

# Ontwikkelkader Crabbehof 2022 tot 2032

## Herijking wijkvisie 2012



Opgesteld: Gemeente Dordrecht, Woonbron, Trivire  
Versie: 7  
Datum: 19 januari 2023

# 1. Inleiding

In 2012 is voor Crabbehof een wijkvisie opgesteld, waarin is vastgelegd wat de ambities voor de wijk zijn. Inmiddels zijn we tien jaar verder en is er behoefte aan een herbezinning: zijn we nog op de goede weg, is er bijsturing noodzakelijk om de doelen te behalen en welke nieuwe inzichten zijn er?

In samenspraak tussen de gemeente en corporaties Woonbron en Trivire is vastgesteld dat er geen behoefte is aan een geheel nieuwe wijkvisie. Wel is er behoefte aan een herijking van de wijkvisie, die gevat kan worden in een Ontwikkelkader waaraan de (her)ontwikkelingen in de wijk getoetst kunnen worden.

Het voorliggende ontwikkelkader komt voort uit deze herijking van de wijkvisie. De balans is opgemaakt van de doelen uit de wijkvisie die zijn bereikt en doelen die nog (verder) moeten worden opgepakt. Bovendien is er aangevuld op basis van voortschrijdende inzichten, waarbij er een concretiseringslag is gemaakt op het gebied van duurzaamheid en de sociaal maatschappelijke vraagstukken steviger verankerd zijn. Waar in de wijkvisie uit 2012 de focus lag op fysieke ingrepen, is inmiddels duidelijk dat dit niet voldoende is om de sociaal maatschappelijke problematiek op te lossen. Een integraliteit van de sociale en fysieke aanpak is essentieel voor het realiseren van de ambities, zodat Crabbehof weer een veerkrachtige wijk wordt waar de bewoners zelf- en samen redzaam zijn.

In juli 2022 werd bekend dat Crabbehof wordt opgenomen in het landelijke programma Leefbaarheid en Veiligheid. Daarmee krijgt het een stevige sociale impuls. Dat sluit aan bij de ambitie en de opgaven die in dit ontwikkelkader worden benoemd voor Crabbehof. De inhoud van dit ontwikkelkader vormt daarmee belangrijke input en wordt meegenomen en verder uitgewerkt in de plannen voor de landelijke aanpak.

## Leeswijzer

In voorliggend document wordt de lezer meegenomen in de analyse en het proces, wat heeft geleid tot de geformuleerde doelstellingen in Hoofdstuk 6.

Bij het doorlopen proces is achtereenvolgens gekeken naar:

- Een momentopname van de wijk: welke krachten zien we in de wijk (2.1) en welke problematiek speelt er nu (2.2).
- Wat is de stand van zaken van de wijkvisie: wat waren de doelen (3.1), welke doelen zijn behaald (3.2) en welke niet (3.3), welke kansen zien we (3.4).
- Wat is het geldende en actuele beleid van de gemeente Dordrecht, waaraan Crabbehof een bijdrage kan leveren: welk toetsingskader is er vanuit de gemeente reeds aanwezig, waarop het Ontwikkelkader dient aan te sluiten (hoofdstuk 4).
- In diverse thema sessies is met betrokkenen van de in de wijk aanwezige stakeholders, de gemeente en corporaties geformuleerd welke ambities er zijn voor de wijk Crabbehof (hoofdstuk 5).
- Als laatste zijn de ambities vertaald naar (toetsbare) doelstellingen, waaraan (her)ontwikkelingen kunnen worden getoetst (hoofdstuk 6).

Hoofdstuk 6 moet worden gezien als het daadwerkelijke Ontwikkelkader, dat dient als toetsingskader van alle (her)ontwikkelingen<sup>1</sup> in de wijk.

---

<sup>1</sup> (her)ontwikkeling kan staan voor sloop/nieuwbouw, voor intensieve renovatie (bijv. optoppen, samenvoegen woningen, openmaken plinten etc.) en verduurzamingsprojecten. Maar ook voor sociaal investeren, sociaal-maatschappelijke projecten en het aanbieden van sociale diensten in de buurt.

## 2. Crabbehof 10 jaar na de wijkvisie

In de cijfers wordt Crabbehof vrijwel altijd samengevoegd met Zuidhoven. Zuidhoven scoort beter op diverse variabelen, wat maakt dat het beeld voor Crabbehof wordt verzacht. Daardoor laten de cijfers niet altijd een goed beeld en de juiste urgentie zien van en in de wijk. In de onderstaande analyse is daarom alleen gekeken naar de cijfers en ervaringen in Crabbehof.

### 2.1 De kracht van de wijk

#### 2.1.1 Participatie, ontmoeting(sruimten) en aanbod sociale activiteiten

- Bij activiteiten komen er altijd mensen op af, men wil graag ergens bij horen;
- Gratis activiteiten trekken meer mensen aan;
- Er is een kleine groep vrijwilligers die zich inzet tegen vervuiling van de wijk;
- Er zijn diverse (bewoners)initiatieven zoals Crabbehoeve, en de moestuin die een functie hebben als ontmoetingsplek;
- Er is een relatief groot aanbod van activiteiten voor bewoners vanuit diverse organisaties.

#### 2.1.2 Woningen

- Er zijn veel betaalbare huurwoningen, die een belangrijke functie vervullen in de woningmarkt voor een doelgroep die aangewezen is op een betaalbare sociale huurwoning.

#### 2.1.3 Infrastructuur

- De wijk is goed ontsloten, de N3 en A16 kunnen snel bereikt worden en de Laan van de Verenigde Naties zorgt voor een goede verbinding met de rest van de stad;
- Station Dordrecht Zuid is gunstig gelegen;
- Er zijn goede busverbindingen.

#### 2.1.4 Verduurzaming

- De corporaties brengen waar mogelijk diverse woningen complexgewijs naar minimaal een label B. Voor woningen die onderdeel van zijn van een VvE zijn de corporaties afhankelijk van de VvE, waardoor zij niet of zeer beperkt kunnen sturen op de verduurzaming. Bij de verduurzaming van de woningen wordt prioriteit gegeven aan complexen met EFG labels;
- Daarnaast zijn er vergevorderde afspraken met HVC om de woningen aan te sluiten op het warmtenet, waarmee een groot deel van de wijk van het gas af gaat;
- In Crabbehof onderzoeken we vanuit het perspectief Eigenwijk©ks hoe we de aanwezige kennis van bewoners en bedrijven kunnen inzetten en ontwikkelen in de transitie naar aardgasvrije wijken, om zo de sociale en economische kansen voor de wijk te vergroten.

#### 2.1.5 Woonomgeving

- Crabbehof heeft een duidelijke stedenbouwkundige opzet waarbij Crabbehof Noord, de kern van Crabbehof, Crabbehof Zuid, de Assen, de groene randen en de plantsoenen zich onderscheiden;
- Over het algemeen wordt het groen gezien als sterk punt van Crabbehof. Er is relatief veel en volwassen groen;
- De waardevolle groene en waterrijke randen van de wijk vormen een ruimtelijke kwaliteit. De westzijde van de groene randen onderscheidt zich duidelijk van de rest door de aanwezigheid van de Zuidendijk;
- De zeven plantsoenen liggen verspreid door de wijk, met daar omheen eengezinswoningen en appartementen. Op het gebied van leefbaarheid scoren deze gebieden goed.

### 2.1.6 Voorzieningen

- Afgezet naar het aantal inwoners is het voorzieningenniveau van Crabbehof goed;
- Crabbehof heeft een ruime opzet en goed uitgerust winkelcentrum;
- Verspreid over Crabbehof liggen diverse basisscholen, kerken en gezondheidsvoorzieningen. Er is een groot verpleeghuis.

## 2.2 Bedreigingen voor de wijk

### 2.2.1 Inkomen, armoede en sociale problematiek

- Relatief veel werkloosheid, bewoners in de ziektewet of een andere uitkering, 60% heeft inkomen uit arbeid (t.o.v. 66% gemiddeld voor Dordrecht, KIS wijkmonitor). Het aantal bijstandsuitkeringen ligt 2x zo hoog als gemiddeld in Dordrecht;
- Lagere inkomensgroei dan gemiddeld in Dordrecht en verschillen nemen toe<sup>2</sup>;
- Zonder Zuidhoven is Crabbehof één van de armste wijken van Dordrecht, er is veel schuldenproblematiek;
- In het onderzoek dat TNO vorig jaar heeft uitgevoerd blijkt dat Crabbehof één van de wijken in Dordrecht is waar de bewoners bijna een vijfde van hun inkomen besteden aan energielasten (energiearmoede). Dat is vaak een combinatie van een laag inkomen en een slecht geïsoleerde woning;
- Bovengemiddeld vervuiling in huis, drugsgebruik, huiselijk geweld en eenzaamheid;
- Crabbehof scoort hoog op overlast door verwarde personen en alcohol en drugs gerelateerde overlast. Ook zijn er veel burencollicten. Het beeld van de problematiek is nog niet compleet: bewoners geven aan geen melding te durven doen, vanwege angst voor onaangepast gedrag van burens;
- Veel kinderen leven een deel van de dag op straat of zijn alleen thuis zonder toezicht van ouders;
- Relatief veel lichamelijke klachten en toenemende behoefte aan thuiszorg, woningaanpassingen en behoefte aan scootmobiel.

### 2.2.2 Demografische ontwikkelingen versterken sociale problematiek

- Grote diversiteit aan culturele achtergronden;
- Mix van oudere bewoners die er lang wonen en nieuwe instroom, door verschillende leefwijzen weinig verbinding tussen beide groepen;
- Toenemende vergrijzing leidt tot grotere ondersteuningsbehoefte en fysieke aanpassingen aan woningen en buitenruimte om Langer Thuis te kunnen wonen;
- Relatief veel alleenstaanden (mede door vergrijzing) waardoor het huishouden afhankelijk is van 1 inkomen;
- Relatief veel gezinnen met jonge kinderen waarvan deel opgroeit in armoede;
- Professionals zien hoge instroom multi-probleem gezinnen. Deze huishoudens zijn onvoldoende zelfredzaam door een laag inkomen en beperkte persoonlijke capaciteiten, waardoor ze in toenemende mate aangewezen raken op goedkopere corporatiewoningen. Dit heeft geleid tot ongewenste concentraties van probleemhuishoudens;
- Dit wordt versterkt doordat kansrijke huishoudens indien mogelijk wegtrekken. De economische en sociale draagkracht van de wijk verzwakt daardoor. Omdat de doorstroming in Crabbehof over het algemeen groter is dan in andere wijken, worden multi-probleem gezinnen bij gebrek aan alternatieven vaak in Crabbehof gehuisvest;
- Relatief veel verhuizingen vanwege ernstige ervaren overlast.

Op lange termijn is de stapeling van deze problemen één van de grootste bedreigingen voor de wijk. Men heeft het gevoel dat er te weinig professionals zijn om de sociale problematiek aan te pakken. Na de wijkaanpak van het Rijk (tot 2012) is er veel weer afgebrokkeld.

---

<sup>2</sup> Bron: CBS kerncijfers buurten en wijken.

Ook is de vraag of het huidige aanbod aan ondersteuning passend en laagdrempelig genoeg is voor de mensen die het nodig hebben. Enerzijds is er immers een breed aanbod, terwijl de cijfers en signalen nog steeds een grote mate van kwetsbaarheid van bewoners tonen.

### 2.2.3 Bewonerstevredenheid

- Deel van de bewoners vindt de buurt achteruit gaan;
- Men is ontevreden over de uitstraling, veiligheid, de bewoners en de schoonheid en netheid.

### 2.2.4 Veiligheid

- Veiligheid laat te wensen over. Ten opzichte van enkele jaren geleden zijn sommige plekken verbeterd, maar anderen weer verslechterd;
- Bewoners durven elkaar nauwelijks aan te spreken, vaak wordt direct de politie gebeld en/of anoniem gemeld;
- Onveilige plekken met hangjeugd worden vermeden;
- Aantal verwijzingen van 13-17 jarigen naar Halt is veel hoger dan gemiddeld in Dordrecht;
- Binnentuin Aalbersestraat/Nolensweg wordt nauwelijks meer gebruikt doordat autochtone bewoners allochtone bewoners discrimineren;
- Weinig zicht op woonfraude (m.n. meerdere inschrijvingen op één adres zonder toestemming) terwijl hier bij professionals behoefte aan is.

### 2.2.5 Participatie, sociale cohesie en organisatiekracht van bewoners

- Betrokkenheid en organisatiekracht zijn laag; deze ligt bij een kleine groep bewoners die ook niet representatief is voor de wijk;
- Sociale cohesie en onderlinge tolerantie zijn laag, toename anonimiteit;
- Er worden veel activiteiten georganiseerd en aangeboden aan diverse doelgroepen. Er is onvoldoende beeld of alle doelgroepen uit de wijk zich aangetrokken en welkom voelen door dit aanbod. Ook is niet duidelijk in hoeverre de georganiseerde activiteiten een antwoord zijn op de (latente) behoefte van de kwetsbare groepen en of de kwetsbare groepen voldoende worden bereikt. Zoals de kaarten in paragraaf 2.3 laten zien, hebben de huidige activiteiten nog niet (voldoende) effect.

### 2.2.6 Woningen

- Crabbehof kent een eenzijdige woningvoorraad met veel kleine appartementen en een betaalbare huur en goedkope koop;
- Er zijn veel anonieme plinten bij de portiekflats, wat mede zorgt voor sociale onveiligheid;
- Weinig doorstroombmogelijkheden voor gezinnen en ouderen, sociale stijging in de wijk is daardoor moeilijk;
- Naast sociale huur ook een aanzienlijk deel woningeigenaren en particuliere verhuur (ca. 600 woningen). Deze zijn vaak minder betrokken bij buurt, omdat het beeld bestaat dat zij ook liever doorstromen zodra dat mogelijk is. Dit versterkt het beeld van Crabbehof als doorgangswijk;
- In Crabbehof zijn veel MIVA-woningen (minder validen), die verouderd zijn en mogelijk op korte termijn aan vervanging toe zijn. In dat geval is herhuisvesting erg lastig. Onduidelijk is of Crabbehof een goede wijk is (qua voorzieningen en inclusieve buitenruimte) voor minder validen.

### 2.2.7 Verduurzaming VvE's

- De VvE's met een gemengd bezit blijven achter bij de verduurzaming van de wijk. Oorzaak ligt in de lage (financiële) draagkracht van particuliere woningeigenaren binnen VvE's. Dit brengt hogere woonlasten en minder comfort met zich mee ten opzichte van de volledig sociale huurcomplexen.

### 2.2.8 Infrastructuur

- Autoverkeer in Crabbehof is overheersend;



- Station Dordrecht Zuid gaat op termijn mogelijk verhuizen naar Leerpark/Gezondheidspark en komt daarmee verder van Crabbefhof te liggen.

### 2.2.9 Groen

- Op sommige plekken laat de kwaliteit te wensen over;
- Het groen heeft weinig gebruikswaarde. Kansen voor ontmoeting, bewegen en spelen alsmede voor groen educatie en -beleving zijn onderbenut;
- Er zijn veel bomen van gelijke leeftijd. Dit kan, met name bij populieren, op termijn een kaalslag opleveren.

### 2.2.10 Voorzieningen

- Het winkelcentrum is naar binnen gekeerd;
- Jongeren halen goedkope drank en hangen vervolgens bij de speeltuin waar zwerfafval en glas achterblijft. Dit leidt tot een gevoel van onveiligheid;
- De kwaliteit van het winkelaanbod is de afgelopen jaren afgenomen, de branchering kan beter;
- Door het achterblijven van inkomens kan het economisch draagvlak van de voorzieningen achterblijven en afkalven.

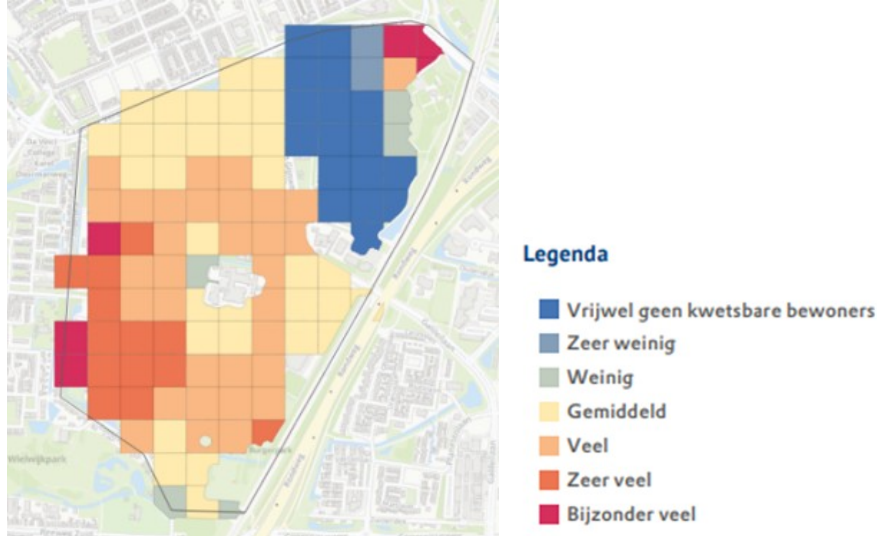
## 2.3 **Monitoring van de wijk**

### 2.3.1 Woonzorgwijzer

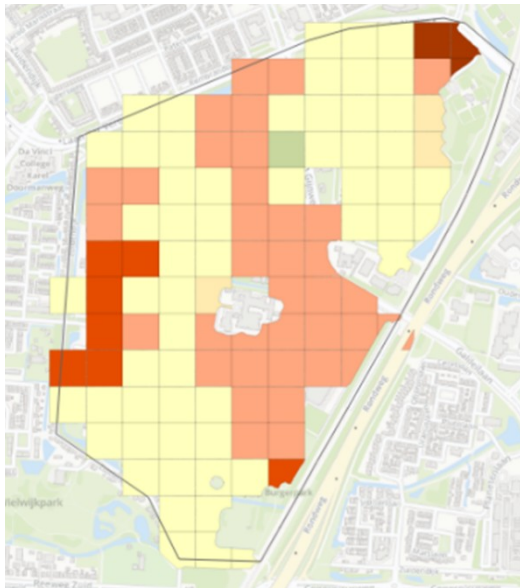
#### *Kwetsbare bewoners*

Bewoners zijn kwetsbaar als zij problemen hebben op het gebied van participatie (geen werk/afhankelijk van uitkering), gezondheid (psychisch/fysiek) of door licht verstandelijke beperkingen (LVB). Veel van deze kwetsbare bewoners zijn beperkt zelfredzaam. En waar zij geconcentreerd bij elkaar wonen, staat de samenredzaamheid onder druk.

Kaart 1: Spreiding kwetsbare groepen in Crabbefhof



Kaart 2: Ontwikkeling kwetsbare groepen in Crabbefhof



#### Legenda

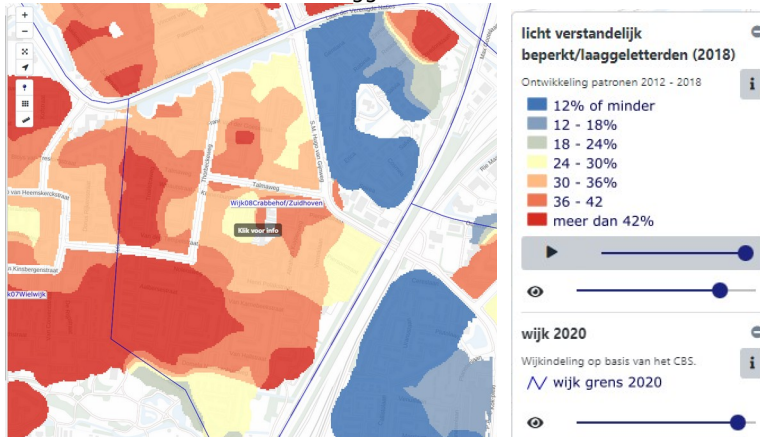
- Afname kwetsbare groepen
- Kwetsbare groepen ongeveer gelijk
- Toename kwetsbare groepen bij klein aandeel
- Toename kwetsbare groepen bij groot aandeel
- Sterke toename kwetsbare groepen bij groot aandeel
- Toename bij zeer groot aandeel
- Sterke toename bij zeer groot aandeel

Kaart 2 toont de ontwikkeling van het aandeel kwetsbare bewoners in Crabbefhof in de periode 2014-2020 (meeste recente cijfers). Er is te zien waar in Crabbefhof de toename van kwetsbare groepen het grootst was. Zorgwekkend is dat er in de gehele Zuidendijkzone zeer veel kwetsbare mensen wonen (kaart 1) én dat er ook een (sterke) toename is van het aandeel kwetsbare bewoners.

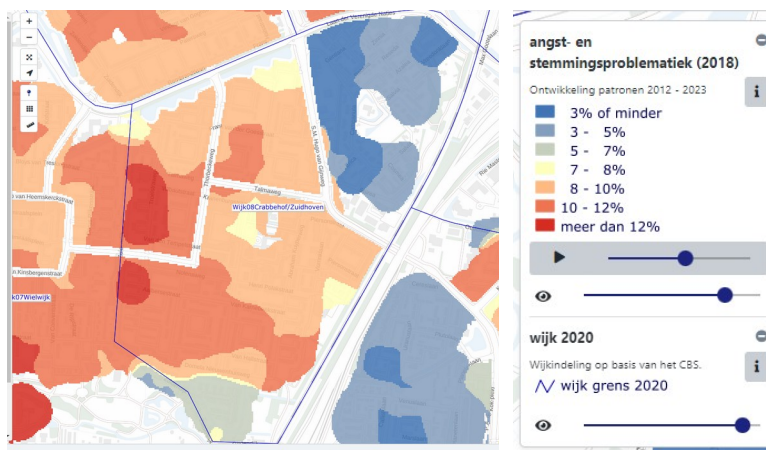
Opvallend is dat aan de Oostzijde van de wijk ook locaties zijn (Abraham Kuypersweg e.o.) waar de concentratie al hoog is en nog steeds toe neemt. Ook is zichtbaar dat de ingreep (sloop) op de Colijnstraat heeft geleid tot een afname in kwetsbare groepen.

Onderstaande kaarten geven inzicht in de concentratie van LVB-ers en laaggeletterden en tonen dat er veel angst- en stemmingsproblematiek voorkomt.

Kaart 3: concentratie LVB en laaggeletterden



Kaart 4: concentratie angst- en stemmingsproblematiek



### *Veerkracht*

Veerkracht zegt iets over de mate waarin een gebied weet om te gaan met een toename van kwetsbare bewoners. Als de overlast en onveiligheid ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente toenemen bij een toename van kwetsbare bewoners, is dat een signaal dat het gebied relatief minder veerkrachtig is.

Wanneer de vergelijking wordt gemaakt met voorgaande veerkrachtdata is te zien dat de veerkracht in het westen van Crabbefhof nog steeds laag blijft. Maar ook dat het gebied aan de Oostzijde (het noordelijk deel van de Abraham Kuyperweg en Vorrinklaan) aan veerkracht verliest en dus ook aandacht nodig heeft.

### 2.3.2 Twee jaarlijkse monitor stimuleringsprogramma Dordt west in balans

In de wijken Wielwijk, Crabbefhof en Nieuw Krispijn wordt in het kader van het lokaal stimuleringsprogramma tweejaarlijks een monitoring uitgevoerd. Hieronder zijn de uitkomsten van juli 2022 opgenomen.

#### *Betere woningvoorraad door meer variatie in woningen*

Het aandeel koopwoningen is in Dordt west sinds 2011 toegenomen van 39 naar 45%. Dit met name door sloop van corporatiewoningen en nieuwbouw van koopwoningen in Wielwijk en Oud-Krispijn. Gezien de komende nieuwbouwplannen wordt de doelstelling van 2025 van 46% eigendom van de woningen in Dordt west gehaald. Van 2009 tot 2022 is het rapportcijfer woning voor heel Dordt west gestegen van een 7,3 naar een 7,5. Voor Crabbefhof steeg het rapportcijfer van een 7,4 naar een 7,5. Voor Dordt west is de WOZ-waarde van 2011 tot 2022 gestegen van €134.679,- naar €188.000,-. Crabbefhof kende in deze periode een stijging van €120.606,- naar €172.000,-. Doordat de WOZ-waarde in heel Dordt harder gestegen is, is de gemiddelde WOZ-waarde nauwelijks dichterbij het gemiddelde van Dordrecht (€246.000,-) gekomen en ligt ze nog ver af van de doelstelling. In de regionale woonvisie wordt ingezet op een pas-op-de-plaats beleid en meer verdeling van de voorraad corporatiewoningen over de regio. In Dordt west is de afname van het aantal corporatiewoningen nog iets sterker geweest dan de beoogde doelstelling.

#### *Een beter niveau van de openbare ruimte*

De fysieke kwaliteit van de buurtvoorzieningen in Dordt west nam van 2011 tot 2017 van een 5,8 naar een 6,1 toe. Crabbefhof bleef gedurende deze periode op een 5,9 steken en is duidelijk lager dan Dordrecht als geheel. De fysieke kwaliteit van de buurtvoorzieningen blijft hierdoor een aandachtspunt. Het rapportcijfer van de woonomgeving nam in Dordt west van 2009 tot 2020 toe van een 6,7 naar een 6,8. Crabbefhof kende in dezelfde periode een toename van een 6,7 naar een 6,9. In heel Dordt krijgt de woonomgeving in 2020 een 7,3. Het rapportcijfer leefbaarheid is in heel Dordt west van 2009 tot 2020 verbeterd van een 6,6 naar een 6,8. Voor Crabbefhof wordt het rapportcijfer leefbaarheid in 2020 op een 6,9 gewaardeerd. De leefbaarheid en woonomgeving zijn de laatste jaren weliswaar verbeterd, maar omdat dit in geheel Dordrecht ook verbeterde, is het verschil niet ingelopen.

Op de sociaal economische doelstellingen komt het volgende beeld naar boven:



### *Actieve participatie wijkbewoners*

Het aandeel inwoners dat vrijwilligerswerk doet, nam in Dordt west tussen 2009 en 2021 van 22% af naar 20%. In Crabbehof nam het gedurende deze periode af van 26 naar 19%. Ook in Dordt nam het aandeel dat vrijwilligerswerk doet af van 32 naar 24%. Dit is vooral een effect van de Coronaperiode. Het aandeel inwoners dat actief is in de buurt is, steeg in de Dordt west tussen 2009 en 2021 van 9 naar 10%. Crabbehof kende in dezelfde periode een stijging van 6 naar 9%. In Dordt is het aandeel inwoners dat actief is in de buurt van 2009 tot 2021 op 10% gelijk gebleven. Doordat het aandeel inwoners dat vrijwilligerswerk doet en het aandeel dat actief is in heel Dordt zich minder positief ontwikkeld heeft, liggen deze doelstellingen momenteel op niveau. Het aandeel dat lid is van een vereniging of organisatie is tussen 2009 en 2021 in Dordt west gestegen van 66 naar 67%. In Crabbehof is dit percentage gestegen naar 71%. Dordt is in dezelfde periode gedaald van 76 naar 74%. Met name het aandeel dat lid is van een vereniging of organisatie in Nieuw Krispijn is een aandachtspunt.

### *Verbetering van de gezondheid van de mensen*

De doelstellingen op gebied van gezondheid voor volwassenen ontwikkelen zich conform of boven de doelstelling. Zo is de gezondheidsbeleving tussen 2011 en 2021 voor 12 tot 18 jarige in Dordt west gestegen van 73% naar 86%. Voor boven 18 jaar is de gezondheidsbeleving in deze periode gestegen van 64 naar 72%. Voor heel Dordt is de gezondheidsbeleving in 2021 82% voor onder de 18 jaar en 77% voor boven de 18 jaar. Daarnaast nam het aandeel mensen met overgewicht in Dordt west minder toe dan in de rest van Dordt. In heel Dordt stabiliseerde het percentage met overgewicht voor onder de 18. In Dordt west nam dit aandeel tussen 2012 en 2020 met 5% af naar 30%. Voor boven de 18 steeg het percentage met overgewicht van 56% in 2009 naar 57% in 2020 in Dordt west. In heel Dordt was hier een toename te zien van 3%. Aandachtspunt is het aandeel volwassenen dat een risico op angst en depressieklachten heeft. Dat geldt zowel voor Dordt west en Dordrecht als geheel en hangt ook samen met de Coronamaatregelen.

### *Verhoging van het aantal mensen dat zelfredzaam is en een goede balans in draagkracht en draaglast kent*

Het aandeel mensen dat zelfredzaam is, blijft in Dordt west lager dan in Dordrecht. Het verschil met Dordrecht is wel kleiner geworden. Het aandeel mensen met een hoge draagkracht ontwikkelde zich tussen 2009 en 2020 in Dordt west van 69 naar 80%. Crabbehof liet een verbetering zien van 67 naar 79%. Heel Dordt liet ook een groei zien in het aantal mensen met een hoge draagkracht te weten van 80 naar 87%. Doordat de groei in heel Dordt minder groot is, heeft west een deel van zijn achterstand ingelopen. Ook een lage draaglast ontwikkelde zich in Dordt west tussen 2009 en 2020 positief. Ook hier is het verschil met Dordrecht kleiner geworden. In 2009 was het verschil 8%. In 2020 was het verschil 4%. Oftewel in 2020 had 90% van de Dordtse bevolking het idee zijn leven in de hand te hebben. In heel Dordt west had 86% van de mensen dat idee terwijl in Crabbehof zelfs 89% van de inwoners het idee had aan het roer te staan.

### *Het bieden van meer en passend werk, waardoor tevens de financiële huishoudboekjes beter op orde kunnen zijn*

Het aandeel werkzoekenden nam in Dordt west tussen 2009 en 2021 af van 5,2 naar 2,3%. In Crabbehof daalde dit aantal in dezelfde periode van 5,9 naar 2,6%. In de periode van 2009 tot 2021 nam het aantal inwoners met een UWV-uitkering af, ten opzichte van het beeld voor geheel Dordrecht. Het aandeel met een bijstandsuitkering daalde bovengemiddeld. De leefbaarheid van Dordt west (en Dordrecht) is verbeterd. Dordt west scoorde voor leefbaarheid in 2014 een -26 tegen een -19 in 2020. Beide gegevens staan nog wel voor een zwakke leefbaarheid. Crabbehof ging in deze periode van een -28 naar een -20 wat eveneens in de range van een zwakke leefbaarheid valt.

### *Het verhogen van zowel de werkelijke veiligheid als het veiligheidsgevoel*

De gemiddelde veiligheidscijfers voor Dordt west en van Dordrecht zijn iets verbeterd ten opzichte van 2009. Het rapportcijfer veiligheid steeg tussen 2009 en 2020 in Dordt west van een 6,5 naar een 6,6. Crabbehof steeg van een 6,4 naar een 6,7. De sociale overlast in Dordt west nam iets af tussen 2013 en 2020, te weten van 26,5% naar 22,5%. Crabbehof kende helaas een lichte toename van 27,9 naar 28,5% en verdient dus extra aandacht. Het vertrouwen over de ontwikkeling van de buurt is verbeterd. Tussen 2009 en 2020 steeg dit aantal voor heel Dordt west van 26 naar 33%. In Wielwijk en Nieuw Krispijn is het vertrouwen het meest toegenomen.

## 2.4 Concluderend

Crabbehof is een wijk met veel potentie: er zijn veel voorzieningen, er is een goede ontsluiting en infrastructuur, er is veel (volwassen) groen en de wijk is gunstig gelegen in de stad. Deze kwaliteiten dienen behouden en versterkt te worden.

Crabbehof is echter ook een wijk met veel uitdagingen, onder andere door weinig diverse bebouwing en een matige bouwkundige conditie van veel woningen. Daarnaast kent de wijk ook een bovengemiddelde sociaaleconomische problematiek en blijft de veerkracht van de wijk laag. Dit ondanks de (sociale) investeringen van de afgelopen twintig jaar van alle partijen. De problematiek is het grootst in het westelijk deel van de wijk en concentreert zich rond de Zuidendijk zone. De inkomenspositie van bewoners is slechter dan gemiddeld, met armoede en schuldenproblematiek als gevolg. Sociale (multi)problematiek komt meer dan gemiddeld voor, o.a. een hoge aanwezigheid van LVB en GGZ liggen hieraan mede ten grondslag.

Bewoners hebben weinig binding met elkaar en met de wijk en wonen er vooral vanwege de betaalbaarheid. De organisatie- en initiatiefkracht van bewoners beperkt zich tot een kleine groep. Het is onvoldoende duidelijk waarom niet meer huishoudens gebruik maken van het aanbod aan activiteiten en ondersteuning dat voor hen bedoeld is. Dit kan zijn omdat ze het aanbod niet weten te vinden of barrières hebben om er gebruik van te maken en/of omdat het aanbod onvoldoende antwoordt op de (onuitgesproken) behoefte. Demografische- en sociale ontwikkelingen versterken elkaar. Zo stromen kansrijke huishoudens uit, wordt hun plaats ingenomen door kwetsbare huishoudens die samen met de zittende kwetsbare huishoudens de veerkracht van de wijk doen afnemen. Daarnaast vraagt de vergrijzing om passende fysieke en sociale antwoorden.

## 3. Stand van zaken wijkvisie 2012

### 3.1 Wijkvisie 2012: hoofdlijnen

In 2012 is de gebiedsvisie "Crabbehof veelzijdig, ondernemend en vitaal" samen met de gemeente, de woningcorporaties, Zorggroep Crabbehoff en de bewoners opgesteld. De visie is vervat in een drieluik en dient als onderlegger voor de ontwikkelrichting van de wijk.

De wijkvisie stelt op hoofdlijnen: Het hart van Crabbehof wordt gevormd door het kasteel Crabbehoff, het zorgcomplex en het winkelcentrum. Op diverse plekken in de wijk worden verouderde portieketagewoningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Er blijft in Crabbehof ruimte voor de goedkope sociale woningvoorraad. Stap voor stap wordt het woningaanbod verbeterd, zodat er minder slechte en kleine woningen zijn en meer grotere woningen, meer eengezinswoningen en ook meer koopwoningen. Daardoor ontstaat er binnen de wijk meer kans om wooncarrière te maken.

Hieronder een puntsgewijze opsomming van de belangrijkste (fysieke) doelstellingen uit de wijkvisie van 2012.

- Streven naar een gevarieerder woningaanbod;
- Plinten van de portiekflats aantrekkelijker maken;
- Zorgen voor voldoende betaalbare levensloopbestendige appartementen met lift;
- Verkeersveiligheid verbeteren;
- Ruimte voor ontmoeting creëren;
- Behoud van betaalbare winkels in winkelcentrum;
- Streven naar een kernvoorraad met betaalbare eengezinswoningen en koopwoningen met name in het zuidelijk deel van de wijk. Dit eventueel door de bestaande portiekwoningen samen te voegen of te slopen;
- Voor het gebied langs de Zuidendijk streven naar meer variatie in de woningen en daarbij actief gebruik maken van de kwaliteit van groen en water die deze locatie biedt. De landelijke sfeer van de Zuidendijk de wijk binnen halen;
- De bebouwing langs een aantal plantsoenen kan verdicht dan wel vernieuwd worden.

### 3.2 Wat is er gerealiseerd?

In de afgelopen jaren zijn aan de hand van de wijkvisie diverse ontwikkelingen gestart en uitgevoerd. Deze ontwikkelingen dragen bij aan de doelstellingen uit de wijkvisie.

- Aan het Wiardi Beckmanplantsoen zijn nieuwe eengezinswoningen gerealiseerd;
- Gebouw de Klockelaer wordt binnenkort aangesloten op het warmtenet;
- Aan de Vorrinklaan zijn twee nieuwbouw appartementencomplexen gerealiseerd;
- Aan de Henri Polakstraat zijn nieuwe eengezinswoningen gerealiseerd;
- Met de sloop van de Colijnstraat, de geplande nieuwbouw en de toevoeging van de "tiny houses" aan de Dresselhuysstraat zijn/worden andere woningtypologieën toegevoegd. Hiermee wordt het aanbod gevarieerder gemaakt. Wel moet worden opgemerkt dat de tiny Houses slechts een korte periode staan (maximaal 10 jaar) en met name mensen van buiten de wijk aantrekt. Deze toevoeging draagt in beperkte mate en voor korte tijd bij aan dedoelstelling;
- Aan de Wibautstraat en Savornin Lohmanweg heeft woningverbetering plaats gevonden, deze woningen zijn energiezuiniger gemaakt en van het gas af. Voor de Troelstraweg Oostzijde zijn vergevorderde plannen voor een hoog niveau renovatie. Momenteel wordt in samenhang met de Troelstraweg Westzijde en Ruys de Beerenbrouckweg onderzocht of voor de Troelstraweg Oostzijde (gedeeltelijke) sloop/ nieuwbouw een meerwaarde biedt ten aanzien van de doelstellingen uit het ontwikkelkader;
- De 100 appartementen boven het winkelcentrum zijn in 2019 door MVGM aangesloten op het warmtenet. MVGM doet onderzoek naar de mogelijkheden om de andere ca. 80 woningen aan te sluiten op het warmtenet;
- Aan de oostzijde is het spoorpark ingericht. Dit park biedt plaats aan recreatieve voorzieningen voor jong en oud;
- Uit onderzoek blijkt dat de leefbaarheid rondom de plantsoenen goed is. Hierdoor hoeft niet ingezet te worden op vernieuwen en verdichten in deze gebieden.

### 3.3 Wat moet er nog gebeuren?

De doelstellingen uit de wijkvisie zijn nog niet allemaal (voldoende) gerealiseerd. Ten aanzien van het gevarieerder woningaanbod, een kernvoorraad met betaalbare eengezinswoningen en koopwoningen, betaalbare levensloopbestendige appartementen met lift, de verkeersveiligheid en ruimte voor ontmoeting hebben nog niet genoeg verbeteringen plaatsvonden. Wel liggen deze in het verschiet:

- Er zijn reeds stedenbouwkundige studies verricht naar de revitalisering van het centrum;
- Er zijn stedenbouwkundige studies verricht naar de herontwikkeling van een deel van het PZC terrein. Dit levert naar verwachting levensloopbestendige appartementen met lift op;
- De bibliotheek is aangekocht en hier wordt een ontmoetingsruimte gerealiseerd;
- Er wordt een sociaal plein voor Wijk voor Wijk gerealiseerd. Samen met de ontmoetingsruimte in de bibliotheek vergroot dit de ruimte voor ontmoeting;
- De verkeersveiligheid wordt met het aanleggen van het sociaal plein aangepakt, onder andere door het aanleggen van een regenboog zebrapad;
- De ontwikkeling van de Zuidendijkzone heeft nog geen vorm gekregen. Begin 2022 is er een projectgroep gestart om de aanpak van de Troelstraweg Westzijde te onderzoeken en te komen tot een scenario voor verbetering. Later in 2022 zijn ook de Troelstraweg oost en de Ruys de Beerenbrouck toegevoegd aan het scenario onderzoek;
- Trivire heeft voor een aantal complexen verbetering, verduurzaming en het gasloos maken voorgenomen. De onderzoeken/voorbereidingen hiervoor zijn in de tweede helft van 2022 gestart. Het betreft de complexen aan de Aalbersestraat/ Nolensweg, de hoogbouw aan de Ruys de Beerenbrouckweg en het complex aan de Vorrinklaan;
- De nieuwbouw op de Colijnstraat moet worden gerealiseerd, over het programma dient nog overeenstemming te komen;
- Woonbron heeft vergevorderde plannen voor de zijstraten van de Colijnstraat. Woonbron is gestart met haalbaarheidsstudies voor complex Thorbeckeweg. Hier wordt de toekomst van deze woningen onderzocht.

Ook zijn er zaken die verbetering vragen, maar waarvoor nog geen plannen zijn gemaakt:

- De plinten van de meeste bestaande portiekflats zijn nog niet aantrekkelijker gemaakt. Uit de bewoner enquêtes blijkt dat de gesloten plinten leiden tot een gevoel van (sociale) onveiligheid en een niet prettig gevoel van thuiskomen. De aanpak van de plinten zou in ieder geval moeten leiden tot een verbetering van het veiligheidsgevoel;
- In het zuidelijk deel van de Thorbeckeweg, de Kappelijne van Coppelloweg en de Groen van Prinstererweg en de westzijde van Crabbehof is de woningvariatie niet toegenomen;
- De zichtbaarheid van het nieuwe spoorpark aan de oostzijde kan beter.

### 3.4 Welke kansen zien we?

Tijdens gesprekken voor het opstellen van het Ontwikkelkader werden de volgende kansen benoemd voor het verbeteren van de wijk en het bijdragen aan de doelstellingen uit de wijkvisie:

- De realisatie van Amstelwijck biedt kansen voor de branchering. Aangezien Amstelwijck geen eigen voorzieningen krijgt, trekken de bewoners van deze wijk naar de omliggende gebieden en zo ook naar Crabbehof. Dit levert een meer kapitaalkrachtige doelgroep op waardoor de vraag naar luxere winkels zal toenemen;
- Bij nadere bestudering bleek dat de diverse plantsoenen nagenoeg dezelfde inrichting kennen. Het aanbrengen van diversiteit in de diverse plantsoenen wordt als kans gezien. Door de bewoners hierbij te betrekken wordt betrokkenheid gestimuleerd en kunnen gevarieerde aantrekkelijke milieus met een hoge gebruikswaarde en ontmoetingsmogelijkheid ontstaan. Ook kan gedacht worden aan een bewegingsroute en/of een buurtmoestuin (de pluktuin in de Colijnstraat vlak na de sloop van fase 2 werkte bijvoorbeeld goed).

Tevens zijn er enkele ontwikkelkansen benoemd die bijdragen aan een verbetering van de wijk:

### 3.4.1 Ontwikkelkansen fysiek:

3. PZC: Verbeteren relaties met centrum, kasteel Crabbehof en bebouwing aan de oostzijde. Mogelijkheden voor toevoegen sociale huurwoningen en middendure huur onderzoeken en indien mogelijk ruimte voor verdichting benutten.
4. Ruys de Beerenbrouckweg: Betere inzet van het groen en water, het verbeteren van de relatie met de Talmaweg en Wielwijk. Bijvoorbeeld door het open maken van de bouwblokken. Hiervoor is het verwijderen van de Miva woningen op de koppen van de bouwblokken noodzakelijk, terwijl deze woningen bouwtechnisch van goede kwaliteit zijn en het behouden van de typologie Miva woningen wenselijk is.
5. Dresselhuysstraat: Vrijgekomen schoolgebouwen zijn gesloopt. Hier worden de komende 10 jaar tiny houses geplaatst. Daarna kans voor 1 tot 2 laags bouwblok in het groen en het eventueel realiseren Miva woningen (indien uit onderzoek blijkt dat toename en/of compensatie van Miva woningen in de buurt gewenst is, bijvoorbeeld vanwege aanwezige voorzieningen en mantelzorg).
7. Savornin Lohmanweg: De garageboxen kunnen worden herontwikkeld tot een woontoren.
8. Evangelisch centrum e.o.: Stedelijke ontwikkeling en verdichting is met het behoud van groen en water en een goede fiets- en wandelverbinding op het spoorpark op deze locatie mogelijk. Knelpunt bij ontwikkeling kan zijn de geluids- en veiligheidscontouren.
9. Troelstraweg Westzijde: Voor deze locatie streven we naar een betere inzet van het groen en het water en het verbeteren van de relatie met de Talmaweg en Wielwijk. Momenteel is de planvorming voor de realisatie van een diverser woningaanbod gestart waarbij de veerkracht en sociale cohesie in de wijk versterkt wordt. In het onderzoek wordt ook de Troelstraweg Oost en de Ruys de Beerenbrouck meegenomen.
10. Meubeloutlet Troelstraweg: Gemeente is in gesprek met de eigenaar van de meubeloutlet. De eigenaar heeft een ontwikkelaar in de arm genomen en wil hier een woningbouwontwikkeling in het groen plaats laten vinden. Zij zijn voornemens eengezinswoningen te realiseren.
11. Colijnstraat: Nieuwbouw in de vrije sector om meer hogere inkomens/kansrijke doelgroepen de wijk in te halen.
12. Vliegen v/d Goesstraat Nieuwbouw sociale huur en het toevoegen van nultrapswoningen.
13. Thorbeckeweg: Onderzoek naar herontwikkeling en mogelijkheden om bij te dragen aan de doelstellingen van het Ontwikkelkader.





### 3.4.2 Ontwikkelkansen sociaal en leefomgeving:

- 1. Plantsoenen: De verschijningsvorm van de verschillende plantsoenen meer laten verschillen waarbij zoveel mogelijk kansen benut worden voor natuurinclusiviteit, biodiversiteit, bewonersparticipatie, eigenaarschap van bewoners (co-beheer), ontmoeting, spelen en bewegen. Speciale aandacht is nodig voor het Vliegenplantsoen, waar een sociale interventie gewenst is.
- 2. De Stoof: Hier worden activiteiten georganiseerd door Buurtwerk Dordrecht en worden activiteiten aangeboden om de bewoners draagkrachtiger te maken en om het sociale netwerk te versterken.
- 6. Crabbehoeve: Heeft een wijkfunctie met een moes- en beleeftuin, een lunchroom. De Crabbehoeve kent een aanbod van diverse workshops en activiteiten.
- Wijkconciërge: Trivire en de gemeente investeren beide in een pilot "wijkconciërge" voor Crabbehof. De wijkconciërge heeft tot doel het verbeteren van de leefbaarheid in de buurt en het bevorderen van een positief leefklimaat. De wijkconciërge is voornamelijk een pilot van 2 jaar.
- Sociaal plein: Aan de voorzijde van zowel Wijk voor Wijk als de Speeltoothek Pip & Zo, wordt een buitenruimte gebruikt als parkeerplaats. Het terrein is in handen van een ondernemer. Wijk voor Wijk wil er een mooie plek van maken, die uitnodigt tot ontmoeting en geschikt is voor activiteiten. Dit met het oog op

de toekomstige ontwikkeling van de Huiskamer van de wijk aan de overkant. De eigenaar van de grond steunt het plan, waardoor het op redelijk kort termijn uitgevoerd wordt.

Eigenwij©k:

Het stimuleren van trots en eigenaarschap van bewoners staat bij 'Eigenwij©k' centraal. Vanuit Eigenwijck worden wandelingen met toekomstvertellers voor de inwoners van Crabbehof georganiseerd. Hierbij wordt aandacht besteed aan de verduurzamingsopgave. Het 'wijkleerbedrijf' van Eigenwijck verbindt de leefwereld van de bewoners met de warmtevisie van de wijk. De unieke bottom-up benadering van Eigenwijck zorgt ervoor dat de inwoners betrokken worden bij de energietransitie en creëert kansen op sociaal en economisch gebied.

### 3.5 Concluderend

In de afgelopen jaren zijn er veel stappen gezet, maar de doelstellingen uit de Wijkvisie 2012 zijn nog niet voldoende behaald (zie paragraaf 2.3). Gezien de bedreigingen voor de wijk (zie paragraaf 2.2) is het wenselijk om de wijkvisie te herijken. Daarbij is het van belang om niet alleen de focus te leggen op de noodzakelijke fysieke aanpassingen, maar ook de sociale problematiek aandacht te geven en te voorzien van een passende aanpak door de betrokken partijen. Hierbij kan meer winst behaald worden door de maatschappelijke en fysieke aanpak integraal te benaderen en daarbij te kijken of beoogde maatregelen bijdragen aan de oplossing van sociale problemen. Daarnaast wordt bij deze herijking gekeken naar de beleidskaders die sinds 2012 vernieuwd zijn. Ook wordt gekeken naar de overheidsrichtlijnen op het gebied van energietransitie en duurzaamheid. Dit alles om te komen tot een wijkgerichte ambitie voor Crabbehof.

## 4. Ambities Dordrecht

Voor het herijken van de wijkvisie naar een ontwikkelkader voor de komende ontwikkelingen, is het goed om te kijken naar de relevante kaders uit de diverse beleidsdocumenten van de gemeente. Zoals de Woonvisie van Dordrecht die later is opgesteld.

### 4.1 Woonvisie 'Goed wonen in Dordrecht 2019-2031'

#### 4.1.1 Doelstelling algemeen

Dordrecht wil een stad zijn met gemengde wijken waar het voor iedereen goed wonen is. Er wordt gestreefd naar inclusieve wijken.

#### 4.1.2 Doelstelling Crabbehof

Het aantal mensen dat in Crabbehof ondersteuning en/of zorg nodig heeft is toegenomen. Dat geldt voor kwetsbare ouderen, mensen met een beperking en mensen die uitstromen uit voorzieningen als beschermd wonen of de maatschappelijke opvang. Ontwikkeling van (nieuwe) woonvormen voor deze aandachtsgroepen is daarom wenselijk.

Door geschikt woningaanbod te realiseren voor verhuiscandidate empty-nesters wordt er doorstroming op de woningmarkt gecreëerd.

#### 4.1.3 Sociale woningvoorraad

Momenteel is er in Dordrecht een achterstand in de programmering als het gaat om het terugbouwen van sociale huurwoningen die de afgelopen jaren zijn gesloopt. Op basis van de voorgenomen ontwikkelingen zou deze achterstand in 2024 moeten zijn ingehaald. Om de achterstand versneld in te halen is in het coalitieakkoord 2022/2026 extra aandacht besteed aan de te realiseren sociale woningen. Daarnaast is sprake van een tekort in de programmering als het gaat om koopwoningen tot €355.000. Voor locaties in Dordt West geldt dat het terugbouwen van sociale woningen niet uitgesloten is, mits er ook andere segmenten worden toegevoegd. Bij voorkeur gecombineerd met verdichting. Daarnaast is het streven naar een goede balans tussen eengezinswoningen en appartementen. Doorstroming is van essentieel belang voor een gezonde woningmarkt. Als doorstomers geen geschikte woning kunnen vinden stagneert de doorstroming.

## 4.2 Omgevingsvisie/plan

### 4.2.1 Algemeen

Dordrecht wil dat alle inwoners langdurig gelukkig, gezond, veilig en zinvol meedoen in de samenleving. Met name in de wijken Wielwijk, Crabbehof, Krispijn, Staart, Vogelbuurt en Sterrenburg 1 Oost waar de gezondheid van inwoners wat slechter is. Dit hangt onder meer samen met de sociaaleconomische status van de inwoners en hun leefstijl. Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving letten we daarom extra op het aspect gezondheid. Eén van de middelen is om een netwerk van fijnmazige vertakkingen te benutten. Dan gaat het bijvoorbeeld om de dijklinten, de killen, de lanen en parken, die het groen tot dichtbij de voordeur van iedere inwoner kunnen brengen.

### 4.2.2 Crabbehof

Crabbehof is één van de kansrijke wijken om als eerste wijk van Dordrecht van het aardgas af te gaan en een aansluiting op een warmtenet te krijgen. Daarnaast is er een vervangingsopgave van broze aardgasleidingen voor 2025. Het zou mooi zijn als we de vervanging met een nieuw gasnetwerk kunnen voorkomen. Samen met bewoners zetten we in op een gebouwde omgeving die aardgasvrij-klaar is in 2030. Dit is vastgelegd in de Regionale Energiestrategie, waarbij het doel is om in 2030 20% energiebesparing te realiseren, omdat dit de basis is om klaar te zijn voor een aardgasvrije woning. Dat betekent dat bewoners op de hoogte zijn, hun woning isoleren, bereid zijn tot energiebesparende maatregelen en hun gedrag veranderen.

### **4.3 Wonen en zorg voor senioren**

#### **4.3.1 Algemeen**

Senioren moeten zoveel mogelijk in hun eigen wijk kunnen blijven. Hier hebben zij hun sociale netwerken en voelen zij zich thuis. De gemeente verkent momenteel de ambities op het gebied van wonen en zorg voor senioren. Daarbij wordt gekeken naar de mogelijkheid kleinschalige woonconcepten te ontwikkelen die het gat opvullen tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis. Er zijn tal van succesvolle voorbeelden die als inspiratie kunnen dienen.

#### **4.3.2 Crabbehof**

De voorgenomen herontwikkeling van PZC Crabbehof biedt mogelijkheden voor het huisvesten van senioren. Welk concept zich het beste leent voor deze herontwikkeling verkennen partijen samen verder. De gemeente heeft daarbij ook sterk de wens om toekomstige bewoners hier intensief bij te betrekken en mogelijk zelfs een actieve rol te geven in het aanbestedingsproces.

Ouderen die al in Crabbehof (of de omliggende wijken) wonen zijn een belangrijke doelgroep voor de te ontwikkelen locatie van PZC. Het gaat over het algemeen om ouderen met een beperkte portemonnee die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Bij deze herontwikkeling is het doel om enerzijds ouderen te bedienen die in een woning wonen die (op termijn) niet langer passend is bij hun behoefte (bijvoorbeeld als het gaat om toegankelijkheid). Anderzijds kunnen deze woningen ouderen uit eengezinswoningen verleiden door te stromen, zodat de eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen.

### **4.4 Sociaal programma west**

Vanaf 2007 draaien er in de wijken Wielwijk, Crabbehof en Nieuw Krispijn sociale programma's. Deze sociale programma's waren een voorloper op het lokaal stimuleringsprogramma Dordrecht west in balans. In 2013 is het stimuleringsprogramma Dordt west in balans van kracht gegaan. Dit programma behelsde een samenwerking tussen corporaties en gemeente waarbij ingezet werd op een gezamenlijk gefinancierde, tijdelijk impuls om de zwakke en kwetsbare wijken te versterken. Op 31 december 2016 zijn de sociaal economische doelstellingen van het stimuleringsprogramma geborgd in de reguliere opgave. Door een gerichte inzet van reguliere middelen en capaciteit wordt verbetering aangebracht in de zwakke en kwetsbare wijken van west. Dit ook middels herstructurering die doorloopt tot en met 2025. Om te bezien of de positie van deze zwakke en kwetsbare wijken verbeterd is, wordt één maal per tweejaar middels een monitor gekeken of de sociaaleconomische doelstellingen dichterbij zijn gekomen. De monitoring vindt plaats aan de hand van twee sociaal economische hoofddoelstellingen te weten:

1. In Dordrecht-West ontstaan verschillende wijken die fysiek en economisch goed in balans zijn en die een toegevoegde waarde hebben voor de stad.
2. In Dordrecht-West ontstaan verschillende wijken waarin de sociaal-culturele en sociaal economische positie van diverse groepen meer in balans zijn.

In juli 2022 heeft de meest recente monitor plaatsgevonden. De uitkomsten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 2.3.2.

### **4.5 Nationaal Programma Leefbaarheid en veiligheid (NPLV)**

Crabbehof is toegevoegd aan het Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid. Dit houdt in dat het lopende lokale sociale programma dat er nu ligt (zie paragraaf 4.4) wordt aangepast en omgebouwd tot een nationaal programma. Er vindt dus een grootschalige uitbreiding/aanpassing van het programma plaats. Daar wordt een opgave getrokken door een programmamanager aan gewijd. Voor het NPLV wordt een alliantie opgesteld waar ook de corporaties in vertegenwoordigd zijn.

## 5. Ambities Crabbefhof

### 5.1 Ambities Crabbefhof algemeen

Vanuit gesprekken en diverse themasessies met de opgavemanagers, beleidsmedewerkers en corporaties wordt duidelijk dat Crabbefhof een integrale aanpak nodig heeft waarbij de sociale en fysieke aanpak samen hangen en elkaar versterken. Met de betrokken partijen zijn de volgende ambities opgesteld:

#### 5.1.1 Maatschappelijk

Crabbefhof is in de toekomst een gemengde wijk, waar het voor iedereen goed wonen is. Het is een inclusieve wijk, met geschikte woningen voor diverse doelgroepen. Senioren kunnen in hun eigen wijk blijven, hebben hun sociale netwerken in de wijk en worden waar nodig fysiek en sociaal ondersteund om volwaardig langer thuis te kunnen blijven wonen. Doordat mensen wooncarrière kunnen maken in de wijk, ontstaat er meer binding met de wijk en wordt de sociale cohesie versterkt. Crabbefhof wordt een veerkrachtige wijk waar iedereen vooruit komt. Problematiek van kwetsbare huishoudens wordt tijdig gesignaleerd en passende ondersteuning wordt snel, slim en integraal georganiseerd. Er is aandacht voor preventie en het versterken van zelf- en samenredzaamheid. Bewoners in het toekomstige Crabbefhof kennen elkaar, hebben respect én oog voor elkaars (verschillende) leefstijlen en voelen zich thuis en voldoende verbonden met elkaar. Het eigenaarschap van bewoners voor het mooi en leefbaar houden van de wijk is versterkt en verbreed. Activiteiten sluiten aan bij en worden gevonden door de verschillende doelgroepen en worden (deels) door bewoners zelf gedragen.

Om dit te bereiken is Dordt west en daarmee Crabbefhof door de gemeente toegevoegd aan het Landelijk Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Hiervoor is een opgavemanager aangesteld en er wordt een alliantie ingevoerd met een vertegenwoordiging van de corporaties. Vanuit het ontwikkelkader worden de volgende voorstellen voor acties aangedragen:

- Er moet in beeld worden gebracht welke type bewoners welke kwetsbaarheden hebben en wat er ontbreekt aan passend aanbod en/of hoe het komt dat het aanbod dat er is, deze groep niet goed genoeg bereikt;
- Op basis van deze analyse kan in het programma een plan worden opgesteld voor versterking van deze kwetsbare bewoners met tenminste aandacht voor: armoede/schulden, opvoeding, meedoen, lichamelijke gezondheid, geestelijke gezondheid, positief sociaal netwerk, zingeving. Hierbij maken we gebruik van de inzichten en werkwijzen van positieve gezondheid. Ook sluiten we waar mogelijk aan bij andere succesvolle aanpakken en stimuleringsregelingen (zoals Dordts preventie akkoord). De ambitie is om dit programma te verbreden naar alle bewoners, maar dit mag niet ten koste gaan van de focus op de bewoners die dit het meeste nodig hebben;
- De problematiek vraagt om meer inzet in menskracht van zowel politie, gemeente als woningcorporaties, die op een laagdrempelige manier benaderbaar zijn in de wijk en kunnen investeren in de mensen; Ook kan de samenwerking worden versterkt en kunnen sommige aanpakken integraal worden opgezet. Een zichtbare en centrale locatie in de wijk kan hieraan bijdragen.

Voor de ontwikkelingen in de wijk worden de volgende acties benoemd:

- Renovaties/verduurzaming koppelen aan een achter de voordeur aanpak ("sociaal renoveren"). Hierbij worden woning opnamen gekoppeld aan een sociaal huisbezoek en krijgt een huishouden indien nodig extra ondersteuning om problematiek aan te pakken, werk te vinden etc;
- Indien bewoners vanwege herstructurering moeten verhuizen, maken we gebruik van een aanpak voor sociaal herhuisvesten waarin maatschappelijke partners de corporaties ondersteunen bij het proactief signaleren en aanpakken van problemen van bewoners die moeten verhuizen. Het leidend motto is "we verplaatsen mensen, maar niet hun problemen, naar een nieuw thuis";
- Bij het realiseren van nieuwe woningen bieden we perspectief aan de huidige bewoners en houden we rekening met doorstroommogelijkheden voor gezinnen;
- Bij het realiseren van nieuwe woningen, aanpassen van de woonomgeving en de inrichting van zorg richten we ons ook op ouderen zodat zij zo lang mogelijk fijn thuis kunnen blijven wonen. Hierbij is aandacht voor kleinschalige woonconcepten die het gat opvullen tussen



zelfstandig wonen en het verpleeghuis. Maar ook voor preventie, signalering en een light welzijns- en zorgaanbod om de inzet van zwaardere zorg uit te stellen en de kwaliteit van leven te bevorderen. Daarbij komt een koppeling met het Thuisplus flat<sup>3</sup> concept van Aafje en Trivire in Zephyr, dat recent is gestart;

- We zetten in op het “goed landen in de wijk” van mensen die uitstromen uit een voorziening en voor zittende bewoners met LVB en GGZ problematiek die een extra steuntje in de rug kunnen gebruiken en voor hun burens zodat iedereen op een prettige manier kan samen leven in een complex/buurt. We onderzoeken welke nieuwe (woon)concepten hieraan kunnen bijdragen (zoals wooncirkels, buurtcirkels, thuishavens etc.);
- We zetten specifiek in op het aantrekken van nieuwe bewoners die gericht zijn op sociale cohesie, meer sociaal kapitaal en organisatiekracht mee brengen naar de wijk en tegelijkertijd acceptatie hebben voor bewoners met een kwetsbaarheid. Dit kan op verschillende manieren die partijen proactief met elkaar gaan verkennen (oa woonconcepten/ specifieke toewijzing / maatschappelijke huurcontracten etc);
- Bij nieuwbouw wordt community building ingezet om zo verschillende doelgroepen te verbinden, omdat hogere inkomens die instromen niet vanzelfsprekend contact hebben met armere bewoners;
- Nieuwbouw goed verbinden met de omgeving en gericht op elkaar ontmoeten;
- Realiseren van ontmoetingsplekken;
- De verschillende plantsoenen herinrichten met een hoge mate van bewonersparticipatie bij aanleg en (co)beheer. Daarbij aandacht voor ontmoeten, spelen, bewegen en gezond eten (positieve gezondheid) om daarmee de betrokkenheid en eigenaarschap van de omwonenden en de kwaliteit van de buitenruimte te verhogen en het gevoel van sociale onveiligheid te verlagen;
- Versterken veiligheid in het winkelgebied. Naast meer toezicht en handhaving, kan de inzet van b.v. jongerenwerk hieraan bijdragen;
- Sluitende aanpak op woonfraude, ondermijning en overlast met passende instrumenten waaronder verbeteren controle wie waar woont.

### 5.1.2 Fysiek

Crabbehof wordt een leefbare en draagkrachtige wijk, mede doordat er een aanbod komt van diverse woningtypes in diverse prijssegmenten. Het Crabbehof van de toekomst kenmerkt zich door een goede balans in de diverse segmenten en eengezinswoningen en appartementen en door vastgoed met kwaliteit (functioneel, technisch en esthetisch). Bovendien dragen ontwerp, toewijzing, eigendomsvormen en woonconcepten bij aan de veerkracht van de wijk door het uitlokken van ontmoeting en het aantrekken en binden van bewoners met eigenaarschap en betrokkenheid bij de sociaal-maatschappelijke opgaven van de wijk.

Om dit te bereiken zijn de gewenste inzet en actielijnen geformuleerd:

- Aantrekkelijker maken van de plinten van de portiekflats;
- Het verduurzamen en renoveren van bestaand vastgoed;
- Zorgen voor meer levensloopbestendige woningen met een lift vooral bij PZC en het centrum, maar ook in andere delen van de wijk;
- Sloop/nieuwbouw en het toevoegen van andere woningtypen daar waar de fysieke opgave en/of de leefbaarheid er om vraagt;

---

<sup>3</sup> De Thuisplusflat is een complex met zelfstandige huurappartementen, waarbij ook een zorgorganisatie met een vast team van zorgmedewerkers aanwezig is. Zo kunnen bewoners zorg en ondersteuning krijgen op het moment dat dit nodig is en dicht bij huis vragen stellen aan een vertrouwd contactpersoon. Eenzaamheid en behoefte aan zorg worden sneller gezien. Het zorg- en welzijnsteam organiseert ook verschillende activiteiten rondom bewegen, gezondheid en ontmoeten.

- Het onderzoeken hoe andere vormen van toewijzing, eigenaarschap en andere woonconcepten kunnen bijdragen aan het aantrekken van bewoners met meer sociaal kapitaal en inzet voor de sociaalmaatschappelijke opgave van de wijk (bijvoorbeeld CPO, wooncoöperatie, magic mix, maatschappelijk huurcontract etc);
- Aan de westzijde van Crabbefhof een grotere variatie in de woningen aanbrenge en hier gebruik maken van het groen en water dat de locatie biedt;
- Daar waar de duidelijke stedenbouwkundige structuur door de jaren heen vertroebeld is, dient deze bij vernieuwing weer verstevigd te worden;
- Crabbefhof heeft veel kerken. Deze kunnen op termijn leeg komen te staan, waardoor hier ontwikkelkansen liggen;
- Door een revitalisering van het winkelcentrum deze meer naar buiten gericht te laten zijn;
- Probeer bij herstructurering functies te combineren en gezien de bouwopgave in een zo hoog mogelijke dichtheid te bouwen, passend bij de behoefte.

### 5.1.3 Duurzame en gezonde woningen en woonomgeving

In Crabbefhof kunnen bewoners langdurig gelukkig, gezond, veilig en zinvol meedoen in de samenleving. Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving letten we daarom extra op het aspect gezondheid. Bijvoorbeeld door de groenstructuur te verbeteren en het groen tot dichtbij de voordeur van iedere inwoner te brengen. We zetten in op de verbinding tussen wijkverbetering en verduurzaming;

#### *Openbare ruimte:*

- Mocht er bij herstructurering sprake zijn van herinrichting van de openbare ruimte dan dient dit zoveel mogelijk klimaat adaptief te gebeuren met aandacht voor de biodiversiteit, waterberging en hittestress;
- Tevens dient bij herinrichting van de openbare ruimte groen ingezet te worden ter bevordering van een gezonde leefstijl en ontmoeten, gedacht wordt bijvoorbeeld aan bewegingsroutes, speelplekken, moes/pluk tuin, bankjes;
- Corporaties kunnen de gemeenschappelijke tuinen inzetten ter verhoging van de natuurwaarden en participatie van bewoners;
- De gemeente dient de openbare ruimte maar ook het rioleringsstelsel zo duurzaam mogelijk in te richten;
- Verbeteren van de zichtbaarheid/bereikbaarheid van het spoorpark;
- Verjongen van groen dat aan het einde van zijn levensduur is.

#### *Duurzame energie opwekking:*

- Waar mogelijk wordt de eventuele sloop van woningen afgestemd op het vervangen van de gasleidingen;
- HVC sluit zoveel mogelijk bestaande woningen aan op het warmtenet. Hierbij dient er speciale aandacht te zijn voor de particuliere eigenaren en VvE's;
- Sluit nieuwbouw aan op het warmtenet;
- Corporaties kunnen de platte daken benutten voor de plaatsing van zonnepanelen;
- Plaats zoveel mogelijk PV-panelen op de daken in Crabbefhof en de gemeente legt laadpalen aan.

#### *Energie en CO<sub>2</sub> besparing:*

- De woningen met de slechtste energielabels dienen het eerst verduurzaamd te worden;
- Laat nieuwbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal zijn;
- Om de verduurzaming van VvE's en woningen in particulier eigendom te stimuleren wordt professionele proces- en planondersteuning vanuit de overheid aangeraden. Door het ontbreken aan kennis, vaardigheden en/of middelen bij de VvE's wordt vaak niet tot een meerderheidsbesluit gekomen voor een energiebesparingsplan, waardoor geen lening aangetrokken kan worden. Investering in duurzaamheid zet de betaalbaarheid van particuliere huurwoningen onder druk. Onderzocht moet worden of de overheid tegemoet kan komen in subsidies of fiscale voordelen bij particuliere verhuurders die hun portefeuilles verduurzamen én de huur betaalbaar houden;
- Bij corporaties moet gekeken worden of renovatie dan wel sloop/nieuwbouw het beste middel is voor de verduurzamingsopgave. Dit hangt mede af van de woningtypologie, vrijgekomen sloopmateriaal en CO<sub>2</sub> uitstoot;

- We stimuleren nutsbedrijven (HVC, Stedin en Evides) om een bijdrage te leveren aan de bewustwording van bewoners op het gebied van duurzaamheid;
- De Zorggroep Crabbehof dient met de huidige initiatieven en activiteiten bij te dragen aan een sociaal duurzame wijk;
- De gemeente pakt zoveel mogelijk de publieke coördinerende rol op richting alle partners ter bevordering van een herontwikkeling van de wijk op fysiek-, ruimtelijk- en sociaal gebied.

*Mobiliteit:*

- In Crabbehof zetten we in op de economie, waarbij te denken valt aan deelvervoer (fietsen, scooters, auto's etc.) en laadpalen, maar ook meer basale dingen zoals bijvoorbeeld gereedschap of een pakkettenuitgiftepunt bij een complex van de corporaties;
- Op termijn gaat Station Zuid mogelijk weg. Deze wordt dan verplaatst naar het Leerpark. Er moet dan ingezet worden op goede fiets- en voetverbindingen van Crabbehof naar Station Leerpark;
- Onderzoek welke parkeernorm passend is voor deze wijk en toekomstige ambities.

## 6. Ontwikkelkader Crabbefhof

### 6.1 Toekomstvisie Crabbefhof 2022

Dordrecht wil dat alle inwoners in Crabbefhof langdurig gelukkig, gezond, veilig en zinvol meedoen in de samenleving. Bewoners voelen zich thuis in hun wijk die een stedelijk woonmilieu biedt met een prima ligging, veel groen en goede voorzieningen. Bewoners van Crabbefhof wonen in kwalitatief goede en betaalbare woningen in buurten met een aantrekkelijke woonomgeving die ontmoeten en bewegen in het groen stimuleert. Ook is de wijk nog steeds ruim van opzet. We hebben oog voor de mens achter de voordeur. Crabbefhof wordt een veerkrachtige wijk waar iedereen vooruit komt. Dat betekent dat problematiek van kwetsbare huishoudens tijdig wordt gesignaleerd en zij passende ondersteuning krijgen. Er is blijvende aandacht voor preventie en het versterken van zelf- en samenredzaamheid. Crabbefhof is een inclusieve buurt, waar bewoners op een prettige manier samenwonen. Bewoners in het toekomstige Crabbefhof kennen elkaar, hebben respect én oog voor elkaars (verschillende) leefstijlen en voelen zich thuis en voldoende verbonden met elkaar. Het eigenaarschap van bewoners voor het mooi en leefbaar houden van de wijk is versterkt en verbreed door en met bewonersparticipatie. Activiteiten sluiten aan bij verschillende doelgroepen en worden (deels) door bewoners zelf gedragen. Er is binnen de wijk doorstroming mogelijk voor zowel senioren, sociale stijgers als jongere doelgroepen. Met de juiste woonconcepten en het aanbod van gevarieerder woningen trekken we nieuwe bewoners aan die een positieve keuze maken voor een inclusieve, gemengde stadswijk en zich positief willen inzetten voor de sociaal-maatschappelijke vraagstukken in de wijk. Senioren kunnen in een passende woning oud worden met de benodigde welzijn en zorg in de buurt.

### 6.2 Doelstellingen

De ambities zoals omschreven in hoofdstuk 5 zijn verwerkt in strategische doelstellingen, die bijdragen aan de toekomstvisie zoals geformuleerd in de bovenstaande paragraaf.

Op hoofdlijnen zijn er 3 thema's benoemd, met daaronder liggend 11 strategische doelen.

Toekomstige ontwikkelingen worden getoetst aan deze 11 strategische doelen en beoordeeld in welke mate ze bijdragen aan de doelstellingen.

Vanuit de diverse overleggen die er afgelopen maanden zijn gevoerd, zijn er als uitwerking van de doelstellingen al diverse middelen benoemd. Deze zijn in de onderstaande tabellen opgenomen, maar zijn niet limitatief. Bij elke ontwikkeling dienen locatie of organisatie specifieke kaders opgesteld te worden en middelen te worden vastgesteld die bijdragen aan de 11 strategische doelen.

## 7. Vervolgstappen

### 7.1 Per (her)ontwikkelingslocatie kaders opstellen

Per (her)ontwikkelingslocatie dienen specifieke kaders opgesteld te worden, aan de hand van de doelstellingen uit het Ontwikkelkader en de locatie gegevens. Voor het opstellen van deze kaders wordt onderzocht op welke wijze de (her)ontwikkeling van de locatie het beste kan bijdragen aan de doelstellingen voor de buurt. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de (ruimtelijke) kwaliteit van de locatie, maar ook naar de sociaal demografische situatie.

De op te stellen kaders zeggen ten minste iets over:

- de stedenbouwkundige randvoorwaarden (bouwhoogtes, types en aanwezig groen);
- de beoogde doelgroepen en verhoudingen tussen de doelgroepen (gezonde mix);
- de aansluiting op het bestaande stedelijk weefsel;
- de manieren waarop sociale cohesie wordt behaald (toewijzen, community building, ruimte voor ontmoeten etc.) binnen de locatie en de aansluiting met de wijk;
- de bijdrage aan empowerment van kwetsbare wijkbewoners (betaalbaarheid, toegankelijkheid, beschikbaarheid, kansen voor zorgconcepten, indien relevant sociaal herhuisvesten/sociaal renoveren);
- De ambities en doelen bij klimaat adaptief bouwen, biodiversiteit versterken en de buitenruimte als aantrekkelijke ontmoetingsplek inrichten.

### 7.2 Sociaal maatschappelijke wijk aanpak versterken

Door de gemeente vindt in West monitoring plaats op de vastgestelde fysieke- en maatschappelijke doelen. Dit vanuit het lokale programma Dordt west in balans. De monitoring vindt op wijkniveau plaats. Per wijk zijn de doelen uitgewerkt in wijkagenda's. De wijkagenda's voor de drie wijken in Dordrecht west worden aan de hand van de recente monitoringsgegevens binnenkort herijkt.

Voor Crabbehof zullen in aansluiting op het Ontwikkelkader de volgende acties plaats vinden:

1. De doelstellingen uit het lokale programma Dordt west worden naast de doelstellingen voor Crabbehof uit het Ontwikkelkader gelegd. Ter inspiratie wordt er ook gekeken naar de KPI's zoals deze zijn opgesteld voor NPRZ en de gewenste doelstelling die vanuit het ministerie BZK meegegeven worden voor deelname aan het nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid. Daarnaast wordt op basis van de uitkomsten van de meest recente monitoring op het programma Dordt west én op basis van de data uit de veerkrachtkarten een analyse gemaakt van wat de opgaves zijn in de wijk. Op basis van deze analyse worden de strategische doelstellingen uit het Ontwikkelkader op wijkniveau omgezet in toetsbare sociaal maatschappelijke KPI's;
2. Het borgen van de KPI's in het NPLV;
3. Vaststellen welke partijen nodig zijn om deze KPI's te behalen en hoe deze te behalen zijn (sociale strategie, aan welke knoppen moet er gedraaid worden, bekeken over meerdere jaren);
4. Vertaling van dit alles naar een sociale strategie met meerjarige aanpak en monitoring, die geconcretiseerd wordt in het nationaal programma van de diverse partners in de wijk