

5. Dordt West



Datum rapportage	September 2017
Datum vorige rapportage	Maart 2017

5.1. Organisatie

5.1.1. Interne betrokkenen

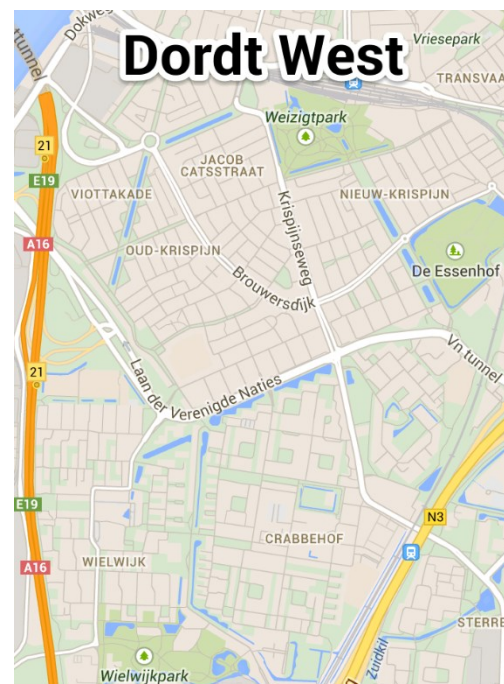
Functie	Naam
Portefeuillehouder	mw. R.E.C. Reynvaan
Collegiale afstemming B&W	mw. C.M.L. Lambrechts (wmo) dhr. P.H. Sleeking (ro)
Ambtelijk opdrachtgever	dhr. M.M. van der Kraan

5.2. Het project

5.2.1. Scope

In Dordrecht West, bestaande uit de wijken Oud & Nieuw Krispijn, Wielwijk en Crabbehof, vindt een meerjarige sociale en fysieke herontwikkeling plaats. Samen met bewoners, betrokkenen, professionals, corporaties en de diverse afdelingen binnen de gemeente wordt gewerkt aan een vitaal Dordt West. Gezamenlijk brengen we Dordt West in Balans!

Werken in het stedelijk weefsel vergt tijd & flexibiliteit. De basis voor de herontwikkeling is immers al voor 2000 gelegd en het eindplaatje is volgens de laatste planning rond 2025 gereed. Een gedegen herontwikkeling duurt een generatie, waarbij het een voorwaarde is om flexibel in te spelen op veranderende maatschappelijke ontwikkelingen en wettelijke kaders. Immers, zo hebben we reeds ervaren, in een tijdsbestek van één generatie kan er veel veranderen.



5.2.2. Voornaamste kaders en uitgangspunten

5.2.2.1. Contractuele kaders

Sociaal	Stimuleringsprogramma Dordrecht West in Balans (2013 – 2016) = afgerond	
Fysiek	Grondposities	Samenwerking
Wielwijk	- Het openbaar gebied en Wielwijkpark in eigendom bij gemeente. - Overige gronden met opstallen veelal in eigendom bij Woonbron, incidenteel particulier bezit (o.a. Reeweg zuid).	- Bewoners, Woonbron en de gemeente hebben de "Visie Wielwijk sterk en weerbaar" van mei 2007 vastgesteld. - Vaststelling en samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Woonbron getekend op 8 februari 2016.
Crabbehof	- Het openbaar gebied in eigendom bij de gemeente. - Overige gronden met opstallen in eigendom bij Woonbron en Trivire.	Bewoners, Woonbron, Trivire en de gemeente hebben gezamenlijk in 2012 de toekomstvisie Crabbehof opgesteld.
Nieuw Krispijn	- Het openbaar gebied in eigendom bij de gemeente. - Overige gronden met opstallen in eigendom bij Woonbron en Trivire.	Bewoners, Woonbron, Trivire en de gemeente hebben gezamenlijk de wijkvisie woontypologie Nieuw Krispijn opgesteld zoals vastgesteld in 2007.
Oud Krispijn	- Het openbaar gebied in eigendom bij de gemeente. - Overige gronden met opstallen in erfpacht bij Trivire.	De raamwerkovereenkomst Oud Krispijn Vernieuwt is per 31 december 2013 afgerond. De nog te ontwikkelen fysieke projecten worden vanaf 2017 door de gemeente middels van een selectieprocedure in de markt gezet.

5.2.2.2. Betrokken private partijen

De woningcorporaties Woonbron en Trivire zijn inhoudelijk en financieel partners in de herstructurering van Dordrecht West. De nieuwe Woningwet, welke ingegaan is op 1 juli 2015, heeft de betrokkenheid van de partners bij de herstructurering niet veranderd. De manier waarop we samenwerken is aangepast aan de huidige wet en regelgeving.

5.2.2.3. Bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan et cetera.

- Bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven.
- Bestemmingsplan Krispijn.
- Stedenbouwkundig kader Parklint Wielwijk

5.2.2.4. Voorgaande besluitvorming

Orgaan	Datum	Zaaknummer	Besluit
Raad	2000	-	Raamwerk Oud Krispijn
Raad	30-1-2007	MO/2006/3209	Sociaal Programma Wielwijk 2007-2009
Raad	27-5-2008	118471	Sociaal Programma Nieuw Krispijn 2008 -2009
Raad	11-11-2008	118533	Sociaal Programma Crabbehof
Raad	26-06-2007	118153	Dordrecht West op Stoom 2
Raad	8-7-2008	136021	Dordrecht West op Stoom 3
Raad	26-01-2010	280734	Dordrecht West op Stoom 4
Raad	22-12-2011	738963	Herinrichting Nassauweg, Nieuw Krispijn
Raad	20-6-2012	800610	Wielwijk fysiek 1 ^e fase
Raad	11-12-2012	953349	Dordrecht West in Balans 2013-2016
Raad	14-10-2014	1339466	Bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven
Raad	28-10-2014	1354811	Bestemmingsplan Krispijn
Raad	9-12-2014	1389365	Krediet herinrichtingsplan Reddersbuurt Midden
Raad	15-12-2015	1580185	Herontwikkeling Wielwijk 2 ^e fase en beschikbaar stellen krediet

5.3. Wat willen we bereiken?

Sociaal-cultureel en sociaal-economische doelstelling
In Dordrecht West ontstaan verschillende wijken waarin de sociaal-culturele en sociaal-economische positie van diverse groepen meer in balans worden gebracht door in te zetten op de volgende thema's: • actieve participatie van wijkbewoners. • verbetering van de gezondheid van de mensen. • verhoging van het aantal mensen dat zelfredzaam is en een goede balans in draagkracht en draaglast. • het begeleiden naar (meer passend) werk, waardoor tevens de financiële huishoudboekjes beter op orde kunnen zijn. • het verhogen van zowel de objectieve veiligheid als het veiligheidsgevoel.
Fysiek-economische doelstelling
In Dordrecht West ontstaan verschillende wijken die fysiek en economisch goed in balans zijn en die van toegevoegde waarde zijn voor de stad, door: • het realiseren van een betere woningvoorraad door meer variatie in woningen. • het realiseren van een beter niveau van de openbare ruimte. • het zorgen voor een eigentijds voorzieningenniveau en economische ontwikkeling op diverse locaties.

5.4. Hoe willen we dat bereiken?

Sociaal (inclusief schoon, heel en veilig)

Het stimuleringsprogramma Dordt West in Balans 2013-2016 is verduurzaamd in het reguliere werk

Fysiek

Wielwijk

Middels sloop en nieuwbouw van het corporatie bezit variatie in de woningvoorraad aanbrengen. Meest in het oog springend is de herontwikkeling van het Parklint. Het aanleggen van de Admiraal de Ruyterweg maakt een grondige kwaliteitsslag in de openbare ruimte mogelijk. Niet alleen wordt de groenstructuur van Wielwijk hiermee versterkt (park de wijk in), ook wordt er een nieuw woonmilieu toegevoegd, namelijk wonen in het park.

Crabbehof

De komende jaren blijven de drie speerpunten actief: de sloop/nieuwbouw opgave van Woonbron in Crabbehof-Noord (Colijnstraat en omgeving), de "light" aanpak van het Winkelcentrum en de gefaseerde herstructurering door Trivire van Crabbehof-Zuid.

Nieuw Krispijn

Meer differentiatie in woningaanbod door sloop van bestaande huur voorraad, en fysieke herinrichting van de openbare ruimte o.a. Nassauweg en omgeving.

Oud Krispijn

Het deelproject Oud Krispijn Vernieuwt is op 31 december 2013 afgesloten en het merendeel van de fysieke projecten is opgeleverd. Deelgebied 1 (Patersweg) en deelgebied 5, fase 2 (Zuiderpoort) worden de komende jaren afgerond.

5.5. Wat hebben we gedaan?

Sociaal	
Wanneer	Actie/Mijlpaal
<'08 – '12	Uitvoering Sociaal Programma Wielwijk
<'08 – '12	Uitvoering Sociaal Programma Nieuw Krispijn
<'08 – '12	Uitvoering Sociaal Programma Crabbehof
<'08 – '13	Uitvoering Raamovereenkomst Oud Krispijn
'13 – '16	Dordrecht West in Balans 2013 - 2016

Fysiek		
Wijk	Wanneer	Actie/Mijlpaal
Wielwijk	05 2010	Uitvoering "de Compagnie" en het wijkcentrum Wielwijk
	05 2011	Wielwijk - Van den Kloosterstraat: oplevering 39 appartementen
	05 2011	Sportpark Wielwijk Noord
	08 2011	Opleveren definitief stedenbouwkundige plannen Reddersbuurt en Westervogel in Wielwijk
	12 2012	Wielwijk Naereboutstraat: start bouw 18 appartementen en 36 eengezinswoningen
	06 2013	Masterplan Wielwijk Park en Tromtuinen gereed
	04 2014	Plint Piet Heinflat Admiraalsplein gerenoveerd.
	06 2014	Herinrichting Admiraalsplein.
	09 2014	Bouwrijp maken Stormhoek 2 ^e fase.
	09 2014	Stedenbouwkundig raamwerk Tromtuinen, Wielwijkpark en volkstuinenlocatie.
	12 2015	Rioleringsherstel Reddersbuurt uitgevoerd.
	12 2015	Woonrijp maken Isaac Sweersstraat uitgevoerd.
	02 2016	Woonrijp maken Reddersbuurt midden afgerond
	03 2016	Woonbron: start uitverhuizen fase 1 M.H. Trompweg, sloop 1 ^e kw 2017.
	06 2016	Start voorbereiding aanbesteding voorbelasting Admiraal de Ruyterweg
	08 2016	Start voorbereiding bouwrijp maken woningbouw Wielwijkpark.
	01 2017	Haalbaarheidsstudie locatie Admiraalsplein en strip Piet Heinflat
Crabbehof	10 2012	Oplevering eengezinswoningen Vorrinklaan
	07 2013	Oplevering appartementen Vorrinklaan
	06 2012	Oplevering Spoorpark (Jaap Burgerpark)
	04 2015	Start sloop huurwoningen Colijnstraat
	06 2015	Aanpassing chinees restaurant Winkelcentrum Crabbehof
	01 2016	Start sloop/nieuwbouw woningen Wiardi Beckmanplantsoen en van den Tempelstraat
	08 2016	Start planuitwerking herinrichting bestrating rondom Winkelcentrum
	06 2017	Op levering 59 sociale huurwoningen Wiardi Beckmanplantsoen en van den Tempelstraat
Nieuw Krispijn	10 2012	Oplevering Prinsemarij
	11 2012	Oplevering Nassau aan de Singel
	09 2014	Oplevering Montessori Kindcentrum
	09 2014	Oplevering fietsstraat Nassauweg
	09 2014	Sloop sociale huurwoningen Frisostraat
	04 2015	Oplevering bouw woningen Frisostraat
	08 2016	Oplevering openbare ruimte Frisostraat tezamen met rioolwerkzaamheden
	06 2017	Oplevering inrichting kop Nassauweg
Oud Krispijn	12 2007	Oud Krispijn: Multi Functionele Accommodatie de Koloriet gereed
	07 2008	Oud Krispijn Start herstructurering Krispijnse Driehoek
	03 2011	Oud Krispijn oplevering 11 koopwoningen Gouverneurstraat.
	06 2011	Oud Krispijn oplevering project Omslag, 55 huurwoningen
	09 2012	Oud Krispijn oplevering Goeverneurplein
	09 2012	Oud Krispijn start bouw vervangende nieuwbouw Dr. Schaepmanstraat
	03 2013	Aanpak particuliere voorraad Dichterskwartier
	03 2013	Oud Krispijn start bouw deelgebied 5 (Zuiderpoort), 17 van de 64 koopwoningen
	12 2013	Afronden Raamovereenkomst Oud Krispijn Vernieuwt
	12 2015	Oplevering bouw deelgebied 11 (Brouwersdijk – Krispijn van Outgaarden)
	12 2016	Voorbereiding selectieprocedure Zuiderpoort en Patersweg plot 1 en 2.
	01 2017	Start selectieprocedure Patersweg plot 1
	07 2017	Verkoop Patersweg plot 1

5.6. Wat gaan we nog doen?

Onder 5.9 vindt u een beschrijving van de actuele ontwikkelingen.

	<i>Op schema</i>
	<i>Mogelijk vertraging</i>
	<i>Vertraagd t.o.v. vorige planning</i>

Fysiek Wielwijk

[illegible]

* het definitief woonrijp maken van de M.H. Trompweg t.b.v. de woningbouw en de inrichting van het park Tromptuinen vindt pas na 2021 plaatst.

[illegible]

Fysiek Oud Krispijn Zuid

Activiteit door gemeente	Fase	2017	2018	2019	2020	2021 >
Gronduitgifte Patersweg plot 1	Uitvoering	 				
Bestemmingsplan wijziging Patersweg plot 1	Uitvoering		   			
Woonrijp maken Patersweg plot 1	Uitvoering			 		
Gronduitgifte Zuiderpoort	Uitvoering		  			
Woonrijp maken Zuiderpoort	Uitvoering				 	
Gronduitgifte Patersweg plot 2	Uitvoering			  		
Sloop Patersweg plot 2	Uitvoering		 			
Bouwrijp maken Patersweg plot 2	Uitvoering			 		
Bestemmingsplan wijzigingen Patersweg plot 2	Uitvoering		   			
Woonrijp maken Patersweg plot 2	Uitvoering					 

[illegible]

Fysiek Nieuw Krispijn

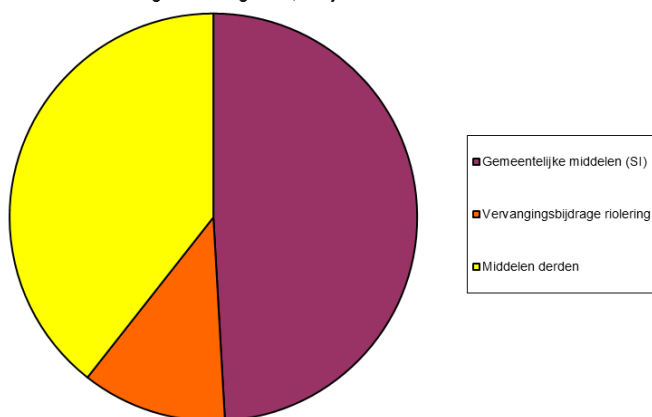
[illegible]

Fysiek Crabbehof

[illegible][illegible]

5.7. Financiën

Actuele raming en dekking: € 33,3 miljoen



In onderstaande tabel zijn de nog lopende kredieten en bestedingen volgens geactualiseerde gemeentelijke projectadministratie en meest recente prognoses van de grondexploitaties opgenomen. De bestedingen welke rechtstreeks door woningcorporaties zijn gedaan en bestedingen van deelprojecten die reeds financieel zijn afgesloten, zijn niet meer in deze tabel opgenomen.

Lopende kredieten vanaf 1-1-2016	Krediet	Realisatie t/m juli 2017	Nog te realiseren (restant krediet)
<i>Sociaal programma Dordt West in Balans (SI)</i>	1.052.695	305.635	747.060
<i>Wielwijk fysiek – openbare ruimte (SI)</i>	16.723.009	827.891	15.895.118
<i>Crabbehof fysiek – openbare ruimte (SI)</i>	700.000	38.086	661.914
<i>Nieuw Krispijn fysiek – openbare ruimte (SI)</i>	1.700.000	1.186.728	513.272
Totaal uitgaven / investeringen	20.175.704	2.358.339	17.817.365
<i>Vervangingsbijdrage rioolprogramma</i>	3.832.554	0	3.832.554
<i>Benodigde dekking reserve SI Dordt West</i>	16.343.150	2.358.339	13.984.811
Totaal dekkingsmiddelen	20.175.704	2.358.339	17.817.365
<i>Stand reserve SI Dordt West 1-1-2017</i>			17.003.741
<i>Af: vrijval Kadernota 2018 ⁽¹⁾</i>			<u>-1.000.000</u>
			16.003.741
<i>prognose reserve SI einde project ⁽²⁾</i>			1.776.667

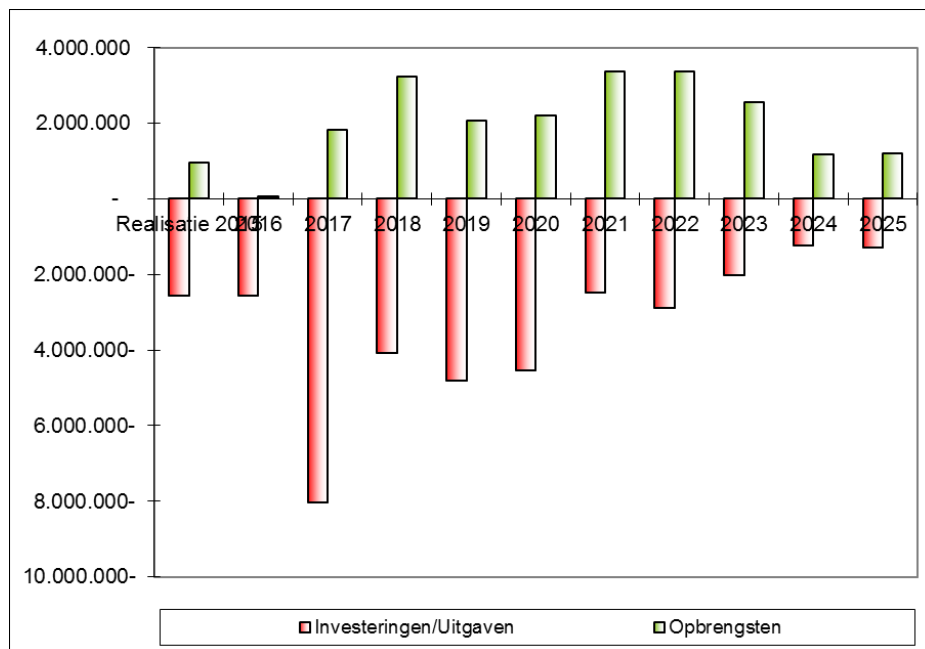
Lopende grondexploitaties vanaf 1-1-2016	Krediet	Realisatie t/m juli 2017	Nog te realiseren (restant krediet)
<i>Wielwijk grondexploitatie - investeringen</i>	6.672.320	142.238	6.530.082
<i>Oud Krispijn Zuid grondexploitatie- investeringen</i>	6.441.172	233.668	6.207.504
Totaal uitgaven / investeringen	13.113.492	375.906	12.737.586
<i>Wielwijk grondexploitatie - grondopbrengsten</i>	10.246.590	0	10.246.590
<i>Oud Krispijn Zuid grondexploitatie- grondopbrengsten</i>	7.841.527	0	7.841.527
Totaal opbrengsten	18.088.117	0	18.088.117
<i>Eindwaarde (verwacht resultaat) ⁽¹⁾</i>	4.974.625	-375.906	5.350.531

1) Bij Kadernota 2018 is besloten € 1,0 miljoen te laten vrijvallen ten gunste van de Algemene Reserve. Reeds eerder zijn bedragen vrijgevallen van resp. € 1,75 miljoen (KN2012) en € 1,1 miljoen (KN2016).

2) Het restant saldo in de reserve SI kan nog niet vrijvallen, omdat deze is gevoed vanuit verwachte resultaten in de grondexploitaties. Het laten vrijvallen betekent voortijdige winstneming en dit is pas toegestaan op het moment dat de grondopbrengsten en de resultaten gerealiseerd zijn.

Liquiditeitenplanning:

Op basis van de beschikbaar gestelde kredieten voor Dordt West zijn in onderstaande grafiek per boekjaar de nog te verwachten investeringsuitgaven en nog te realiseren opbrengsten (voornamelijk grondtransacties) weergegeven. Tussen 2016 en met 2025 wordt in totaal circa € 33,3 miljoen geïnvesteerd, € 3,8 miljoen wordt verrekend met de rioolexploitatie en circa € 18,1 miljoen aan grondopbrengsten wordt gerealiseerd. Het verschil tussen investeringen en opbrengsten wordt gedekt vanuit de reserve Strategische Investerings voor Dordt West.



5.8. Risico's

	Risico's/Beheersmaatregelen/Bijsturing
Fysiek	Grondopbrengsten Wielwijk De omvang en het tempo van realisering van deze grondopbrengsten kunnen afwijken van de prognose. Dit is het risico is opgenomen in het risicoprofiel van het grondbedrijf. <u>Beheersmaatregel</u> Voor de gronduitgifte voor woningbouw wordt extra ingezet op promotie van wonen aan het Wielwijkpark. Met de inzet van particulier opdrachtgeverschap willen we optimale flexibiliteit behouden om plannen af te stemmen op de actuele marktvraag.
Fysiek	Hogere kosten infrastructuur Wielwijk De gemeente investeert in de aanleg van nieuwe infrastructuur. De kosten hiervan zijn begroot op basis van civieltechnische ramingen. Als gevolg van planuitwerking, prijsontwikkeling en aanbesteding kan de hoogte van deze kosten in de praktijk afwijken. <u>Beheersmaatregel</u> Voor de beheersing van investeringskosten aan infrastructuur verrichten we aanvullende civieltechnische en verkeerskundige onderzoeken waarop het ontwerp zal worden afgestemd.

5.9. Actuele ontwikkelingen in het project

Er is sprake van een groeiende vertrouwen in de economie, afname van het aantal werkzoekende, stijgende verkoopcijfers van woningen, maar ook de stijgende bouwpreizen. Het herstel na de economische crisis zet door. Deze positieve vibe heeft haar invloed op Dordt West en daar maken wij gebruik van.

Sociaal

Het stimuleringsprogramma Dordrecht-West in Balans 2013-2016 is afgerond, en de sociaal/-economische doelstellingen zijn geborgd in de reguliere organisatie-brede opgave.

Mocht het in de toekomst noodzakelijk zijn, dan is de mogelijkheid aanwezig om vanuit het programma Dordrecht-West een hernieuwde inzet te activeren op de sociale doelstellingen. Het resterende budget van het stimuleringsprogramma is t/m 2025 gelabeld (en dus snel beschikbaar) binnen de reserve Strategische

Investerings Dordt West, voor sociale interventies in Dordt West op het moment dat dit niet vanuit het reguliere middelen gedaan kan worden. Mocht dit aan de orde zijn, wordt dit ambtelijk en bestuurlijk afgestemd, en wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd (RIB [1869241](#)).

Fysiek Wielwijk

Admiraalsplein

In september 2016 is in B&W besloten de basisscholen Albatros en Fontein niet te verplaatsen naar het Admiraalsplein. Als gevolg hiervan heeft het college toestemming gegeven om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor woningbouwontwikkeling op het Admiraalsplein (voormalige schoollocatie en achter de Piet Heinflat).

Bestemmingsplan wijzigingen

OZHZ heeft de onderzoeken voor de bestemmingsplanwijziging voor Parkrand afgerond. Het voorontwerp bestemmingsplanwijziging heeft tot 3 juli ter inzage gelegen. Bewoners en omwonende van de Reeweg-Zuid zijn uitgenodigd voor een inloop informatie avond op 7 juni jl. Na vaststelling van dit bestemmingsplan gaan de kavels in verkoop.

Met de Tuinders- en bijenhoudersvereniging is op diverse momenten overleg over haalbaarheid van de verplaatsing naar de Domela Nieuwenhuisweg. Ook het kerkgenootschap (huidige huurder van de opstal) is bij deze gesprekken betrokken. De tuindersvereniging heeft tot 30 juni 2017 de gelegenheid een haalbaar businessplan in te dienen. Na akkoord zal bestemmingsplanwijziging voor de locatie Domela Nieuwenhuisweg in gang worden gezet.

Reddersbuurt/Zuiderburg (stormhoek fase2)

Notariële overdracht van de gronden van Woonbron/gemeente heeft plaatsgevonden. BAM, waarmee Woonbron een koopovereenkomst heeft, is gestart met de verkoop van de 24 eengezinswoningen op 18 februari, voor de zomerreces was 100% verkocht. Voorbereidingen voor de omgevingsvergunning zijn door BAM gestart. Na realisatie van de woningen wordt de openbare ruimte door de gemeente aangelegd.

Van der Zaanstraat

BM van Houwelingen heeft 9 eengezinswoningen in de Van der Zaanstraat opgeleverd. Aanleg van de parkeervakken wordt door de gemeente gerealiseerd.

Cornelis Evertsenstraat

Woonbron wil 34 "prachtwoningen" realiseren in de C. Evertsenstraat. Hiervoor is ontheffing van het Rijk een vereiste.

Fysiek Oud Krispijn Zuid

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Als gevolg hiervan heeft Trivire te kennen gegeven de herontwikkelingen van de deelgebieden Zuiderpoort en de Patersweg niet te kunnen volbrengen.

De gemeente is als vervolg daarop gestart met de eerste selectieprocedure ten behoeve van de verkoop van Patersweg Plot 1. Medio 2017 start de selectieprocedure van de Zuiderpoort gevolgd door de selectieprocedure voor Patersweg Plot 2. In februari 2018 levert Trivire de opstallen aan de Patersweg op aan de gemeente, waarna er gestart wordt met de sloop van de opstallen en bouwrijp maken van de gronden.

Fysiek Crabbehof

Woonbron is fasegewijs begonnen de portieketagewoningen aan de Colijnstraat te slopen. Na de sloop krijgen de vrijgekomen gronden in de Colijnstraat in afwachting van de nieuwbouw een tijdelijke invulling.

In de afgelopen jaren is met de belanghebbenden in eerste instantie gewerkt aan plannen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum volgens de ideeën uit de wijkvisie. In dit tijdsgewricht is dit echter niet haalbaar gebleken en is er vervolgens ingezet op een beperktere aanpak. Het winkelcentrum is door de eigenaar opnieuw geschilderd en van een nieuwe huisstijl voorzien, en er zijn plannen ontwikkeld voor een verbetering van de openbare ruimte op en rond het winkelcentrum. De start van de uitvoering staat gepland voor het najaar van 2017. De 59 eengezinswoningen aan het Wiardi Beckmanplantsoen en de van den Tempelstraat zijn inmiddels door Trivire opgeleverd.

Fysiek Nieuw Krispijn

De herinrichting van de Nassauweg Oostzijde inclusief de middenzone is afgerond. De verdere herstructurering van de wijk is gezien de economische omstandigheden op initiatief van de corporaties, in overleg met de gemeente, doorgeschoven naar 2020 en latere jaren.

5.10. Communicatie

Communicatie door corporaties en gemeente naar bewoners, professionals en overige geïnteresseerden vindt plaats via wijkwebsites, facebook pagina's, twitter accounts, nieuwsbrieven, informatie avonden, wijkkranten en Buurbook.