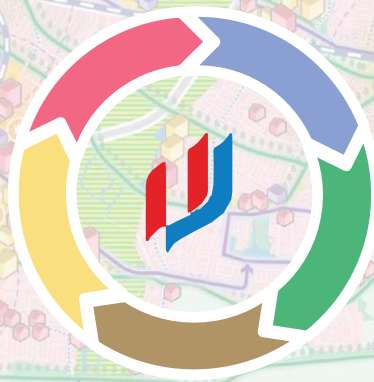
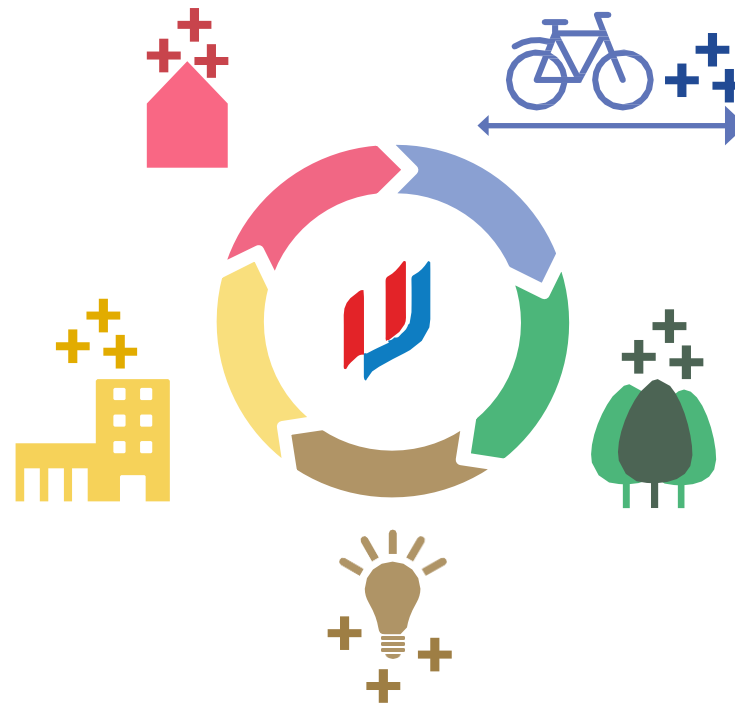




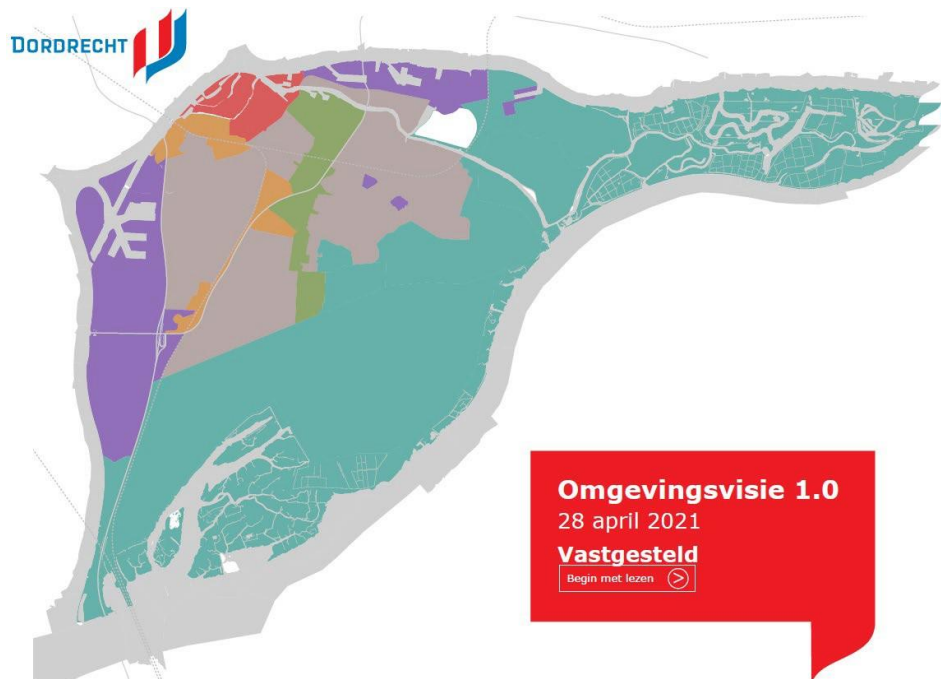
Onderzoek kansrijke plekken voor verdichting in Dordrecht

26 maart 2024



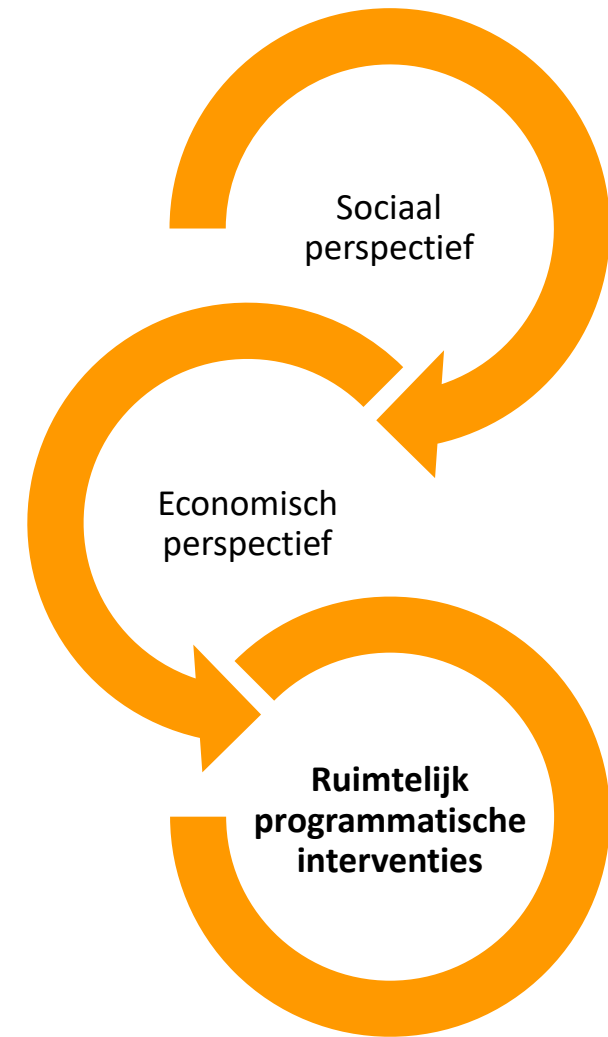
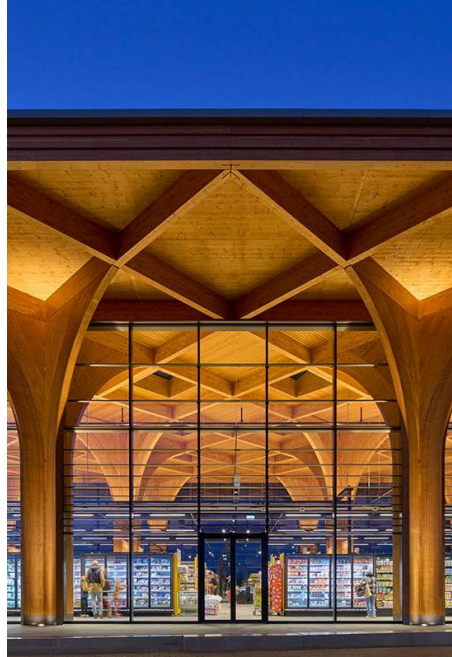
*Kwalitatief verdichten, doe je om straat,
buurt en stad sterker te maken.*

De verdichtingsopgave als kans voor het behalen van maatschappelijke doelen



2018: 120 000 inwoners
55 000 woningen

2030 e.v.: 140 000 inwoners
+11 000 woningen





1. Hoe kan verdichting bijdragen aan verbetering van de stad Dordrecht?

Stedelijke groei is meer dan alleen woningen bouwen Op welke manier draagt verdichting het meeste bij?



2. Waar staat de voorraad t.o.v. de ambities?

Wat is de staat van de planvoorraad?
En draagt deze bij aan duurzame verdichting?

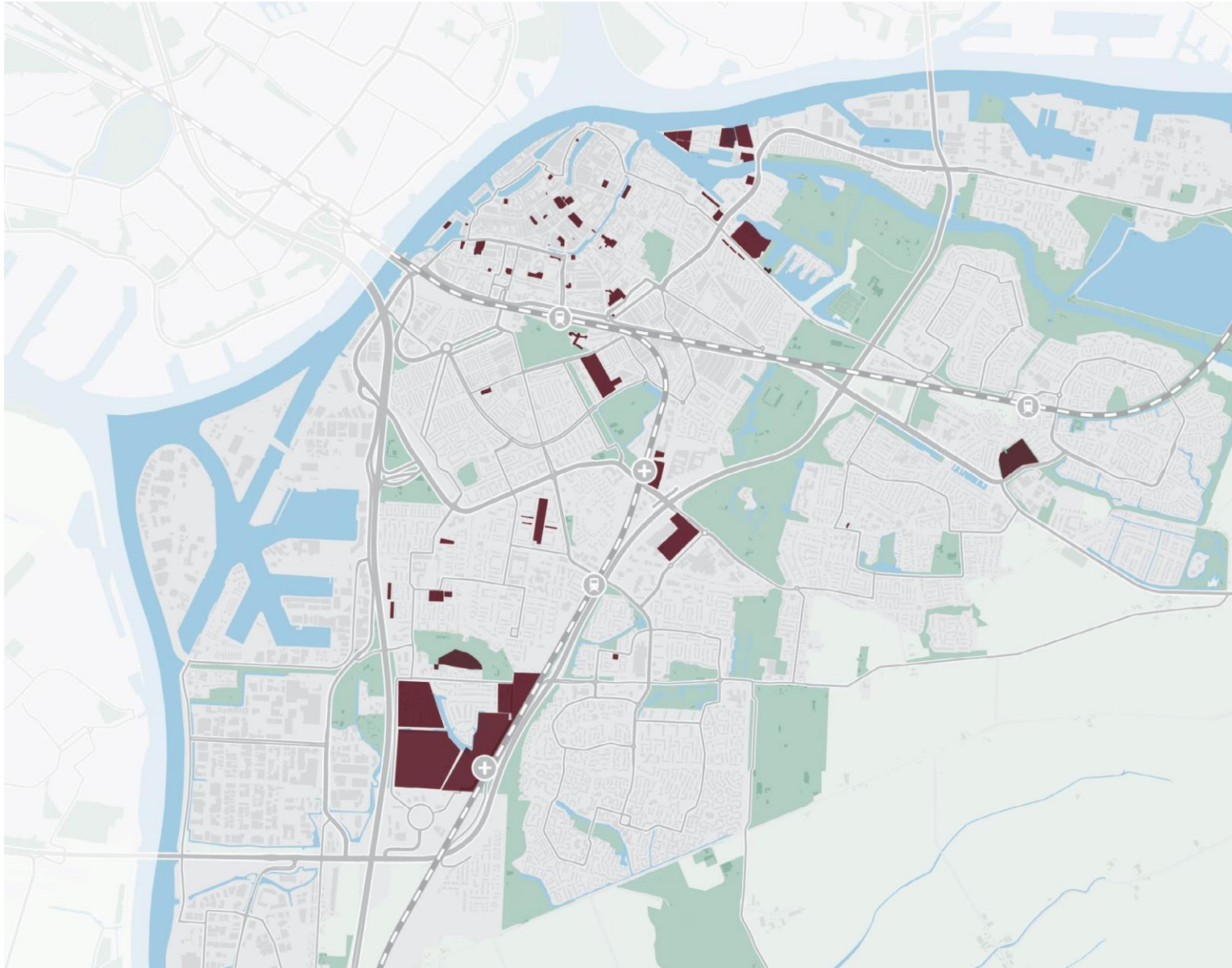
3. Waar liggen kansen voor het vergroten van de planvoorraad?

Gericht op zachte planvoorraad, zowel korte als middellange termijn

Basis op orde: Compacte stad & Complete stad als kracht van Dordrecht



Compactheid schept kansrijke condities voor aantrekkelijke woonstad en de nodige verduurzamingstransities.

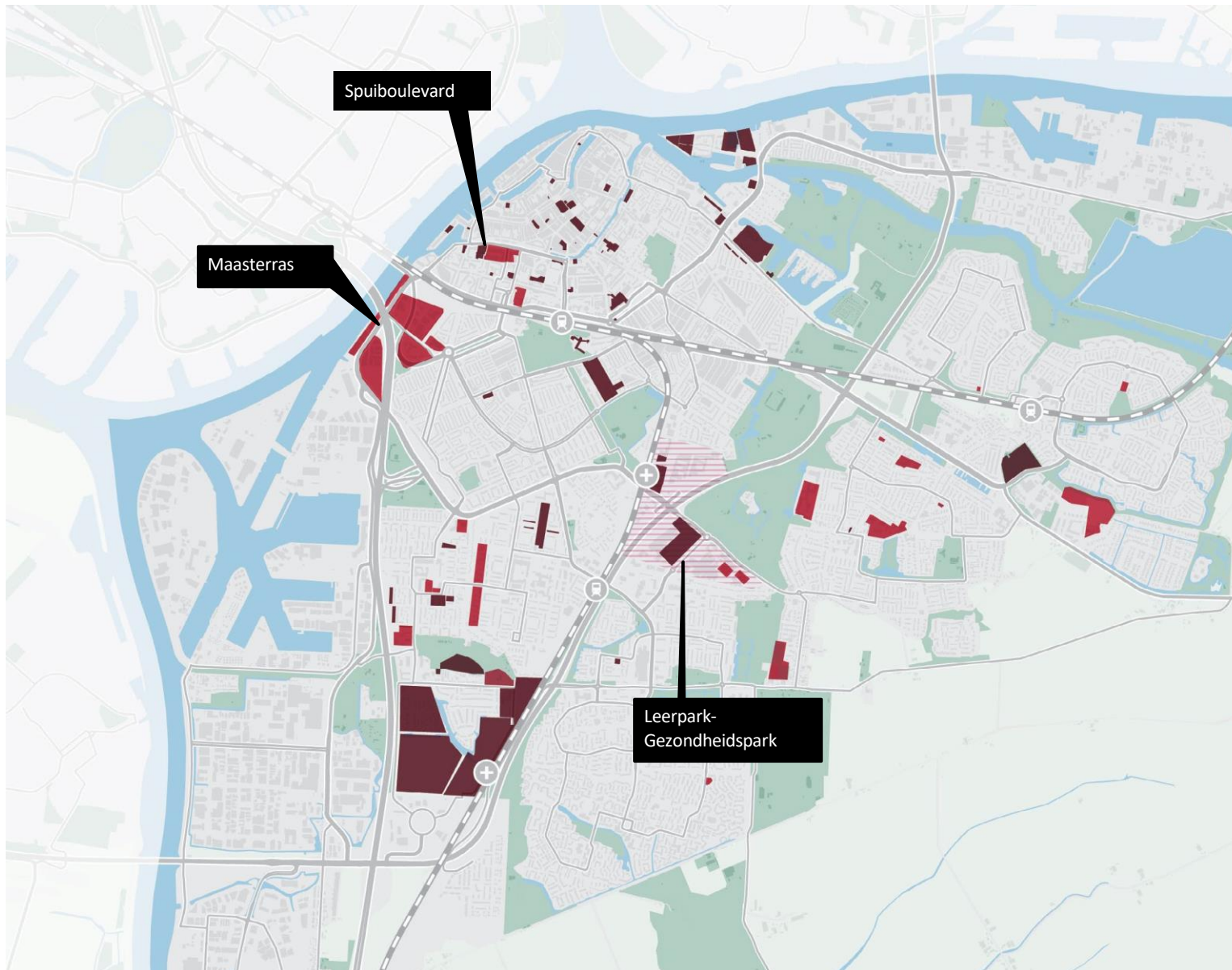


Acties:

- Voortzetten bestaande koers
- Voor voorraad die nog in ontwikkeling is: benut mogelijke meekoppelkansen op andere domeinen om (indirecte) baten te vergroten

Bandbreedte verdichtingsopgave:

- ca 3.600 woningen reeds gebouwd
- ca 3.400 woningen onherroepelijk



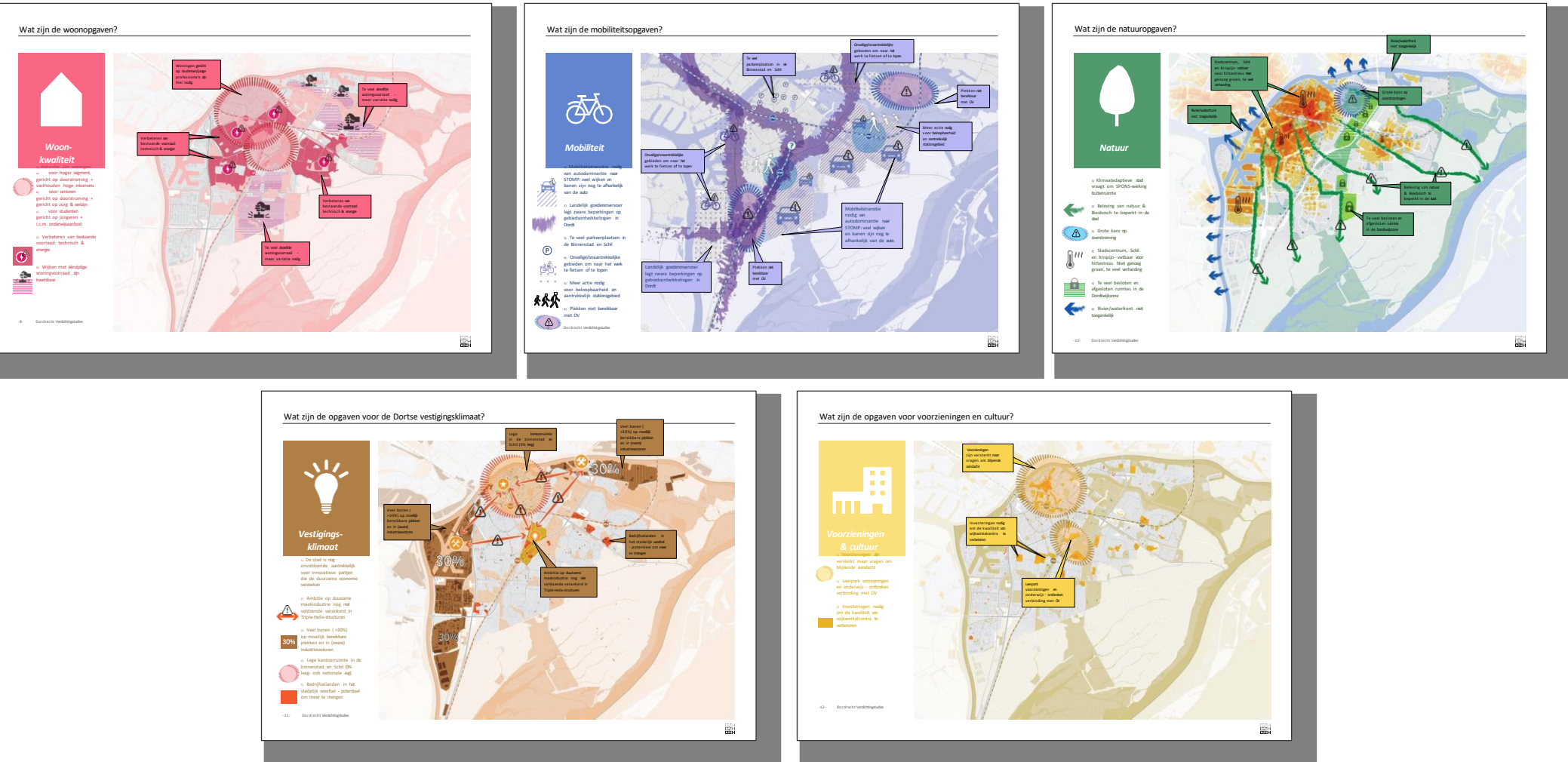
Acties:

- Voortzetten bestaande koers
- Knelpunten wegnemen:
 - Mobiliteitsbeleid
 - Voorzieningenaanbod
 - Milieu & EV-aspecten
- Voor voorraad die nog in ontwikkeling is: maximaliseer meekoppelkansen op andere domeinen

Bandbreedte verdichtingsopgave:

- ca 3.600 woningen reeds gebouwd
- ca 3.400 woningen onherroepelijk
- ca 4.000-6.000 woningen in studie

Opgaven in kaart en beeld gebracht





Demografie (Groei + verhoudingen) + Huishoudensgrootte
+ Technische-Energetische opgave woningen



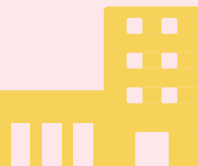
Veel plekken zijn auto-afhankelijk + Zware infrastructuur door de stad



Balans tussen natuur en stad + Klimaatadaptatie + Klimaatmitigatie

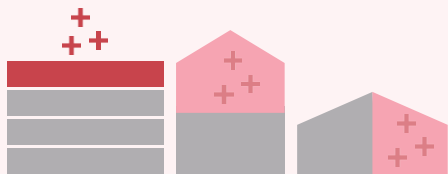


Onderwijs + Innovatiekracht + Schone economie

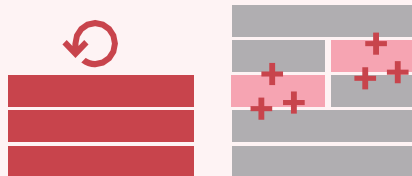


Hoogwaardige voorzieningen, toegankelijk voor brede doelgroep

Verdichting volgens 9 Verdichtingsprincipes



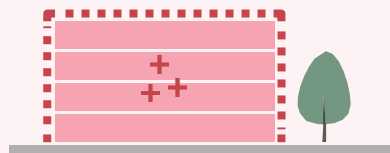
1. Optoppen, splitsen & verbouwen
Samen met particulieren & corporaties



2. Leegstaand vastgoed herontwikkelen
Gemeentelijk en privaat vastgoed



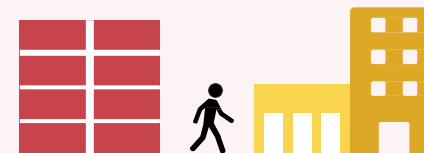
3. In de bestaande wijkstructuren
Bij blinde gevels en ontbrekende schakels



4. Op onderbenutte gronden
Van verwaarloosd naar waardevol



5. In stationsgebieden (400-1200 m)
De best bereikbare plekken voor iedereen



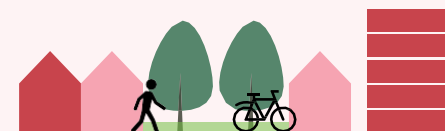
6. Bij (wijk)voorzieningen (< 400 m)
Dichtbij de nuttige en leuke dingen



7. Aan de groenstructuren
De hoogtepunten in wijk en stad



8. In & naast werkgebieden
Verdichten mét functiemenging



9. In combinatie met wijk-opgaven
Sociaal, energie, klimaat, mobiliteit

Verdichting volgens 9 Verdichtingsprincipes



1. Optoppen, splitsen & verbouwen
Samen met particulieren & corporaties



2. Leegstaand vastgoed herontwikkelen
Gemeentelijk en privaat vastgoed



3. In de bestaande wijkstructuren
Bij blinde gevels en ontbrekende schakels



4. Op onderbenutte gronden
Van verwaarloosd naar waardevol



5. In stationsgebieden (400-1200 m)
De best bereikbare plekken voor iedereen



6. Bij (wijk)voorzieningen (< 400 m)
Dichtbij de nuttige en leuke dingen



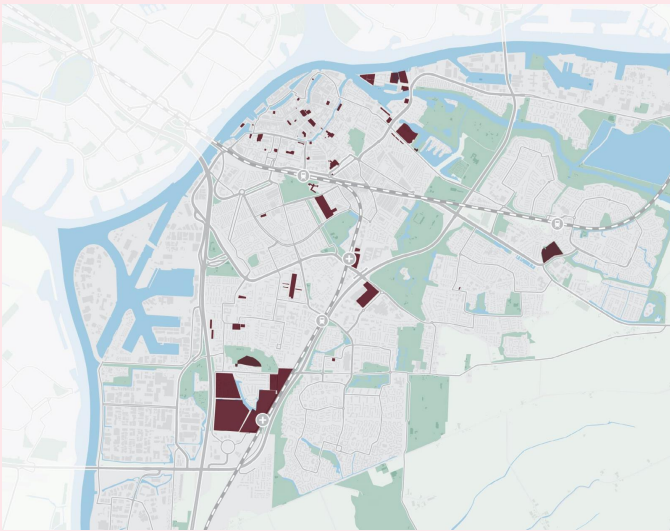
7. Aan de groenstructuren
De hoogtepunten in wijk en stad



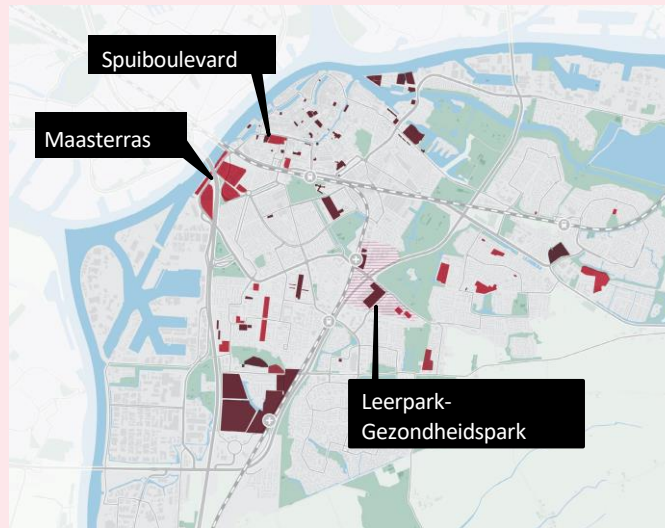
8. In & naast werkgebieden
Verdichten mét functiemenging



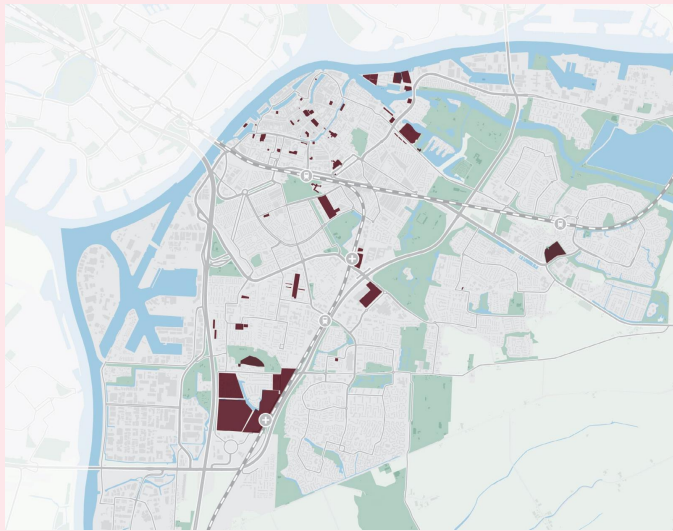
9. In combinatie met wijk-opgaven
Sociaal, energie, klimaat, mobiliteit



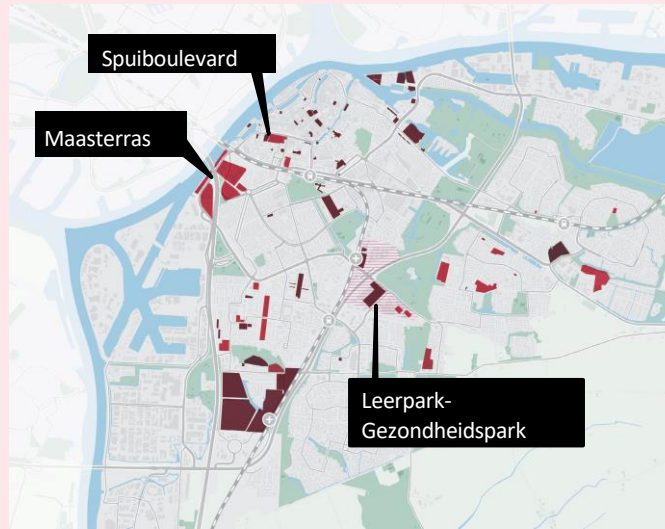
Bestaande harde plannen



Bestaande plannen +
plannen in ontwikkeling

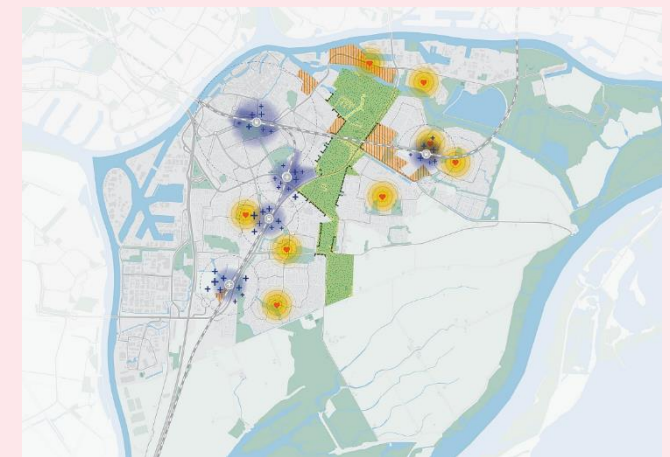


Bestaande harde plannen



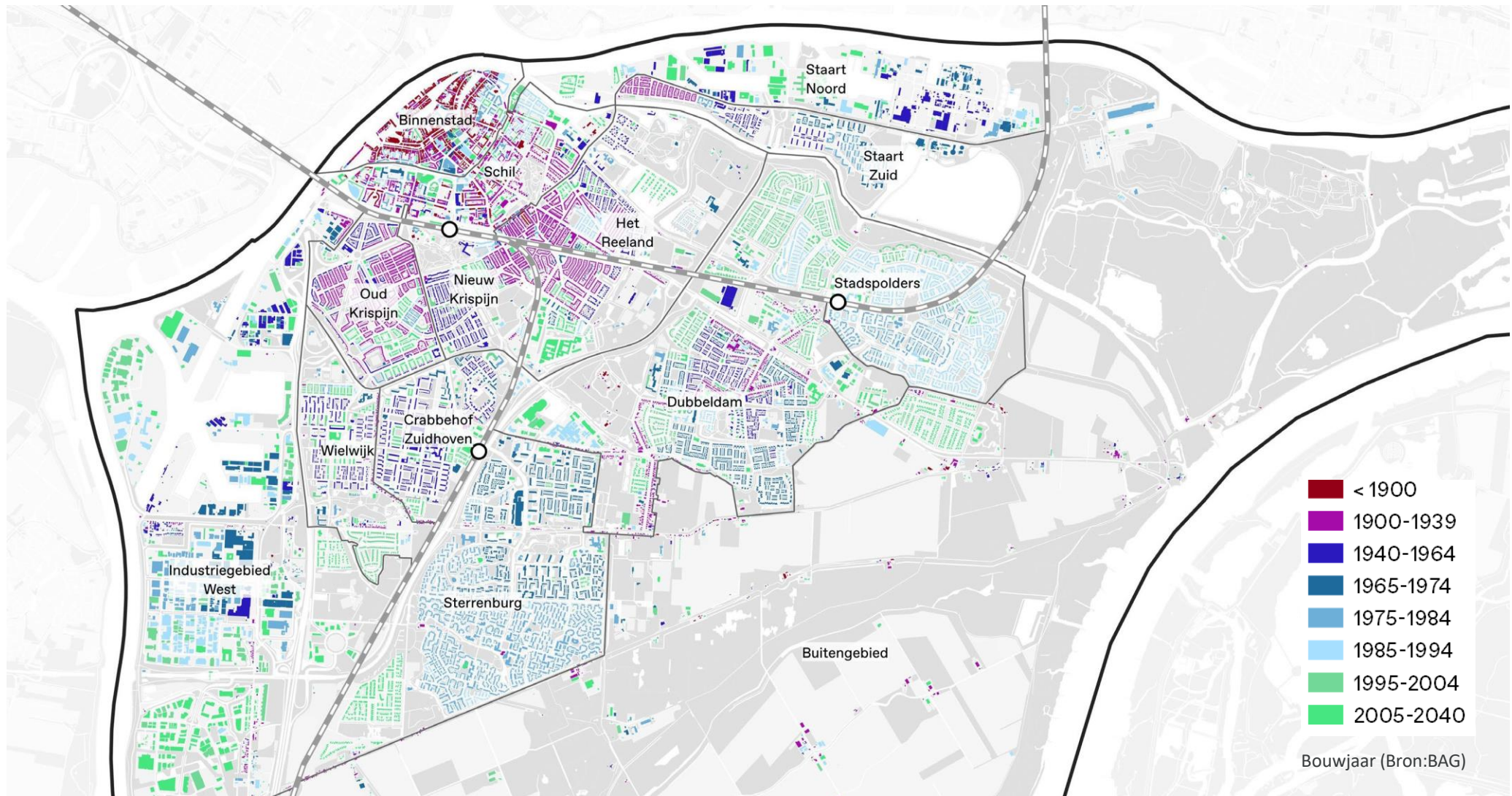
Bestaande plannen +
plannen in ontwikkeling

A | Beter benutten bestaande stadsstructuren *Aanpak per wijk - korte & middellange termijn impact*



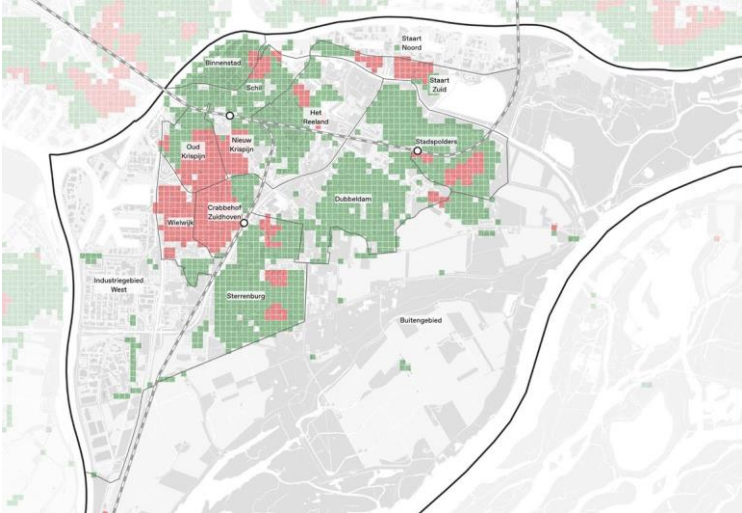
B | Nieuwe locaties onderzoeken *Middel- tot Lange termijn impact*

Belangrijk: aanpak is maatwerk per wijk, door leeftijd, bouwstijl en inwonerssamenstelling

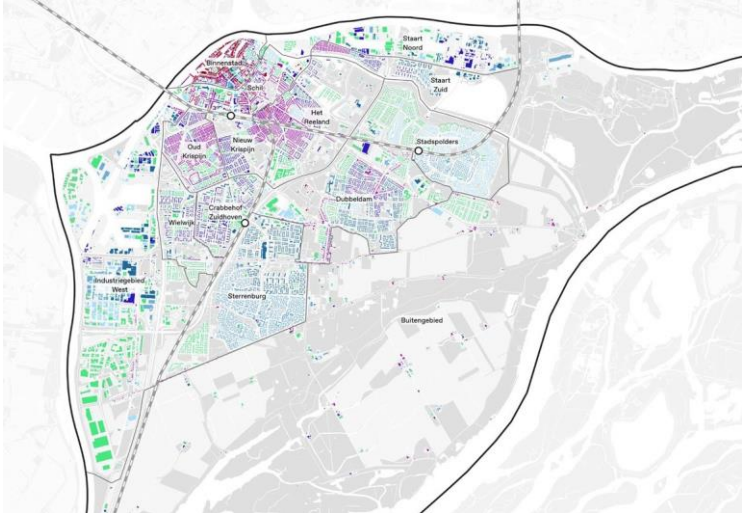


Monotone voorraad versterken tot toekomstbestendige, diverse en gebalanceerde wijken Eigen karakter van wijken en voorzieningenaanbod versterken

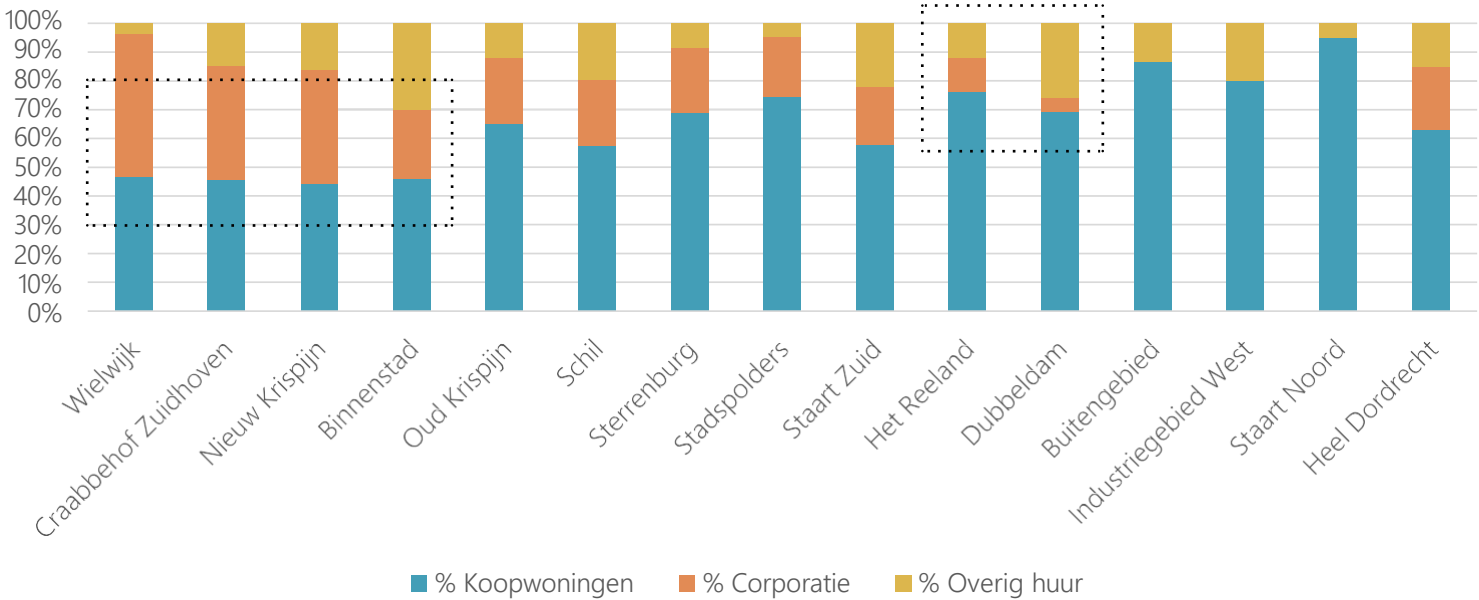
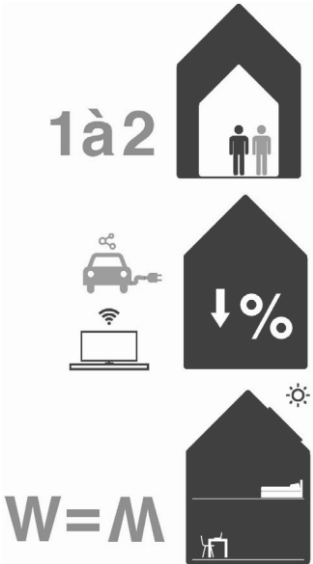
Woonopgave is anders dan ‘voorheen’: Accenten verschillen per wijk, per doelgroep & sector

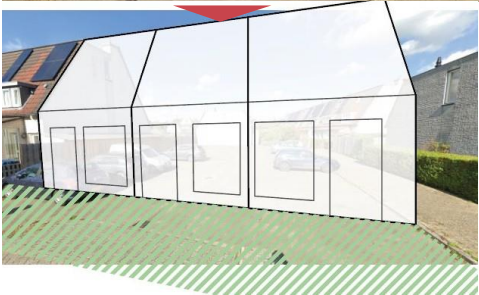


Aanduiding van buurten waar leefbaarheid als voldoende of onvoldoende wordt beoordeeld o.b.v. Leefbaarometer Grid 100x100

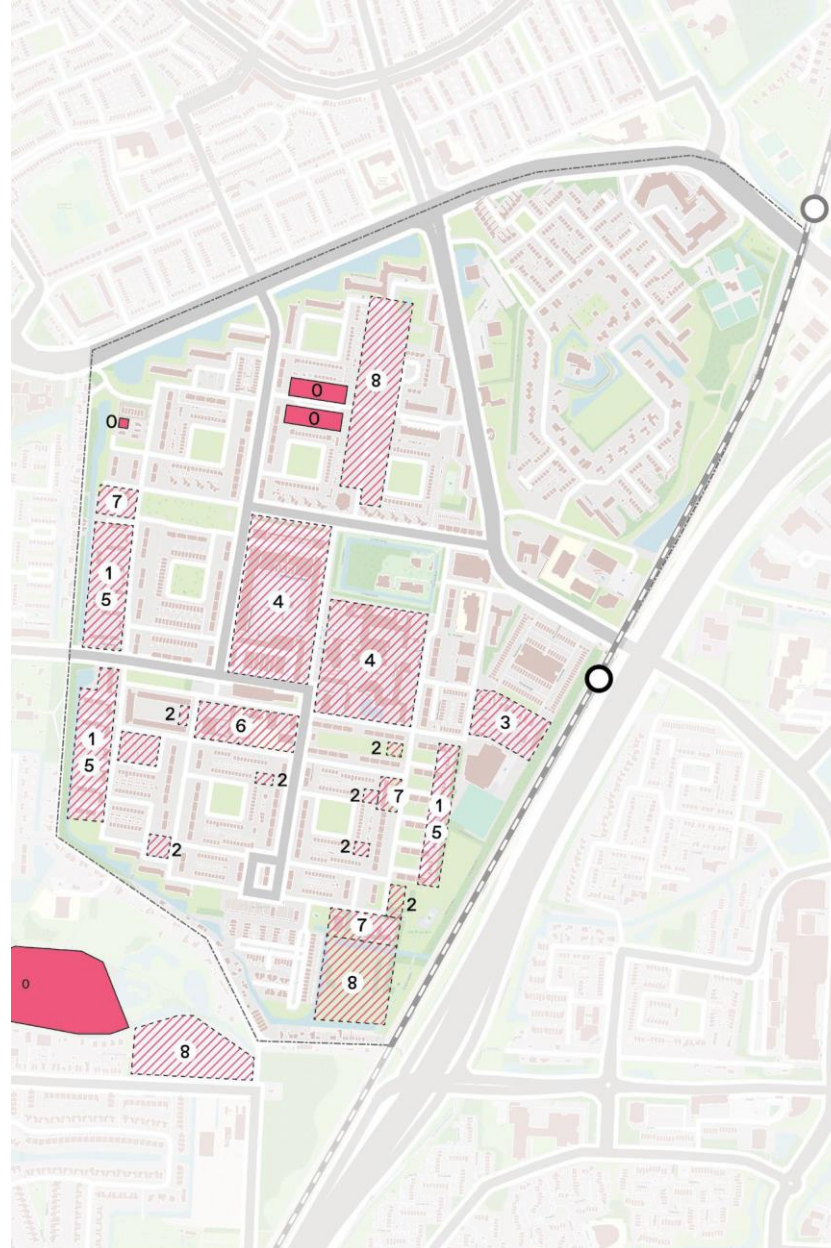


Bouwjaar van panden in Dordrecht





Optoppen Opteiland Woongroep, Dordrecht



Acties:

- Kansenprofiel opstellen per wijk i.s.m. stedenbouwkundigen en wijk&gebiedsmanagers
- Aandacht sociale voorraad & diversiteit:
 - in wijken met hoog%: in aantallen niet verminderen;
 - in wijken met laag %: juist verdichten met sociaal programma
- Verkennen hoe private partijen & particulieren verleid worden bij te dragen
 - i.c.m. verduurzaming
 - i.c.m. mobiliteits-initiatieven

Bandbreedte verdichtingsopgave:
- ca 1 tot 5% van bestaande voorraad
(+500 tot 2.500 woningen)

Kansrijke locaties volgens de verdichtingsprincipes



5. In stationsgebieden (< 1200 m)
De best bereikbare plekken voor iedereen



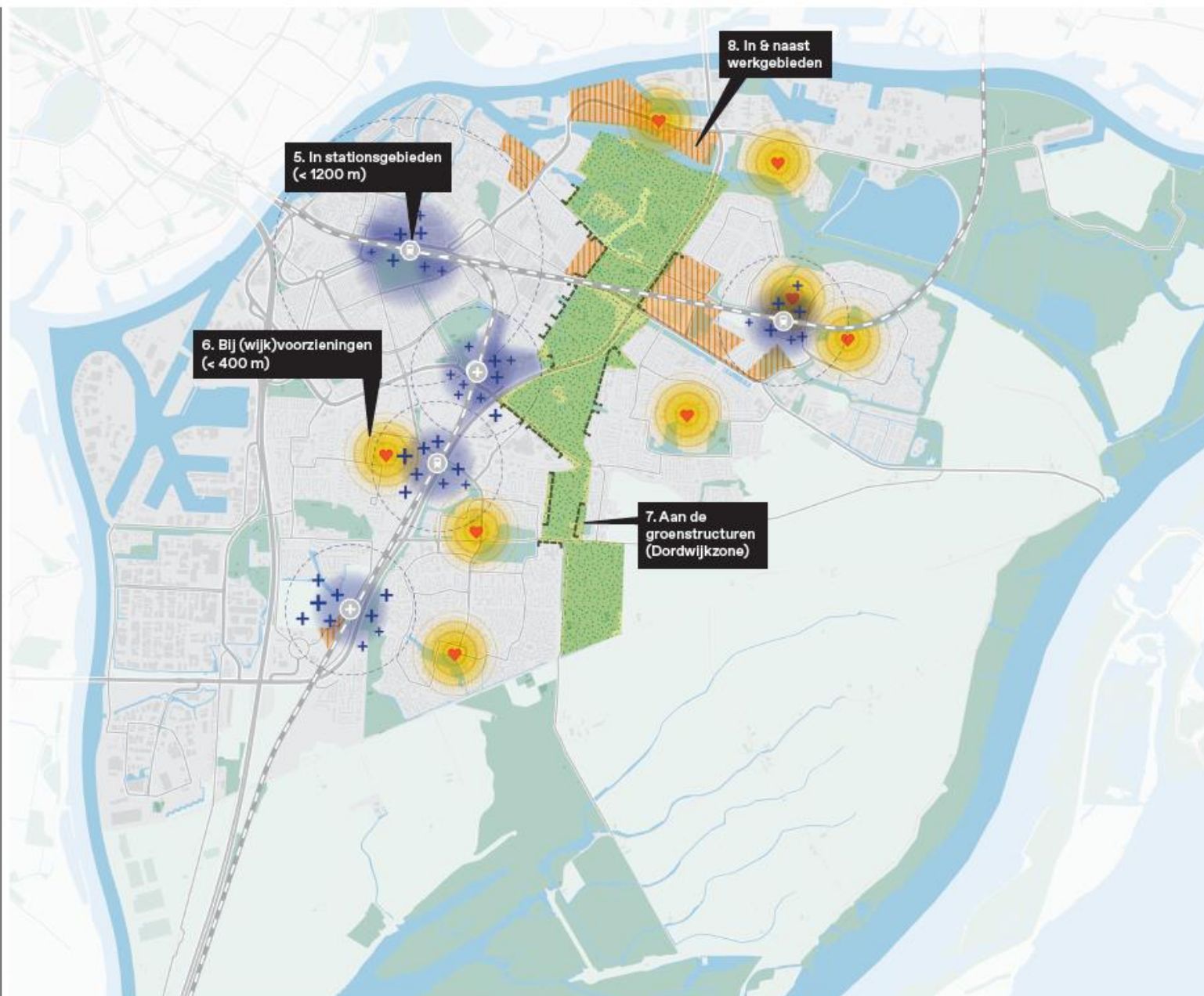
6. Bij (wijk)voorzieningen (< 400 m)
Dichtbij de nuttige en leuke dingen

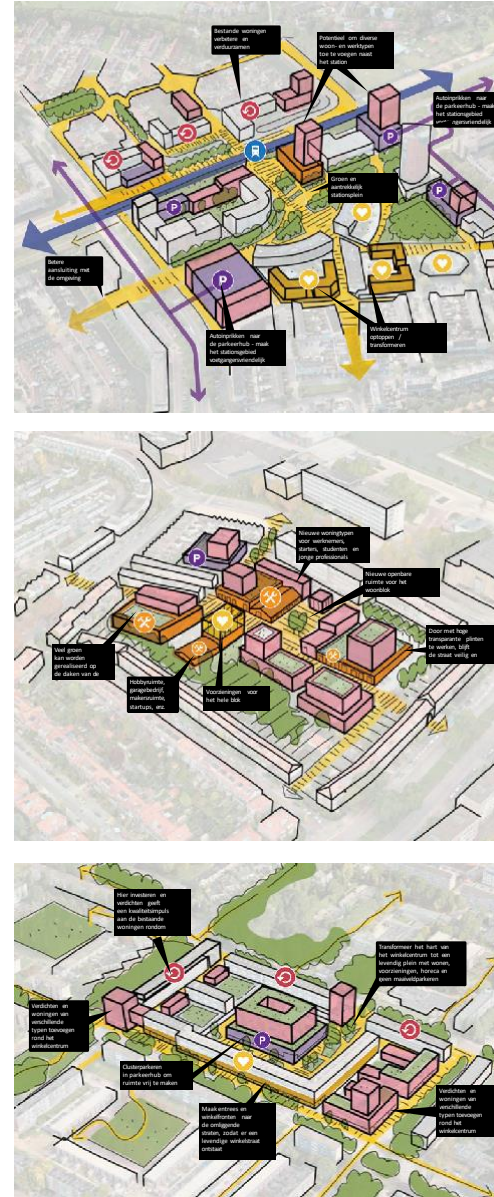
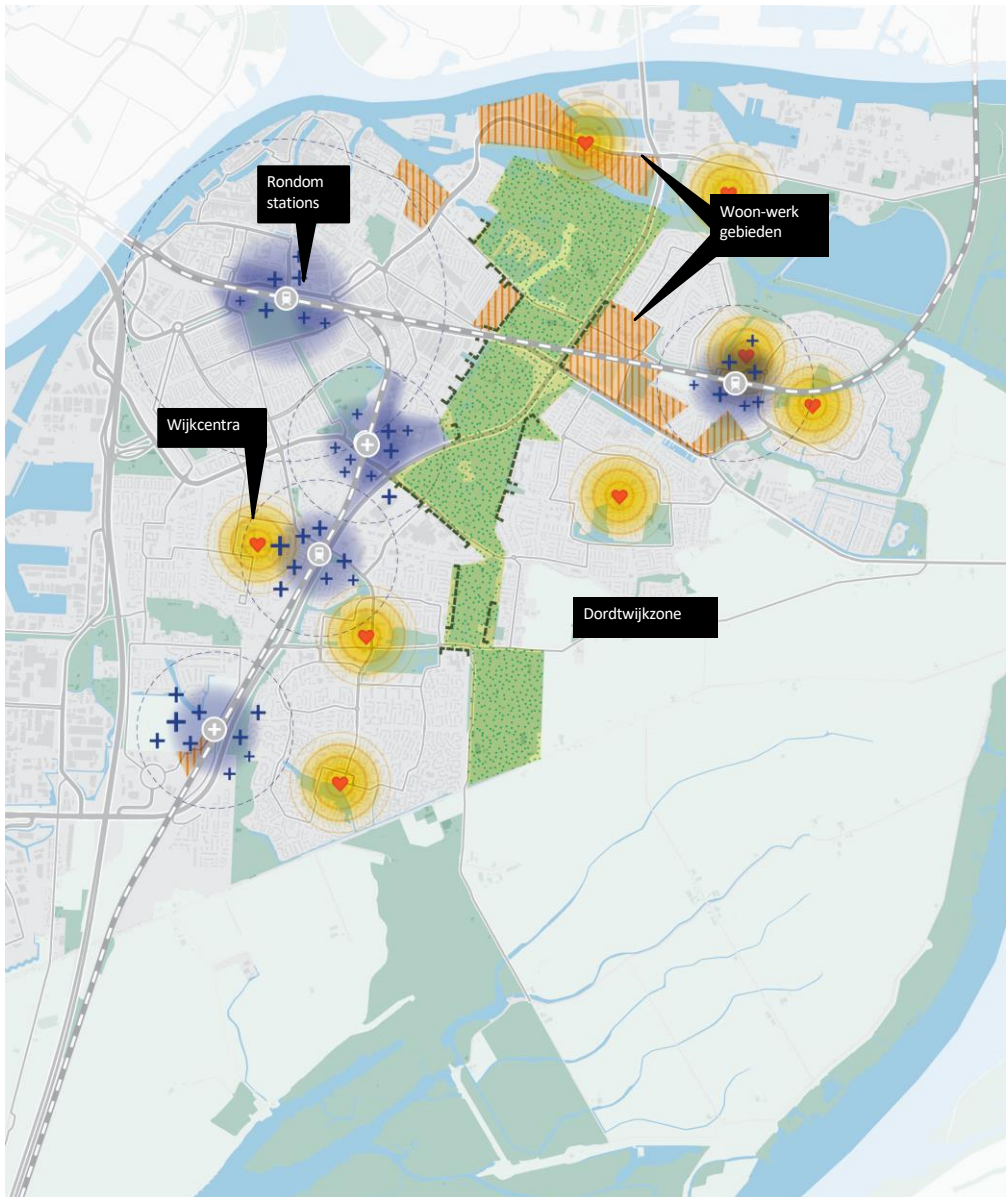


7. Aan de groenstructuren
De hoogtepunten in wijk en stad



8. In & naast werkgebieden
Verdichten met functiemenging





Acties:

- Scope en haalbaarheid per locatie bepalen

- Voortbouwen op liggende studies: welke randvoorwaarden zijn nodig om kansen te verzilveren?

- Samenwerking met eigenaren in gebied optuigen

- Probeer meerwaarde te creëren door te combineren van wijkoverstijgende interventies

Bandbreedte verdichtingsopgave:

- nader onderzoeken:

- ca 5.000-10.000



1. Hoe kan verdichting bijdragen aan verbetering van de stad Dordrecht?

Stedelijke groei is meer dan alleen woningen bouwen Op welke manier draagt verdichting het meeste bij?

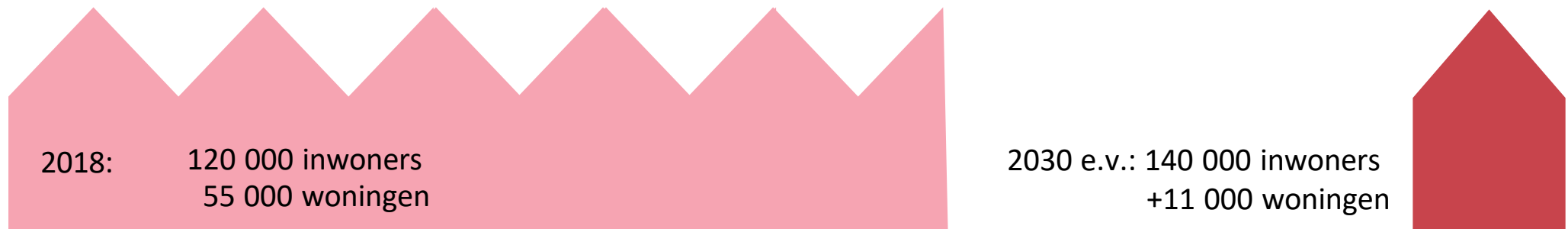


2. Waar staat de voorraad t.o.v. de ambities?

Wat is de staat van de planvoorraad?
En draagt deze bij aan duurzame verdichting?

3. Waar liggen kansen voor het vergroten van de planvoorraad?

Gericht op zachte planvoorraad, zowel korte als middellange termijn



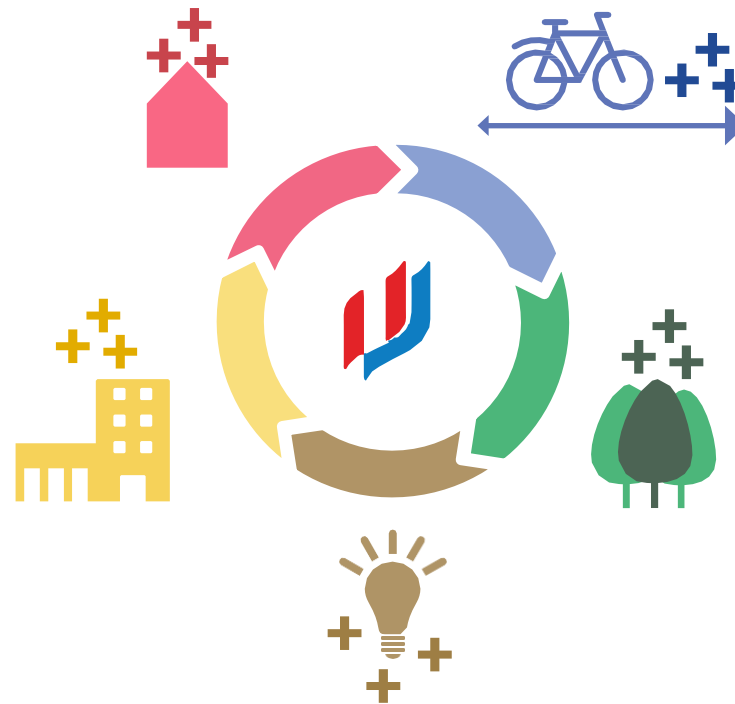
Gerealiseerd	3 600
Harde plannen	3 400
Plannen in studie (deels ook na 2030)	4 000 tot 6 000
Onderzoek Spoor A (schatting, n.t.b.)	500 tot 2 500
Onderzoek Spoor B (schatting, n.t.b.)	5 000 tot 10 000

*NB. & Disclaimer:
Schattingen zijn zeer afhankelijk van
woningtypen, afwegingen in andere domeinen
én bestuurlijke keuzes*

Verdichting als investeringsmotor







*Kwalitatief verdichten, doe je om straat,
buurt en stad sterker te maken.*



RAVENKOP

urban strategies and concepts



Onderzoek Spoor A loopt:

- Per wijk worden interne werksessies met ontwerpers & gebiedsmanagers georganiseerd
- Toepassen 9 verdichtingsprincipes leidt tot overzicht van kansen
- Kansrijke locaties nader uit te werken tot kavelpaspoort
- Conclusies worden aan college en raad aangeboden

Uitwerking Spoor B:

- Diverse oriënterende gesprekken met geïnteresseerde partijen