied wordt aan de noord- en oostkant ingeklemd door de Refaja-locatie, Dordtse Hout en Wielwijk.

Amstelwijck wordt besloten door grote infrastructurele werken als het spoor, de N3 en de A16. De aanwezigheid van deze infrastructuur zorgt voor een uitstekende autobereikbaarheid en aansluiting op het hoofdwegennet.
Een van de hoofdontsluitingen voor het auto-verkeer is gelegen aan de Laan van Londen, waardoor het gebied op een zelfstandige wijze ontwikkeld kan worden.
Naast deze voordelen hebben we ook te maken met aspecten als veiligheid en geluid. Er zullen voorzieningen moeten worden getroffen die deze negatieve aspecten wegnemen (zie ook 1.4).

Ten zuiden van het projectgebied ligt de kantorenlocatie Businesspark Amstelwijck waar het hotel Van der Valk door zijn hoogte de belangrijkste eye-catcher vormt en de grens van de verstedelijking markeert. In het noorden ligt de wijk Wielwijk, waar rondom het Admiraalsplein de belangrijkste winkelvoorzieningen zijn gevestigd. Met de vernieuwing van Wielwijk zal een groene verbindingszone worden aangelegd tussen het Admiraalsplein en het Wielwijkpark, waar ook Amstelwijck van profiteert. Langs deze as zullen de komende jaren nieuwe woningen worden gebouwd.

Een gebied met een geheel eigen karakteristiek is de Dordtse Hout, een ruim opgezette woonbuurt met twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Naast Dordtse Hout aan de noordkant van Amstelwijck ligt de Refaja-locatie, het terrein van het voormalig Albert Schweitzer Ziekenhuis. Door concentratie van medische voorzieningen in het Gezondheidspark is de ziekenhuisfunctie komen te vervallen en is het gebouw en omliggende gebied op de markt gekomen voor herontwikkeling en medio januari 2018 gegund aan een ontwikkelende bouwer welke voornemens is een woningbouwprogramma te realiseren. Ten oosten van de Dordtse Hout, richting de N3, ligt een gebied waar momenteel de naturistencamping Goed Af is gehuisvest (p.5. roze gebied). Via de Kilweg (horizontale verbinding tussen Amstelwijck en Businesspark) en de tunnel onder de N3 is de oostelijk gelegen wijk Sterrenburg met zijn voorzieningen snel bereikbaar vanuit Amstelwijck. Via dezelfde Kilweg en de fietsbrug over de A16 zijn de bedrijfsterreinen langs de Maas goed ontsloten voor het langzaam verkeer.

1.3 Bestemmingsplan, beleidskaders en voornemens

Het vigerende bestemmingsplan “Amstelwijck – 2010” waar het plangebied onderdeel van uitmaakt is vastgesteld op d.d. 19 april 2011.
Het bestemmingsplan is enerzijds conserverend en anderzijds ontwikkelend van aard. Het bevat voor wat betreft het eerste aspect een passende bestemmingsregeling voor de bestaande woonwijk Dordtse Hout, het Albert Schweitzer ziekenhuis en de sportvelden. Voor wat betreft het tweede aspect behelst het huidige bestemmingsplan een programma voor bedrijven en kantoren, ten noorden van de Kilweg, langs de A16 en langs het spoor.
Vanuit de markt is er nog geen belangstelling gebleken voor de bedrijvenstroken (er zijn nog geen kavels verkocht). Deze stroken te behouden en woningbouw realiseren in het achterliggende gebied zou voor het benodigde geluidswerend effect een aaneengesloten, hoge bebouwing betekenen of kantoren achter geluidswal. Voor beide opties is er geen markt. Om te komen tot een snelle bebouwing/ uitgifte van de A16 strook is het voorstel om de kantorenbestemming langs de A16 ten noorden van de Kilweg te wijzigingen in een woonbestemming.

Eén van de speerpunten in de woonvisie ‘Goed wonen in de Drechtsteden’ is 'kwaliteit verbeteren'. Toevoegen wat ontbreekt.
De woonvisie is gericht op het uit de voorraad halen van kwalitatief mindere en verouderde woningen, het verbeteren van de sociale voorraad en het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningtypen waar nu nog tekort aan is, terwijl daar onder Dordtse huishoudens (met een hoger inkomen) wel vraag naar is.

Op dit moment verlaten nog steeds veel hoogopgeleiden en jongeren de regio, vooral door het ontbreken van voldoende aantrekkelijke en passende woningen. Het beleid is er dan ook op gericht om meer diversiteit in het aanbod en meer grote woningen in groen-blauwe woonmilieus te creëren. Dit alles met het doel om inwoners van nu en in de toekomst een goede leef-, werk- en verblijfsomgeving te bieden. De sleutel tot vernieuwing is vooral te vinden in aantrekkelijkere woningen in onderscheidende woonmilieus.

De inzet is om naast 25.000 nieuwe woningen in de regio ook 30.000 extra arbeidsplaatsen te realiseren tot 2030. Een wezenlijk onderdeel van de ruimtelijke economische ambities is het verdichten en versterken van het bestaand bebouwde gebied. De nieuwe woon- en werklocaties die de komende jaren worden ontwikkeld vereisen een goede koppeling aan een hoogwaardig ov-systeem. Dit is essentieel voor de toekomstige bereikbaarheid. Er liggen kansen om het stedenbaanprincipe verder uit te werken. Hierbij staat de koppeling van programma (wonen, werken) en bereikbaarheid (met name openbaar vervoer en fiets) centraal. Concreet betekent dit dat ingezet wordt op de Lightrail tussen Rotterdam en Drechtsteden over het bestaande traject. Dit biedt kansen voor nieuwe haltes (bijvoorbeeld Dordrecht Amstelwijck, Leerpark, Dordrecht Baanhoekweg (MerwedeLingelijn) en de ontwikkeling van nabijgelegen locaties. Naast de mogelijke ontwikkeling van Lightrail zal ingezet worden op een duurzame mobiliteit door het bevorderen van vervoerswijzen en vervoersmiddelen zoals openbaar vervoer en goede fiets- en voetverbindingen.

Waardecreatie vormt het uitgangspunt bij iedere locatieontwikkeling. Investeringen in energiebesparing dragen bij aan de kwaliteit en de waarde van woningen. De Drechtsteden streven naar een gebouwde omgeving die energieneutraal is in 2050. Dit betekent onder andere geen aansluiting op het gasnet. Het plangebied ligt binnendijks en zal conform de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie ontwikkeld moeten worden tot een klimaatadaptieve wijk.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de stad dichtbij het Nationaal Park de Biesbosch. Rust, ruimte, recreatie en natuurontwikkeling ligt op korte loop- en fietstijd. In de woonvisie is het plangebied primair aangewezen als woningbouwlocatie waarbij wordt ingezet op een ruim opgezette wijk/buurt met veel groen en een hoge kwaliteit van de woningen en leefomgeving.

1.4 Milieu beperkende randvoorwaarden

De ontwikkellocatie Amstelwijck heeft veel potentie, maar vanwege de ligging nabij grootschalige infrastructuur is de opgave niet eenvoudig. Op milieugebied zijn er met name rondom geluid, lucht en externe veiligheid enkele belemmeringen die goed moeten worden geïnventariseerd en in een later stadium moeten worden weggenomen.
Het plangebied Amstelwijck inclusief Refaja-locatie is door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid verkennend onderzocht op de aspecten geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Daarnaast is een kwantitatieve risicoanalyse voor externe veiligheid uitgevoerd .

Geluid

Het plangebied is aan de west-, zuid- en oostzijde omringd door de rijkswegen A16 en N3 en aan de oostzijde loopt de spoorlijn Dordrecht-Lage Zwaluwe. Het gebied is daarmee zwaar geluidbelast.

Het verkennend onderzoek laat zien dat forse maatregelen nodig zijn om tot een aanvaardbare geluidbelasting van woningen en woonomgeving te komen. Dit is bij de verdere planontwikkeling een belangrijk aandachtspunt en zal vervolgens verder moeten worden onderzocht. Het plan zal moeten resulteren in minimaal een aanvaardbaar akoestische woonomgeving.

Een eerste verkenning heeft laten zien dat geluidschermen de beste optie is. Het is echter van belang dat de wijze waarop dit gebeurt direct bijdraagt aan het vergroten van de kwaliteit van deze locatie.

Luchtkwaliteit
Uit het verkennend onderzoek van de Omgevingsdienst volgt vooralsnog dat de lucht-kwaliteit nu en straks geen knelpunt vormt bij de beoogde ontwikkeling.

Externe veiligheid
Het plangebied ligt in het invloedsgebied van rijkswegen en spoor voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's. Ook loopt er een hogedrukgasleiding door het plangebied.
De Omgevingsdienst heeft de externe veiligheid kwantitatief onderzocht. Daarbij is rekening gehouden met een dichtheid van 20 woningen per hectare. In het rapport zijn de afstandseisen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en voor het plasbrand-aandachtsgebied. Er is sprake van een grens rond het plaatsgebonden risico gelegen op een afstand van maximaal 11 meter uit het hart van de spoorbaan en er is sprake van het plasbrand aandachtsgebied gelegen op een afstand van 30 meter gemeten vanaf de zijkant infrastructuur. Binnen deze zones is de volgende bebouwing mogelijk een station, parkeervoorzieningen fietsenstallingen etc.

Bij de verdere planontwikkeling en bij de ruimtelijke onderbouwing is externe veiligheid een belangrijk aandachtspunt en dient verder te worden onderzocht en onderbouwd.

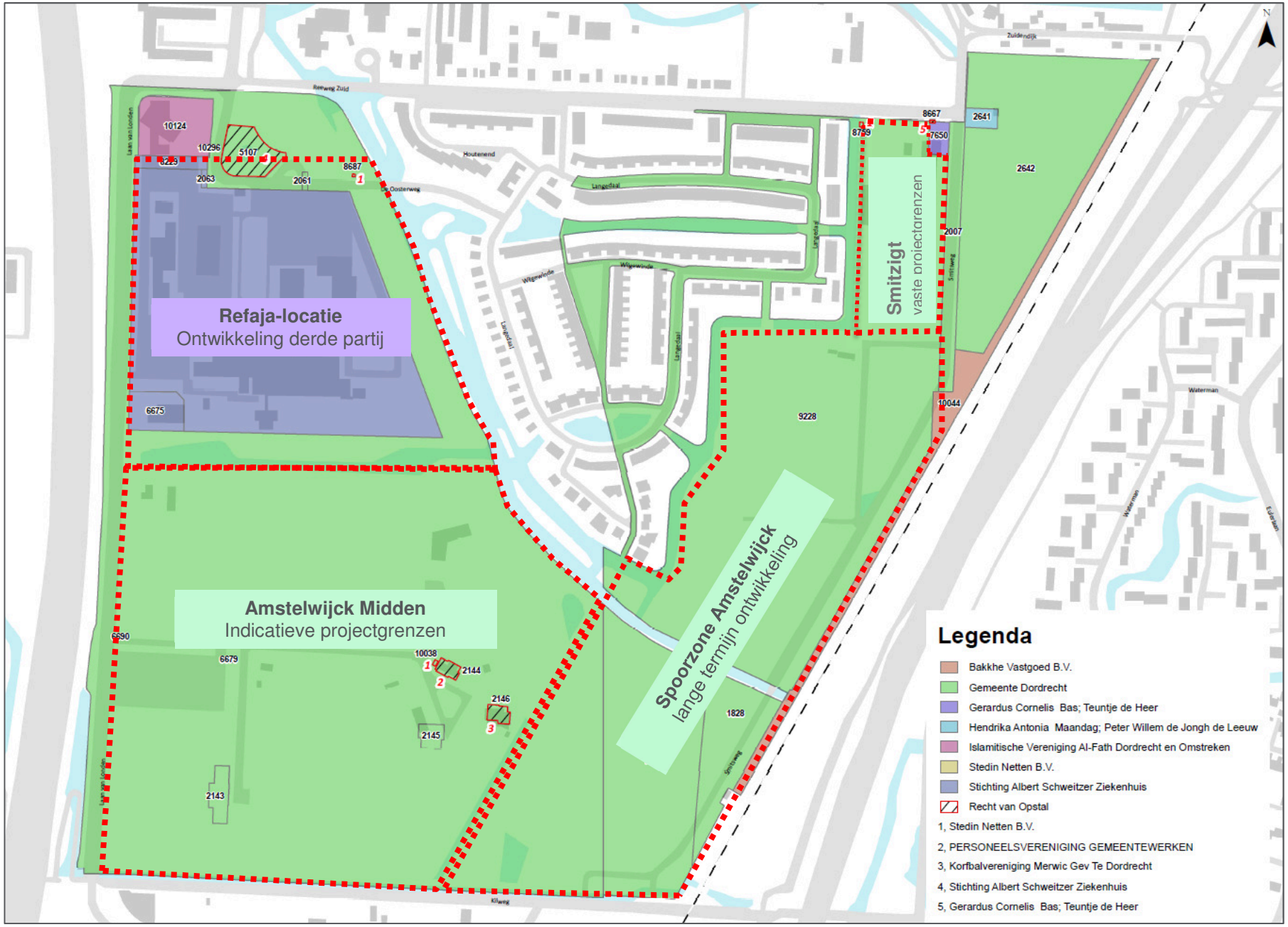
1.5 Grondeigenaren en bodem

Grondeigenaren
De gronden binnen het projectgebied zijn hoofdzakelijk eigendom van twee partijen. Buiten de gronden van de Refaja-locatie die medio januari 2018 overgedragen zijn naar een ontwikkelaar, is de rest van het gebied namelijk vrijwel geheel in eigendom van de gemeente Dordrecht.
De eigendomskaart op pagina 9 geeft een indicatieve aanduiding van de projectgrenzen van deze deelgebieden, de grondposities en het recht van opstal wat enkele partijen is gegund. Zo staan er gebouwen naast de sportvelden die met een recht van opstal worden gebruikt door verenigingen. Daarnaast heeft Stedin en de PV Gemeentewerken ook een positie. Verder wordt een deel van de complexen momenteel verhuurd aan het restant van de sportclubs die daar nog actief zijn. Uitgangspunt is dat alle gebruikers verplaatst zijn voordat tot ontwikkeling wordt overgegaan.

De belangrijkste belanghebbenden in en rondom het gebied zijn momenteel nog:
- het restant van de sportverenigingen;

- ontwikkelaar van de Refaja-locatie;
- genoemde partijen met recht van opstal;
- naturistenvereniging Goed-Af (huurcontract loopt binnen paar jaar af);
- bewoners van de noordelijk gelegen woonwijk Dordtse Hout.

Kabels en leidingen
De energietransitie is echter ook momenteel ingezet en gaat in de toekomst waarschijnlijk nog vele innovaties met zich meebrengen, ook ondergronds. Om ontwikkelingen te faciliteren moeten we in Amstelwijck dan ook rekening houden met ruimte voor nog onbekende netten. Waar in Amstelwijck wel op ingezet wordt is een vervanging van het gasnet een mogelijkheid is de aansluiting op het warmtenet.
Deze moet nog aangelegd worden in het gebied. Aansluiting van Amstelwijck op het warmtenet is nog niet opgenomen in de investerings- en uitvoeringsplanning van HVC. De gemeente zal, vooruitlopend op de selectie van een ontwikkelaar, het overleg met HVC opstarten.


Refaja-locatie
Ontwikkeling derde partij
Smitzigt
vaste projectgrenzen
Amstelwijck Midden
Indicatieve projectgrenzen
Spoorzone Amstelwijck
lange termijn ontwikkeling
Legenda
Bakkhe Vastgoed B.V.
Gemeente Dordrecht
Gerardus Cornelis Bas; Teuntje de Heer
Hendrika Antonia Maandag; Peter Willem de Jongh de Leeuw
Islamitische Vereniging Al-Fath Dordrecht en Omstreken
Stedin Netten B.V.
Stichting Albert Schweitzer Ziekenhuis
Recht van Opstal
1, Stedin Netten B.V.
2, PERSONEELSVERENIGING GEMEENTEWERKEN
3, Korfbalvereniging Merwic Gev Te Dordrecht
4, Stichting Albert Schweitzer Ziekenhuis
5, Gerardus Cornelis Bas; Teuntje de Heer

2 UNIEK WONEN IN DORDRECHT

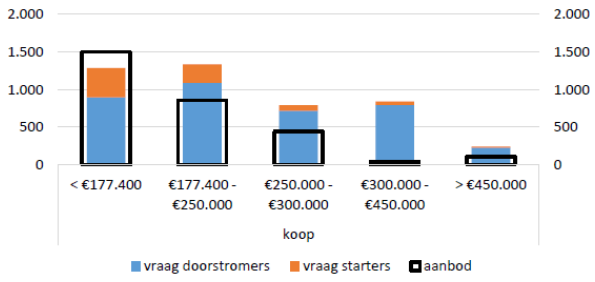
2 UNIEK WONEN IN DORDRECHT

Aantrekkelijk wonen in Dordt
In de zuidelijke Randstad is er een grote trek naar steden: mensen en bedrijven kiezen steeds meer voor de stedelijke regio's. Daar hoort een grote vraag naar woningen bij. Dordrecht en in het bijzonder Amstelwijck gaat deze vraag faciliteren.

Uit de 'woonaantrekkelijkheidsindex van de 50 grootste gemeenten' van de Atlas voor gemeenten blijkt dat Dordrecht steeds aantrekkelijker wordt om in te wonen.
Er is veel geïnvesteerd de afgelopen jaren in cultuur, voorzieningen en (bereikbaarheid van) natuur. Dat werpt nu zijn vruchten af. Deze aantrekkelijke mix van wonen, werken, winkelen en recreatie heeft ertoe geleid dat Dordrecht de afgelopen tien jaar qua woonaantrekkelijkheid 16 plaatsen is gestegen, naar de 14e plek in 2017.

Dordrecht zet sterk in op het vergroten van de diversiteit van het woningaanbod en verbeteren van het woonklimaat via de uitvoering van de groeiagenda. Dit betekent voor Amstelwijck dat we iets gaan toevoegen waar veel vraag naar is. Dit betekent het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningtypen waar nu een tekort aan is, terwijl daar onder Dordtse huishoudens met een hoog inkomen wel vraag naar is,

Kwalitatieve woningvraag, maar krampte in het woning aanbod
De woningbouwopgave op Amstelwijck is ingegeven door een tekort aan bijzondere kwaliteit in het woningaanbod. Uit recent behoefteonderzoek van RIGO blijkt met name in de duurdere koopsegmenten en grotere woningtypen een flink tekort in aanbod ten opzichte van de vraag.



Voor de 18% hogere inkomens is maar circa 9% van de woningvoorraad aantrekkelijk genoeg. Dat kwalitatieve verschil tussen vraag en aanbod op de woningmarkt moet verder verkleind worden. Het merendeel van zowel de trendmatige behoefte als de behoefte waarin de fricties verwerkt zijn, bevinden zich in grondgebonden, grote (meer dan 125m2), eengezinswoningen in de koopsector.
Dit is uitgaande van autonome groei, dus zonder de groeiambitie. In de autonome groei is er ook ruimte voor duurdere appartementen.

Met de groeiambitie willen we de verhoudingen van de woningvoorraad in deze stad herstellen. Hiervoor is vooral behoefte aan de categorieën woningen als hierboven geschetst: grote, grondgebonden eengezinswoningen. De groei-ambitie biedt kansen voor appartementen en hogere dichtheden, aangetekend dat hogere dichtheden niet per sé in appartementen gezocht moeten worden. De gebieden tussen het station en historische binnenstad en eventueel het Maasterras zijn veel geschikter om appartementen te realiseren.

Amstelwijck is, samen met Stadswerven, scholenlocatie Noordendijk en deels ook Wilgenwende, in Dordrecht bij uitstek geschikt om de grotere, grondgebonden eengezinswoningen te ontwikkelen. Amstelwijck moet echter wel mogelijkheden geven tot appartementencomplexen langs de randen van het gebied, zeker in combinatie met een de ontwikkeling van een mogelijk Lightrail station in de toekomst. De gemeente is zelf eigenaar van de gronden in Amstelwijck en kan daarom in samenwerking met marktpartijen snel aan de slag om tot realisatie te komen.

Uniek wonen aan de zuidentree van Dordrecht
Amstelwijck gaat zich ontwikkelen tot een woonwijk die de kernkwaliteiten van het gebied en Dordrecht met zich mee neemt richting de toekomst. Het reeds bestaande groen-blauwe karakter van Amstelwijck gaat verder versterkt worden in in de inrichting van het gebied en het natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen van de woningen. Op een steenworp afstand ligt het natuurgebied de Biesbosch waar er sprake is van prachtige natuur. Daarnaast is Amstelwijck een gebied dat gekenmerkt wordt door zijn goede ontsluitingsmogeljikheden om ringt door veel verschillende soorten voorzieningen.
Je bent zo in het historische centrum van Dordrecht, en via de N3 direct in het buitengebied in de regio. Bovendien is via de A16 Brabant, Rotterdam of de rest van de Randstad snel bereikbaar. Bij een mogelijke Lightrail in de toekomst zullen deze mogelijkheden alleen nog maar verder toenemen.

Voor Amstelwijck wordt er ingezet op een woonprogramma waarin het hogere segment van de markt centraal staat, maar ook wordt de markt ruimte geboden om zelf gevarieerd invulling te

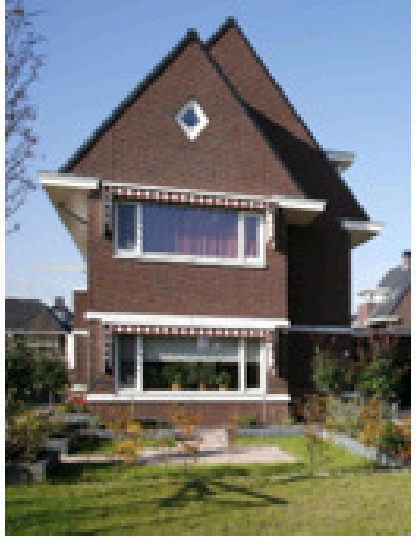
geven aan het gebied. Door deze aanpak zal het een gebied een zeer aantrekkelijke vestigingslocatie krijgen.

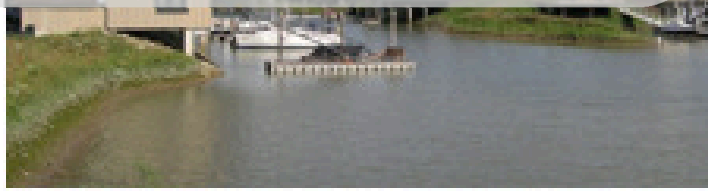
Amstelwijck wordt daarnaast een buurt met een sterke sociale structuur. Met name op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie moet vanaf het begin van de ontwikkeling flink geinvesteerd worden om ervoor te zorgen dat de binding met de buurt groot is en mensen elkaar steunen waar nodig.

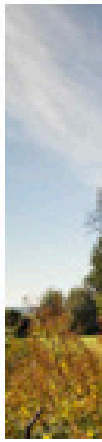
Concluderend zijn er vier thema's die een centrale rol gaan spelen in de toekomst van Amstelwijck en deze worden in het volgende hoofdstuk uitgewerkt:

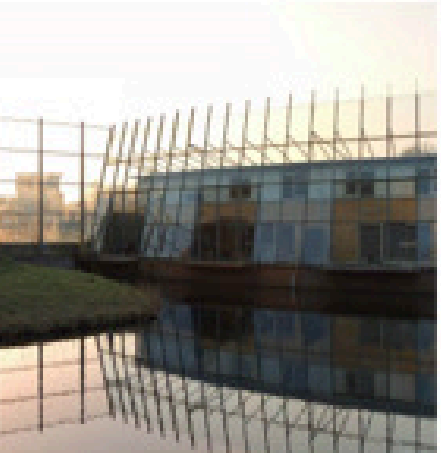
- **hoogwaardig programma en ruimtelijk kwaliteit;**
- **divers mobiliteitsaanbod en goede bereikbaarheid;**
- **een duurzame en energiezuinige wijk;**
- **belangrijke rol sociale cohesie, ontmoeting en gezondheid.**

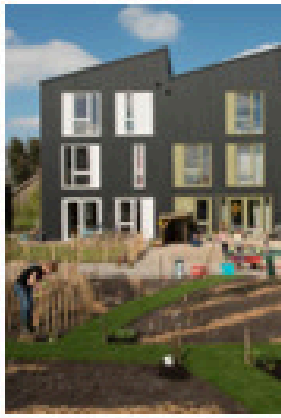
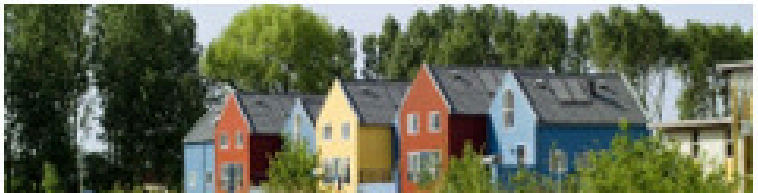
3 ONTWIKKELPERSPECTIEF VOOR AMSTELWIJCK









3 ONTWIKKELPERSPECTIEF VOOR AMSTELWIJCK

3.1 Programma en ruimtelijke kwaliteit

3.1.1 Programmering woningbouw

De gemeente Dordrecht ziet in het programma van Amstelwijck met name kwalitatief hoogwaardige woningen voor zich, vooral doordat het een van de weinige locaties in Dordrecht is waar dit direct mogelijk is en er vanaf het begin af aan al een hoge ruimtelijke kwaliteit geboden kan worden vanwege het reeds bestaande groen en water.
Bij het woningaanbod wordt, gezien de huidige marktsituatie, ingezet op woningen vanaf € 350.000,=. Het is belangrijk voor een wijk als Amstelwijck dat er sprake is van een grote mate van differentiatie binnen dit woningaanbod. Daarbinnen wordt gedacht aan grondgebonden, vrijstaand-geschakelde woningen, vrijstaande villa's in de meer groene en waterrijke gebieden en dure gestapelde woningen zouden zeker een interessante toevoeging zijn. De kavels zullen een behoorlijke maat hebben, waarbij het belangrijk is dat het groene karakter van de buurt zichtbaar is aan de straatzijde. Een belangrijke uitdaging gaat zijn daar waar gestapeld wordt dit ook voor gezinnen geschikt te maken.
Gestapelde woningen zijn mogelijk in de vorm van zoals hierboven aangegeven gestapelde villa's in een verhouding van max. 90 -10 % (gestapeld) en bij een minimale oppervlakte van 125m2; zowel op het gebied van huur als koop.

Gezien bovenstaande doelstellingen en de grote voorraad van sociale woningbouw elders in de stad is het voor de samenstelling en differentiatie van de woningvoorraad in Dordrecht nodig relatief minder sociale woningbouw in dit gebied te plaatsen. Bovendien grenst Amstelwijck zelf aan Wielwijk waar al veel sociale woningbouw is. Waar het zuidelijker gelegen Wilgenwende juist aan de randen van de wijk duurdere woningbouw gerealiseerd heeft, lijkt het gezien de ruimtelijke structuur en kwaliteiten rond het water van Amstelwijck logischer de duurdere woningbouw juist in het hart van het gebied te zoeken.
Aan de randen zal een zone met hogere dichtheden en/of hoogte gerealiseerd worden.

In Amstelwijck moet er ruimte zijn voor burgers om zelf aan de slag te gaan met hun woningen. Bij de ontwikkeling van Amstelwijck worden er in dit ontwikkelperspectief een aantal voorwaarden meegegeven voor de ontwikkeling van dit gebied. Particulier opdrachtgeverschap kan toekomstige inwoners uitdagen om deze thema's zelf te bewerkstelligen en mogelijk nog verder te ontwikkelen. Als doelstelling wordt dan ook gedacht tussen de 2% en 10% van de ontwikkelingen in Amstelwijck via particulier opdrachtgeverschap te laten verlopen.

Woonprogramma:
- **hoge segment en grondgebonden woningen (vanaf € 350.000,=);**
- **kansen geven voor differentiatie in koop en huur;**
- **ruimte voor particulier opdrachtgeverschap.**

3.1.2 Programmering voorzieningen

De nabijheid van voorzieningen heeft een grote invloed op de aantrekkingskracht van een wijk op nieuwe bewoners. Men wil naast de verschillende uitstekende voorzieningen in het centrum Dordrecht graag voorzieningen in de buurt zelf hebben. Amstelwijck zal in eerste instantie aansluiten bij de voorzieningen in de omliggende wijken zoals Wielwijk en Sterrenburg.

Voorzieningen:
- **moderne, kleinschalige wijkvoorziening(en) voor groter verzorgingsgebied;**

3.1.3 Aanzet stedenbouwkundige uitgangspunten en ruimtelijke kwaliteiten

Hoewel het Amstelwijck gebied gelegen is in de directe nabijheid van de Biesbosch, is de bestaande omgevingskwaliteit vanwege deze besloten ligging beperkt. De aanwezigheid van de Oostkil en Dordtse Hout bieden echter wel de mogelijkheid om een nieuwe eigen karakteristiek te creëren met een interne kwaliteit voornamelijk gericht op een waterrijk en groen woonmilieu.

Stedenbouwkundige indeling in vier plandelen
Het gebied is vanuit stedenbouwkundig opzet grofweg op te delen in vier plandelen. Binnen het eerste gebied, langs de A16, zal de bebouwingsdichtheid hoger liggen dan in het middengebied. Het weren van het geluid van de A16 op een innovatieve wijze zal, een integraal onderdeel van de ontwerpopgave vormen.

Het tweede gebied, gelegen langs het spoor, zorgt voor verbinding met wijken als Sterrenburg en Wilgenwende en speelt in op de mogelijke komst van een nieuw Lightrail station. Rondom dit station is een zekere functiemenging wenselijk. Naast wonen kan gedacht worden aan aanvullende functies die zorgen voor de

gewenste levendigheid rondom het nieuwe vervoersknooppunt. In een bescheiden vorm moet gedacht worden aan een nieuw verblijfs-gebied met maximale aandacht voor sociale veiligheid. De bebouwingsdichtheid kan, door toevoegen van bijzondere woonvormen, wat hoger liggen dan in het middengebied.

Dit derde, centraal gelegen, middengebied op de plek van de voormalige sportvelden heeft de laagste dichtheid en sluit meer aan op de karakteristiek van Dordtse Hout. De grondgebonden woningen zijn gelegen in een luxe blauw- groene setting. Het openbaar houden van de oever van de Oostkil, en een parkachtige inrichting met wandelpaden en ontmoetingsplekken, maakt het mogelijk om als bewoner op korte afstand van de woning te recreëren.
Het is wenselijk dat wandelpaden uiteindelijk worden verbonden met het Wielwijkpark.

De vierde locatie, de huidige boerderij/oude gemeentekwekerij is een duidelijk herkenbaar element na de aanleg van de "Wieldrechtsche polder".
Bij het toevoegen van woningen op deze locatie is het stedenbouwkundig wenselijk de boerderij als ruimtelijke eenheid in vormgeving en opbouw onderscheidend te laten zijn van de bebouwing van Dordtse Hout en het met woningen te bebouwen deel van Amstelwijck. In aansluiting op de historische structuur is het wenselijk te kiezen voor een lage bebouwingsdichtheid waardoor een groene karakteristiek, in aansluiting op naastgelegen boomgaard, dominant blijft. Om deze reden wordt voorgesteld te kiezen voor grote kavels met daarop de mogelijkheden voor grotere woningen en/of een enkel appartementengebouw. Het is wenselijk de boerderij te behouden en/of het volume herkenbaar te maken en in deze bouwmassa appartementen te ontwikkelen.
Voor een duurzame ontwikkeling en een stuk leefbaarheid is het niet wenselijk dat er monofunctionele gebieden ontstaan.

Door de ligging aan de A16, N3 en het spoor met een potentieel Lightrail station liggen er echter ook mogelijkheden voor functiemenging. Hier kan gedacht worden aan een combinatie van wonen, kantoren en beperkte vormen van bedrijvigheid, horeca en detailhandel. De bebouwing langs de A16 draagt in belangrijke mate bij aan de beeldbepaling van Dordrecht.
Dit zal in de verdere uitwerking/architectuur tot uitdrukking moeten komen.

Doordat het gebied grofweg te verdelen is in vier gebieden kan er gewerkt worden met verschillende bebouwingsvormen/dichtheden.

Ruimtelijke kwaliteiten
De Oostkil en de Kilweg, de nog zichtbare historische structuren in het gebied, zorgen direct voor omgevingskwaliteit die volledig kan worden benut. Een nieuwe aanvullende blauw-groen structuur aansluitend op de Kil geeft het gebied direct een identiteit en woonkwaliteit (referentie Dordtse Hout/Sterrenburg). De Oostkil met zijn oevers zelf kan de belangrijkste openbare ruimte van het gebied gaan vormen. Gedacht kan worden aan een parkachtige setting met één of meerdere verblijfsplekken die een sterke verbinding met de wijk leggen.

De Kilweg vormt een belangrijke verbinding tussen de westelijk gelegen wijken. Met het toevoegen van woningen en de komst van een station zal de verbindende functie van de Kilweg steeds belangrijker worden.
Het is wenselijk dat de randen van de Kilweg een invulling krijgt vergelijkbaar met de overige oudere landwegen op het eiland van Dordrecht. Als referentie wordt verwezen naar o.a. de Reeweg Zuid en/of Amstelwijckweg.

Architectuur en sfeerbeelden
Het toe te voegen nieuwe woongebied is beperkt in zijn omvang. De kwaliteit en samenhang van het gebied moet voornamelijk ontleend worden aan interne kwaliteiten. Het is dan ook wenselijk dat het gebied qua sfeer en uitstraling binnen één thematiek blijft en niet uiteen valt in kleine deelgebieden (daarbinnen kan dan ruimte zijn voor differentiatie). De vergelijking kan worden gelegd met bijvoorbeeld een toevoeging als plan Tij of de Hoven. Allemaal gebieden van een beperkte omvang maar met een geheel eigen sfeer en architectuur.
Hoewel er dus zeker sprake kan zijn van een zekere verscheidenheid, wat zal ontstaan door de ligging/functies en verdeling in vier gebieden, zal vooral voor het gehele gebied gezocht moeten worden naar de verbindende eenheid.
Belangrijke thema’s vanuit de gemeente waarin de ontwikkeling onderscheidend mag zijn betreffen duurzaamheid en klimaatbestendigheid, groen/water (Oostkil) en luxe woningen met grote tuinen.

De aansluiting op zijn directe omgeving vormt een belangrijke uitdaging voor het stedenbouwkundige plan. Het maken van goede routes niet alleen voor nieuwe bewoners maar voor alle gebruikers van de stad zorgt voor vervlechting met omliggende gebieden. Er ligt daarbij een gevaar op het creëren van achterkantsituaties. Uitgangspunt is dat aan de hoofdstructuur van het gebied voorkantsituaties worden gecreëerd, waarbij mindere achterkanten zoveel mogelijk worden vermeden.
Naast de gewenste uitstraling richting A16/Laan van Londen geldt dat in het bijzonder voor nieuwe woningen aan de Kilweg, Oostkil en langs het spoor.

Stedenbouwkundig en ruimtelijke kwaliteiten:
- **interne kwaliteiten groen/blauw versterken;**
- **fiets- en wandelstructuren verbinden met de stad;**
- **anticiperen op een toekomstig intensiever stedelijk programma spoorzone;**
- **grondgebonden woningen in een groen-blauwe setting.**

3.2 Mobiliteit en bereikbaarheid

Amstelwijck dient op een adequate manier ontsloten te worden naar het centrum en de omliggende wijken, de mobiliteitsbehoefte van de toekomstige bewoners is groot, het zijn gezinnen bestaande uit twee verdieners.

Ontsluiting van Amstelwijck
De hoofdontsluiting voor het autoverkeer is gelegen aan de Laan van Londen, waardoor het gebied op een zelfstandige wijze ontwikkeld kan worden. Voor de tweede ontsluitingsroute is het wenselijk dat het gebied aan getakt wordt op de Laan van Riga. Een tweede auto-ontsluiting, vanaf de Smitsweg of vanuit de kantorenlocatie zal in overleg met de brandweer moeten worden bepaald. De veiligheid langs het spoor vraagt daarbij de aandacht.

Voor de toekomstige bewoner van Amstelwijck moet het vanzelfsprekend zijn dat hij eerst de fiets of het openbaar vervoer pakt, en daarmee zich een stuk sneller kan verplaatsen dan met de auto in de omliggende omgeving. De inrichting van de woning/wijk zal moeten anticiperen op de veranderende mobiliteitsbehoeften. Hiermee wil de gemeente Dordrecht inzetten dat verplaatsingen binnen de regio en de stad plaats vinden met het openbaar vervoer, fiets en ander langzaam verkeer. In een verdere uitwerking zal invulling gegeven moeten worden aan mobiliteit en parkeernormering.

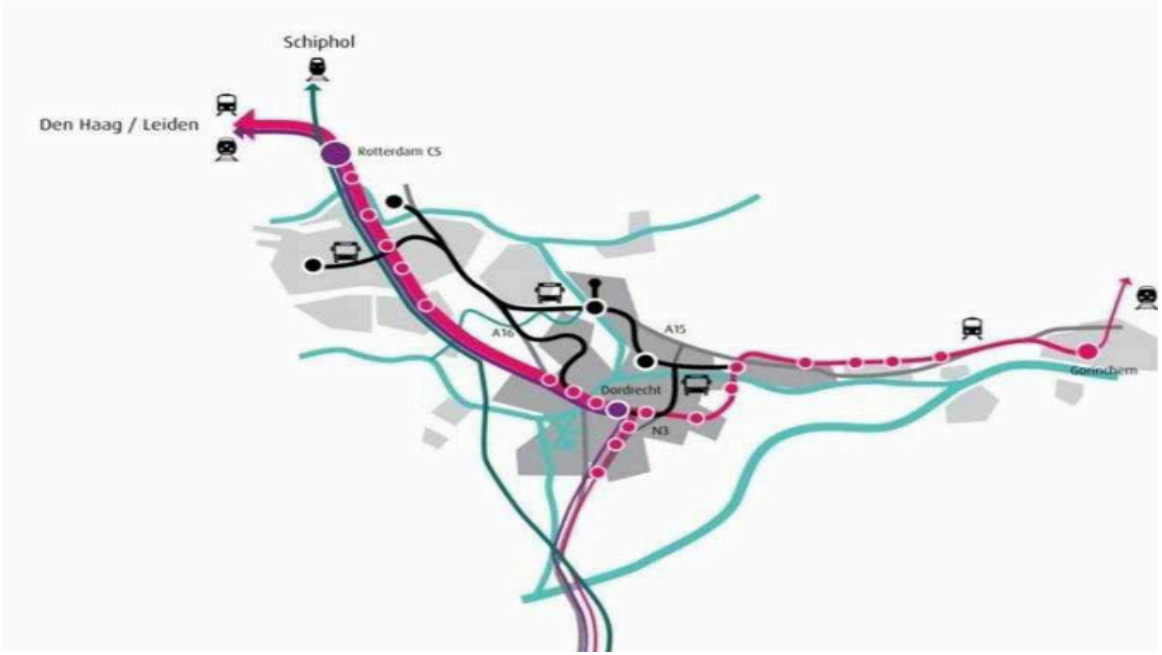
Het stedenbouwkundig plan wordt gericht op snelle fiets- en wandelroutes naar dit potentiële nieuwe station. Het gebied krijgt een fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers. Dergelijke verbindingen zijn, los van een station, ook wenselijk voor een goede aansluiting met de omliggende wijken en de Biesbosch.
In noordelijke richting is het belangrijk om snelle langzaam verkeersroutes te maken met Wielwijk. Het is wenselijk dat er een verbinding tot stand komt met Dordtse Hout via de Buitengrave, en een route door het te ontwikkelen voormalige Refaja-terrein. Een aansluiting op de Kilweg zorgt voor een snelle fietsverbinding met de

voorzieningen in Sterrenburg, het buitengebied, de Biesbosch en via de fietsbrug met de werkgelegenheids-gebieden ten westen van de A16.

Openbaar vervoer
Het wordt steeds drukker op in het verkeer, mede door deze rede wil de gemeente Dordrecht stevig inzetten op het openbaarvervoer binnen gebiedsontwikkeling Amstelwijck. De bereikbaarheid en herkenbaarheid van OV-haltes moet zo groot mogelijk zijn en de loopafstanden zo direct en klein mogelijk. Binnen het gebied Amstelwijck spoorzone komt een OV knooppunt, waar vanuit Business Park Amstelwijck, Wilgenwende, Dordtse hout en onder andere Sterrenburg gefaciliteerd kunnen worden.
De Provincie Zuid-Holland is momenteel bezig met R-net haltes inclusief fietsvoorzieningen te realiseren. Dit biedt voor Amstelwijck de kans om werk met werk te maken en voor te sorteren op een toekomstige aansluiting op een Lightrail. De realisering hiervan is echter een traject voor de middellange termijn.

Fiets
Het stimuleren van fietsgebruik is een belangrijk speerpunt in de ontwikkeling van Amstelwijck. Fietsroutes zonder veel omwegen moeten een snelle en comfortabele verbinding met het centrum van Dordrecht vormen.

Parkeernorm
De parkeerplek is net als de woonomgeving onderdeel van het 'woonproduct' Ruimte is schaars en geparkeerde auto's nemen veel ruimte in beslag. De parkeernorm is vaak een dilemma bij ontwikkelingen. Dordrecht is op zoek om de eerste stappen te kunnen zetten bij bepaalde nieuwe ontwikkelingen, onder andere



Beoogde lightrail verbinding

Amstelwijck waarbij de parkeernormen meer flexibel zijn.
Samenvattend wil Dordrecht zich actief inzetten op het verbeteren van de bereikbaarheid van de stad en het stimuleren van de veranderende mobiliteitsbehoeften van inwoners.

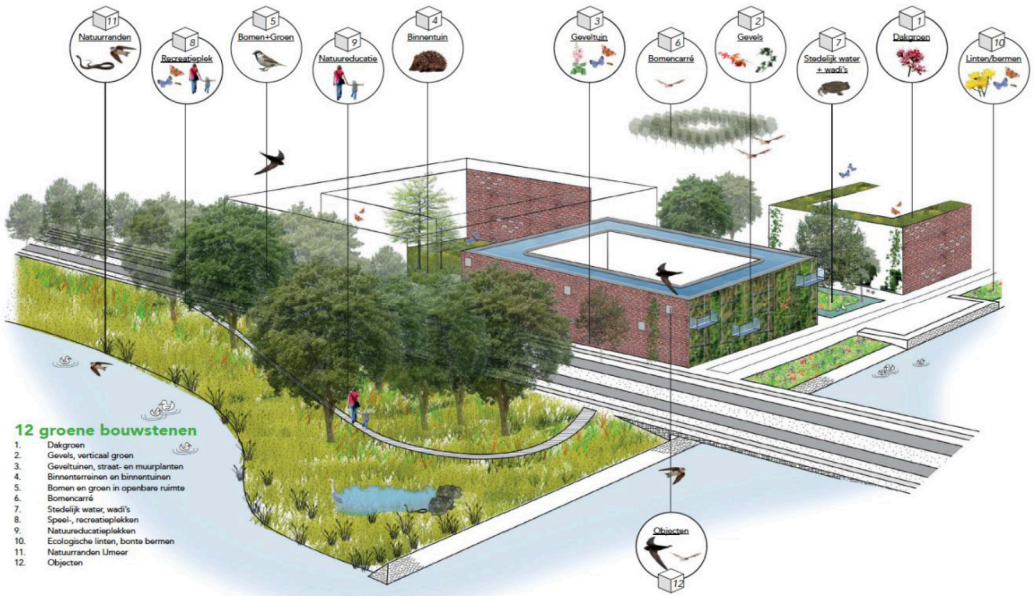
Dit betekent dat we het openbaar vervoer en fietsgebruik willen stimuleren. Met betrekking tot het autogebruik zetten we in op het stimuleren van een schonere manier van reizen.
We moedigen de bewoners van Amstelwijck aan om gebruik te maken van schonere voertuigen. Daarom willen we als gemeente inzetten op een intensivering van het aantal laadpunten en alternatieve brandstofpunten.

Mobiliteit:
- **verbeterde bereikbaarheid;**
- **flexibele parkeernorm;**
- **faciliteren van deelvervoer.**

3.3 Duurzaamheid en energie

3.3.1 Energie

Beperken energiegebruik
Tijdens de ontwikkeling van Amstelwijck is de BENG-eis van kracht en de (bijna-energieneutrale gebouwen). Binnen de ontwikkeling van Amstelwijck kan het energiegebruik verder beperkt worden door zongericht te bouwen. De gebouwen dienen



zoveel mogelijk op het zuiden georiënteerd te zijn.

Gebouwen worden benut voor de opwekking vaelektriciteit in de buurt. De elektriciteit die daarmee wordt opgewekt, wordt bij voorkeur niet gebruikt voor ruimteverwarming, maar juist voor hoogwaardige toepassingen zoals apparaten en mobiliteit. Nieuwbouw wordt ook niet meer aangesloten op aardgas.
Voor de gebouwen in Amstelwijck is het een mogelijkheid om aangesloten te worden op het Warmtenet Dordrecht.

Energie:
- **minder verbruiken van energie;**
- **zo veel mogelijk schone energie;**
- **slim, integraal ontwerpen van nieuwbouw;**
- **energieneutraal;**
- **energieopslagmogelijkheden.**

3.3.2 Groen-blauw structuur

De woningbouwontwikkeling op Amstelwijck biedt kansen voor de groen-blauwe kwaliteit in het gebied. Daarbij gaat het vooral om een goede balans tussen ruimtelijke ordening en natuur/water. Waar in het verleden de functies van natuur, recreatie en wonen vooral gescheiden en gezoneerd waren, is de huidige aanpak veel meer gericht op het bundelen van functies en het benutten van de groen-blauwe diensten.

Amstelwijck dient zoveel mogelijk klimaatbestendig en klimaatadaptief ingericht te worden, onder andere door het afkoppelen van hemelwater en het realiseren van wadi's. Een opgave daarbij is om de stedelijke context te verweven met de groen-blauwe structuren/linten. Het groen moet een belangrijke rol gaan spelen in de buurt en op bouwkundig niveau.

Natuurinclusief ontwerpen
Door binnen Amstelwijck natuurinclusief te ontwerpen kan er een belangrijke bijdrage geleverd aan de natuur. Met relatief kleine ingrepen in het ontwerp kunnen verblijfsplekken voor flora en fauna gecreëerd worden in het stedelijk milieu.

Groen-blauw structuur:
- **natuurinclusief ontwerpen;**
- **gebruik maken van bestaande ecosysteemdiensten;**
- **versterken bestaande groen-blauwe linten.**

3.3.3 Klimaatadaptief ontwikkelen

Gezien de toename van extreme regenval en droogte door de klimaatveranderingen is het noodzakelijk dat de nieuwe ontwikkelingen in Amstelwijck tijdelijk water kunnen bergen en dat er een vertraagde waterafdracht gerealiseerd gaat worden.
Denk hierbij aan het ontkoppelen van regenwater, aanleggen van waterberging zoals regentonnen of vijvers, groene tuinen en groene daken. Deze elementen benutten in de nieuwe ontwikkelingen zal de wijk als geheel klimaat robuuster maken en voor een prettige leefomgeving zorgen.

Klimaatadaptatie:
- **Anticiperen op toekomstige klimaatuitdagingen;**

- **voorkomen van toekomstige schade;**
- **de realisatie van meer waterafdragers en waterbergers**

3.3.4 Circulairiteit

Amstelwijck als gebiedsontwikkeling leent zich goed voor de circulaire economie. Binnen Amstelwijck kan er gekozen worden voor een circulaire aanpak. Gedacht kan worden aan:
- het ontwerp van circulaire gebouwen (gericht op demontage, hergebruik en toekomstige aanpassingen);
- circulaire materialen (via hergebruik van sloopafval, biobased, cradle2cradle, secundaire grondstoffen)
- eerste aanzet tot grondstoffenpaspoort

3.4 Sociale en vitale wijk

3.4.1 Verbinding met de huidige wijken
De bewonerssamenstelling van Amstelwijck zal anders zijn dan de omliggende wijken. Amstelwijck sluit qua doelgroep meer aan bij Dordtse Hout. Het gaat om bewoners met een hoger besteedbaar inkomen (woningen liggen boven de €350.000,-).

De verwachting is dat kinderen in de nieuwe wijk Amstelwijck in omliggende wijken en naar de stad naar school zullen gaan. Voor de dagelijkse boodschappen gaan ze vermoedelijk naar winkelcentrum Sterrenburg en de winkels op het Admiraalsplein in Wielwijk.

3.4.2 Aandacht voor ontmoeting en beweging
Bestaande sportvoorzieningen worden verplaatst. Er zullen dan ook geen harde sportvoorzieningen meer komen in de toekomst, maar vooral zachte sportvoorzieningen in de openbare ruimte, gericht op ontmoeting en gezondheid in lijn met het gemeentelijk beleid. Verder zou kunnen worden aangesloten bij de ontwikkelingen van het Van der Valk-hotel op het gebied van fitness, wellness en verzorging. Speelvoorzieningen zijn daarnaast een must gezien de doelgroep met jonge kinderen en draagt ook bij aan de leefbaarheid. Deze kan verder versterkt worden door voorzieningen in de openbare ruimte geschikt voor buurtactiviteiten zoals een bbq of buurtfeest.

De groenstrook langs het spoor biedt mogelijkheden voor tijdelijk meer grootschalige recreatieve voorzieningen, in afwachting van de definitieve bestemming van de spoorzone.

Voor alle inwoners van de wijk geldt, dat de openbare ruimte zo dient vormgeven te worden dat ze zich daar comfortabel kunnen bewegen. Het moet uitnodigend zijn om naar buiten te gaan. Het is belangrijk om flexibel om te gaan met vrije ruimte om de woning voor ontmoeting. Deze vrije ruimte moet mee kunnen groeien met de vragen van haar bewoners door de jaren heen.

Sociale en vitale wijk:
- **verbinding met omliggende wijken;**
- **bewegen in de wijk;**
- **flexibel omgaan met de vrije ruimte.**

4 ONTWIKKEL ARRANGEMENTEN

4 ONTWIKKEL ARRANGEMENTEN

4.1 Van actieve naar faciliterende rol

Voor de ontwikkeling van het totale gebied van Amstelwijck heeft de gemeente meervoudige rollen en zal de vorm en intensiteit van de samenwerking met marktpartijen verschillen. Zo wordt voor het totale gebied ingezet op een privaatgeleide ontwikkeling waarbij de gemeente onder andere de strategische kaders en bijdrage aan de stad, de inbedding en vormgeving van het programma bewaakt, de bestuurlijke besluitvorming organiseert en de afzonderlijke deelopgaven Amstelwijck vormgeeft en in de markt zet.

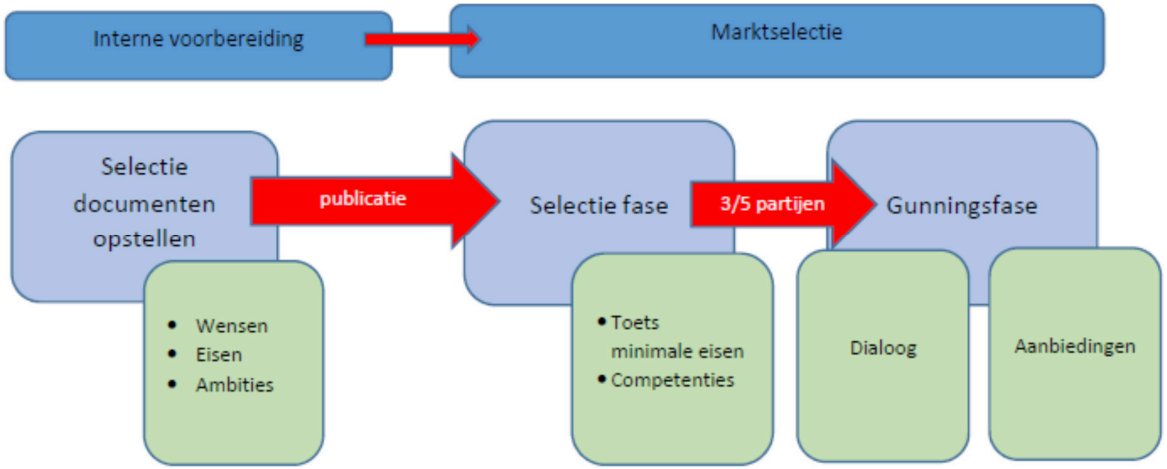
Voor de woningbouwontwikkeling zal eerst gestart worden met de Refaja-locatie, Smitzigt en Amstelwijck Midden, het huidige sportterrein. De Refaja-locatie is recent eigendom geworden van een bouwende ontwikkelaar, die voornemens is dit gebied te transformeren naar woningbouw. De verantwoordelijkheid voor onderzoek, planuitwerking en aanpassing en besluitvorming bestemmingsplan ligt bij deze ontwikkelaar.

De gemeente zal vanuit haar (publiekrechtelijke) rol voor het totale gebied onder andere stedenbouwkundige kaders aanreiken en vanuit haar (privaatrechtelijke) rol als grondeigenaar, afstemmen op onder andere programma, kwaliteiten en planning. Daarbij neemt de gemeente zowel een richtinggevende als faciliterende rol.

> *'Faciliteren door de overheid is niet loslaten, dat is klinkklare onzin. Het gaat erom marktpartijen uit te dagen en te stimuleren met iets goeds te komen.' Creëer de juiste prikkels en draag zorg voor wederzijds vertrouwen. Citaat gebiedsontwikkeling.nu, PPS in beweging, lessons learned*

4.2 Een partnergerichte tender voor Amstelwijck

Dit is alleen mogelijk als we als gemeente ook ruimte geven om te optimaliseren en extra waarde toe te voegen bovenop de gestelde randvoorwaarden. We kiezen er dan ook bewust voor de markt uit te dagen op een aantal thema's, zonder daarbij 'eis op eis' te blijven stapelen. We scheppen ruimte voor creatieve voorstellen en optimalisatie en willen zuinig omgaan met de tenderkosten die marktpartijen maken. Door het aangaan van een dialoog in de tender vragen we de markt expliciet om met alternatieve oplossingen te komen, die kunnen bijdragen aan



Als aanbestedende overheid vragen wij de markt om binnen de gestelde eisen en uitdagingen een geoptimaliseerd plan aan te bieden waarbij prijs, kwaliteit en risico's met elkaar in balans zijn. Vanuit de ambities en opgaven voor de stad, zijn doelen, randvoorwaarden en uitdagingen (selectie-/ gunningscriteria) geformuleerd, waarop de markt in een tender wordt uitgedaagd hier oplossingen voor aan te dragen.

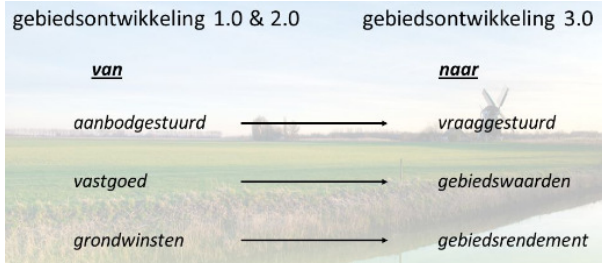
de ambities van de gemeente. Als gemeente zoeken we namelijk een partner die met ons het optimale plan kan realiseren. Een partnergerichte tender waarbij de gemeente zich verbindt aan een robuuste (bewezen gerealiseerde woningbouwprojecten en financieel solvabel) partij of combinatie van partijen.

Ontwikkel**perspectief** Amstelwijck

Voor Amstelwijck midden, wordt er een tender met voorselectie uitgeschreven. In lijn met de toekomstige omgevingswet wil de gemeente voor de ontwikkeling van Amstelwijck handelen vanuit het principe van uitnodigingsplanologie. Binnen vooraf gestelde minimale kaders met veel ruimte voor inbreng en innovatie door de markt, de gemeente wil ontwikkelaars en investeerders uitnodigen om met plannen te komen voor deze locatie, die, na selectie en uitwerking, door de marktpartij risicodragend worden ontwikkeld. Zo wordt, afhankelijk van het door de ontwikkelaar op te stellen stedenbouwkundige ontwerp, een gefaseerde grondoverdracht met de ontwikkelaar afgesproken voor ontwikkeling van het vastgoed en eventueel de infrastructuur.

Na de voorselectie wordt de gunningsfase in dialoog opgezet. Na de gunning (die pas plaats vindt nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is) wordt een ontwikkelovereenkomst gesloten en door de ontwikkelaar binnen circa 6 maanden een stedenbouwkundigplan wordt uitgewerkt, de gemeente toetst het stedenbouwkundigplan. Nadat zowel gemeente als marktpartij akkoord zijn met het plan, wordt een realisatieovereenkomst gesloten en wordt de grond per fase overgedragen en stuurt de gemeente op afstand op basis van de overeenkomsten.

Voor Smitzigt wordt de ontwikkeling op een meer traditionele manier aangepakt. Doordat het een overzichtelijk gebied is met specifieke kenmerken, wordt er vanuit de gemeente een stedenbouwkundigplan ontwikkeld en zal er na de tender (ook met voor selectie) en na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan een realisatieovereenkomst gesloten worden.



4.2.1 Selectieproces marktpartijen

Het doel van het selectieproces is een marktpartij te selecteren die bewezen heeft een dergelijke binnenstedelijke opgave te kunnen realiseren, financieel in staat is het woningbouwvolume te kunnen financieren, een succesvolle samenwerking met gemeente tot stand kan brengen met behoud van ieders rol en verantwoordelijkheid en het winnende plan verder kan uitwerken tot definitief plan onderdeel van definitieve besluit- en contractvorming.

5 AMSTELWIJCK TOT REALISATIE BRENGEN

5 AMSTELWIJCK TOT REALISATIE BRENGEN

5.1 Korte termijn vervolgstappen

In dit Ontwikkelperspectief is de huidige situatie op Amstelwijck in kaart gebracht en een doorvertaling gemaakt naar een programma waarin we een woonprogramma,mobiliteit, duurzaamheid, energie en een sociale agenda integraal met elkaar hebben willen verbinden, om zo uiteindelijk tot een ontwikkeling te komen die een wezenlijke bijdrage zal hebben aan de stad Dordrecht.

Met voorliggend document wordt een intensief intern voortraject afgerond, waarbij we als gemeente onze visie en uitgangspunten op het gebied hebben vastgelegd. Hiermee hebben we ook de opdracht van mei 2017 uitgevoerd, waarin is gevraagd te komen tot de uitwerking van een gebiedsvisie voor de sportvelden Amstelwijck in combinatie met de Refaja-locatie, waarbij woningbouwontwikkeling tot de mogelijkheid behoort en het onderzoeken van de mogelijkheden van de Goed Af locatie.
Dit betekent dat nu ook de volgende stappen gezet kunnen gaan worden, zoals start met het bestemmingsplan, tender, communicatie met belanghebbenden en met de marketing van het gebied.

5.2 Participatie

Van gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers van gebiedsontwikkelingen wordt steeds meer verwacht dat er sprake is geweest van vroegtijdige participatie in het planproces. We zien hier ook de vele voordelen van in en vinden dit een belangrijke stap in de succesvolle ontwikkeling van Amstelwijck. We willen daarbij zelf initiator zijn voordat de ontwikkelingen op Amstelwijck daadwerkelijk van start gaan, maar vervolgens in het planproces wel de markt uitdagen zoveel mogelijk te doen rond het betrekken van huidige omwonenden en belanghebbenden, maar zeker ook mogelijke toekomstige bewoners.

Het wordt belangrijk om burgers en u, de gemeenteraad, te laten meedenken en te laten reageren op de exacte ontwikkelingen die gaan plaatsvinden in het gebied. De bewoners van onder andere het Dordtse Hout en Naturistenvereniging Goed Af en de gebruikers van het sportcomplex Amstelwijck zijn al meegenomen en worden verder in het traject betrokken, aangezien zij het meest direct betrokken zijn bij de ontwikkeling van Amstelwijck. Hierbij is er sprake van het toelichten van het plan en of er in samenspraak slimmere oplossingen gevonden kunnen worden.

Tijdens het realisatieproces van Amstelwijck moedigen we de toekomstige ontwikkelaar aan belanghebbenden en mogelijke nieuwe bewoners te laten meedenken over de invulling van het gebied.
Het kerndoel is dat deze input meegenomen wordt en dat er ook wat mee gedaan wordt. Verwachtingsmanagement is daarbij dan ook cruciaal, aangezien participatie waar niks mee gedaan wordt kan leiden tot onvrede en botsingen. De gemeente Dordrecht ziet bij start van dit project dan ook een actieve, faciliterende rol voor zichzelf weggelegd om dit proces goed te begeleiden.

5.3 Planning en fasering

In de ontwikkelstrategie Amstelwijck zijn de eerste stappen om te komen tot de lancering van een tender medio 2019 inzichtelijk gemaakt.
De gemeente heeft op de Provada (juni 2018) de markt de ambities voor Amstelwijck laten zien, waar vele positieve reacties op kwamen.
Nadat u als gemeente raad het voorliggende ontwikkelperspectief heeft geaccordeerd, zal er gestart worden met onder andere het bestemmingingsplan en de aanbestedingsprocedure.

6 FINANCIELE VERKENNING

6 FINANCIELE VERKENNING

VERTROUWELIJK

ZIE SEPERATE MEMO

Ontwikkelperspectief Amstelwijck– Gemeente Dordrecht – augustus 2018

Colofon
Opdrachtgever:
Bert Huizing