



Poort naar
de binnenstad

Technische sessie commissie Stadskantoor en Hellingen

3 september 2024





Kijk!

Zolang het oog
het nog niet
zien kan
blijf er dan vooral
in geloven.
Een toekomst
begint tenslotte
bij hoeveel we,
met onze ogen
open, durven te
dromen.

Uit het gedicht 'Een nieuwe weg'
Swendeline Ersilia, stadsdichter Dordrecht

SPUI
BOULEVARD

Poort naar
de binnenstad

SPUI
BOULEVARD



We bouwen aan de **nieuwe Spuiboulevard**

**Met meer groen, ruimte
voor fietsers en wandelaars.**
Een plezierige plek bij het
centrum.

[Dordrecht.nl/spuiboulevard](https://dordrecht.nl/spuiboulevard)



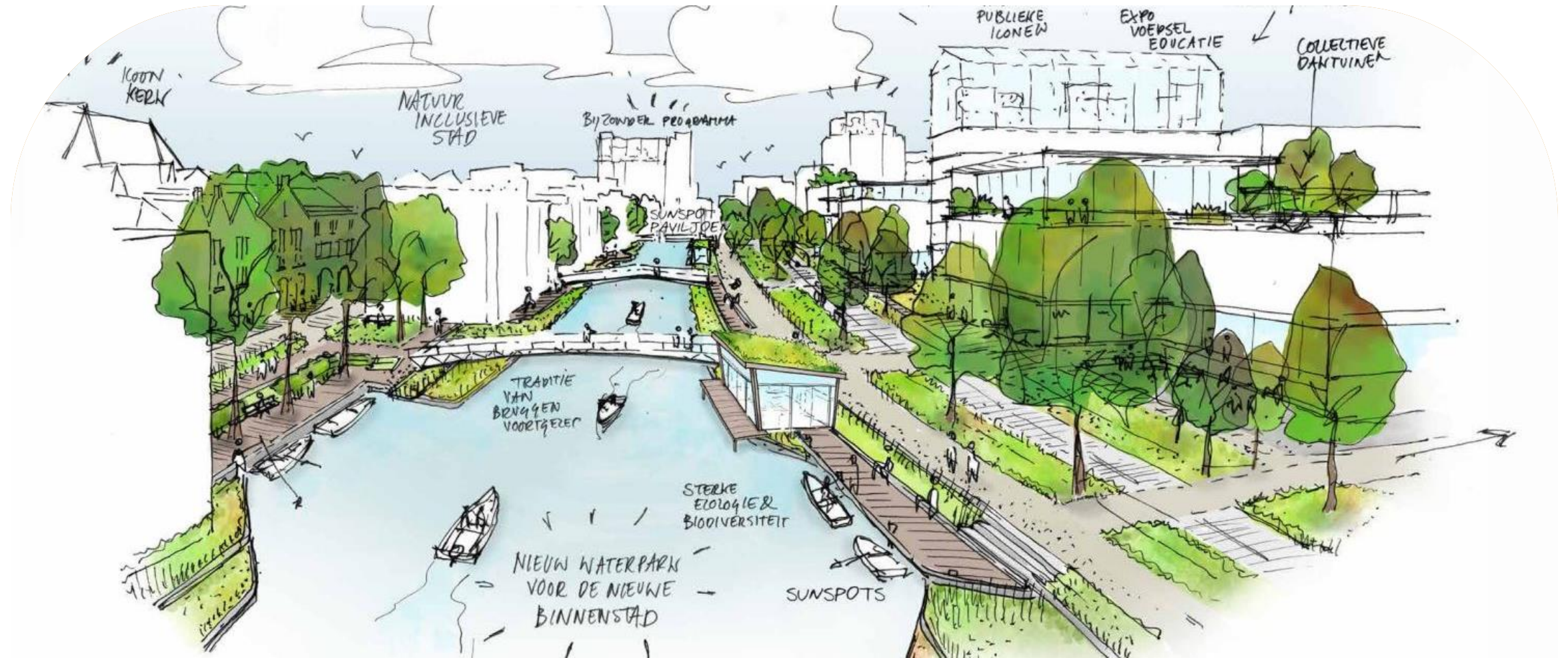
SPUI
BOULEVARD

Gebiedsontwikkeling Spuiboulevard



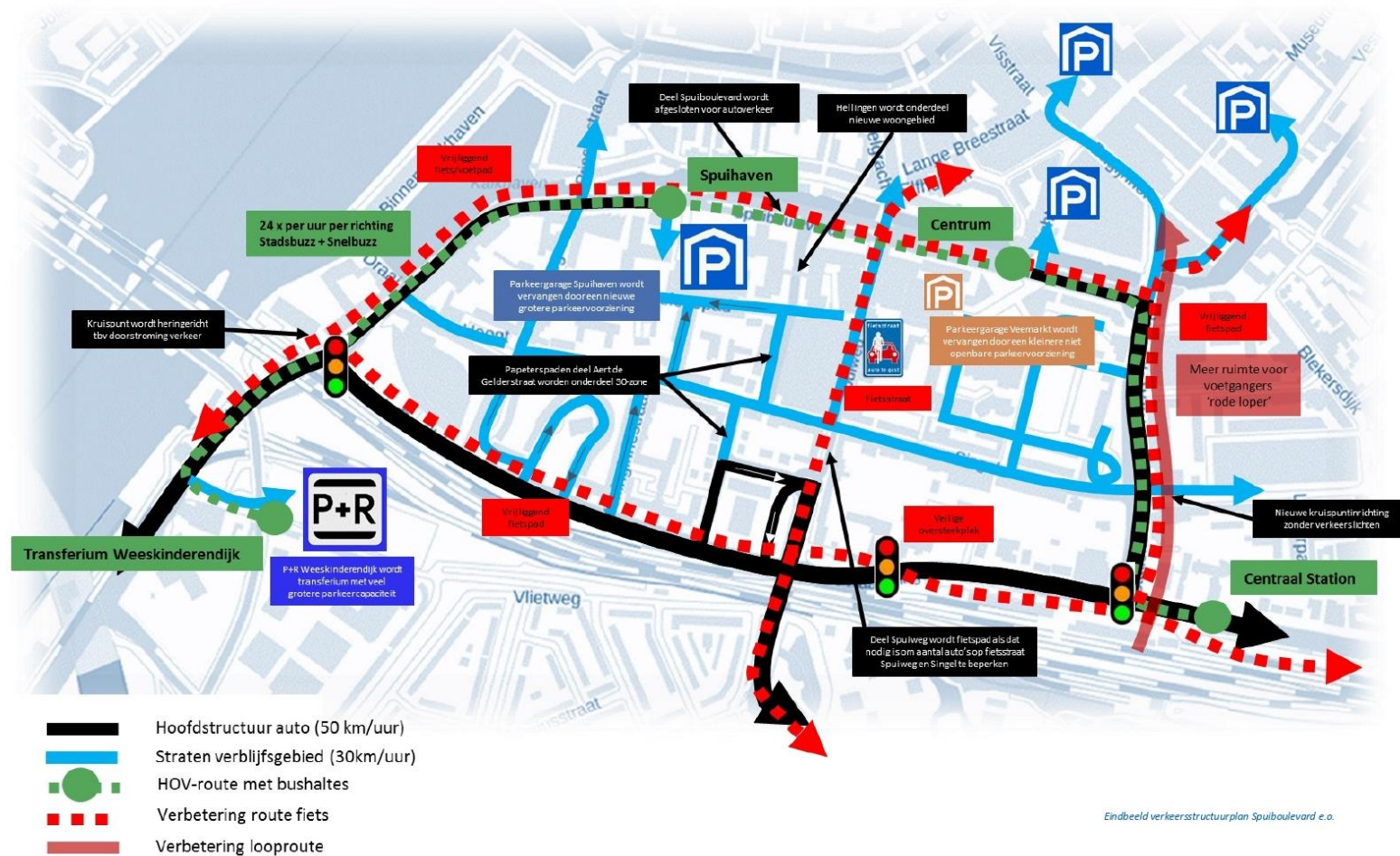
De spuiboulevard als toekomstbestendige verrijking van de historische binnenstad.

Gebiedsvisie Spuiboulevard



vastgesteld in 2018

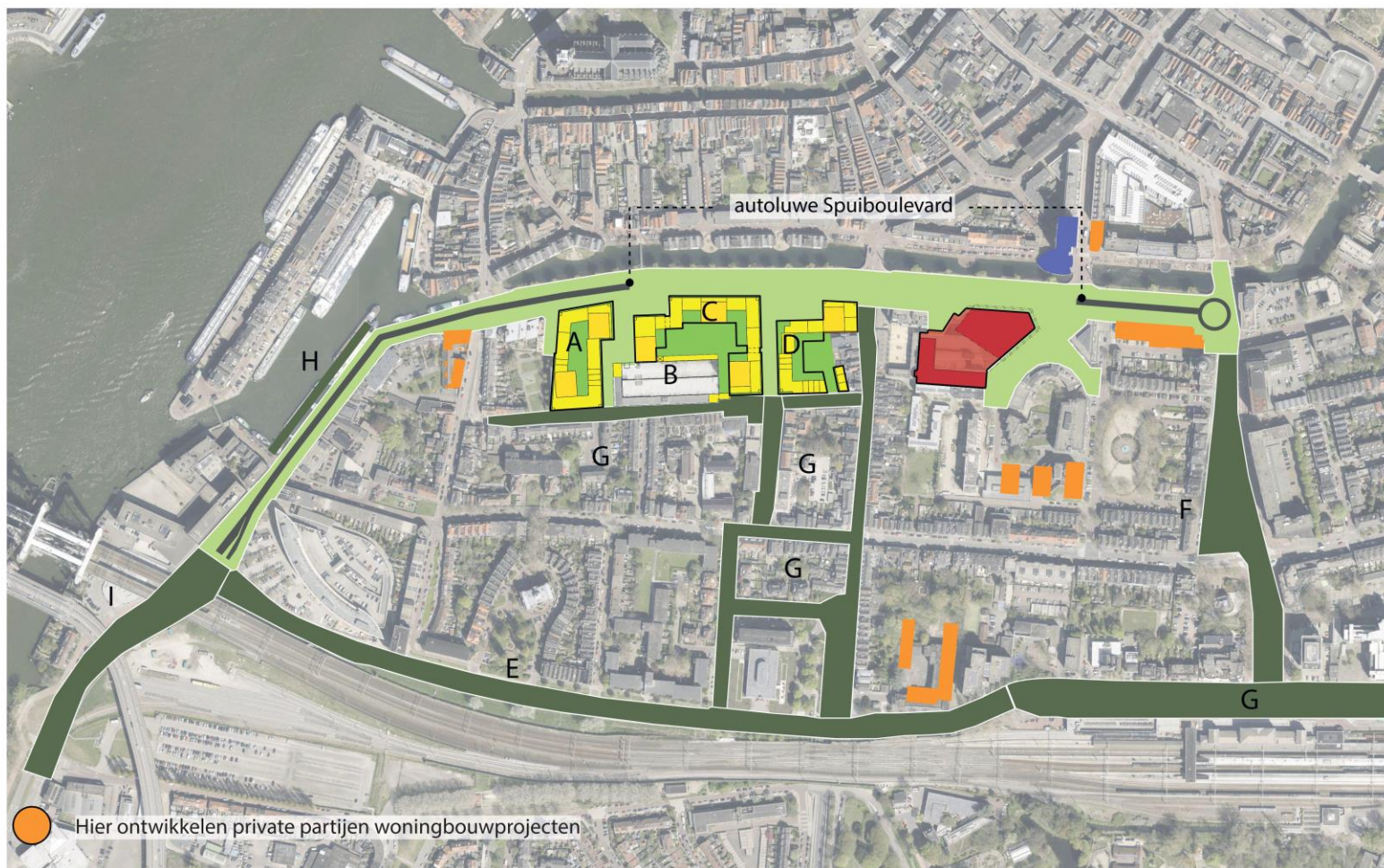
Verkeersstructuurplan (VSP)



Endbeeld verkeersstructuurplan Spuiboulevard e.o.

Stedenbouwkundig raamwerk Spuiboulevard

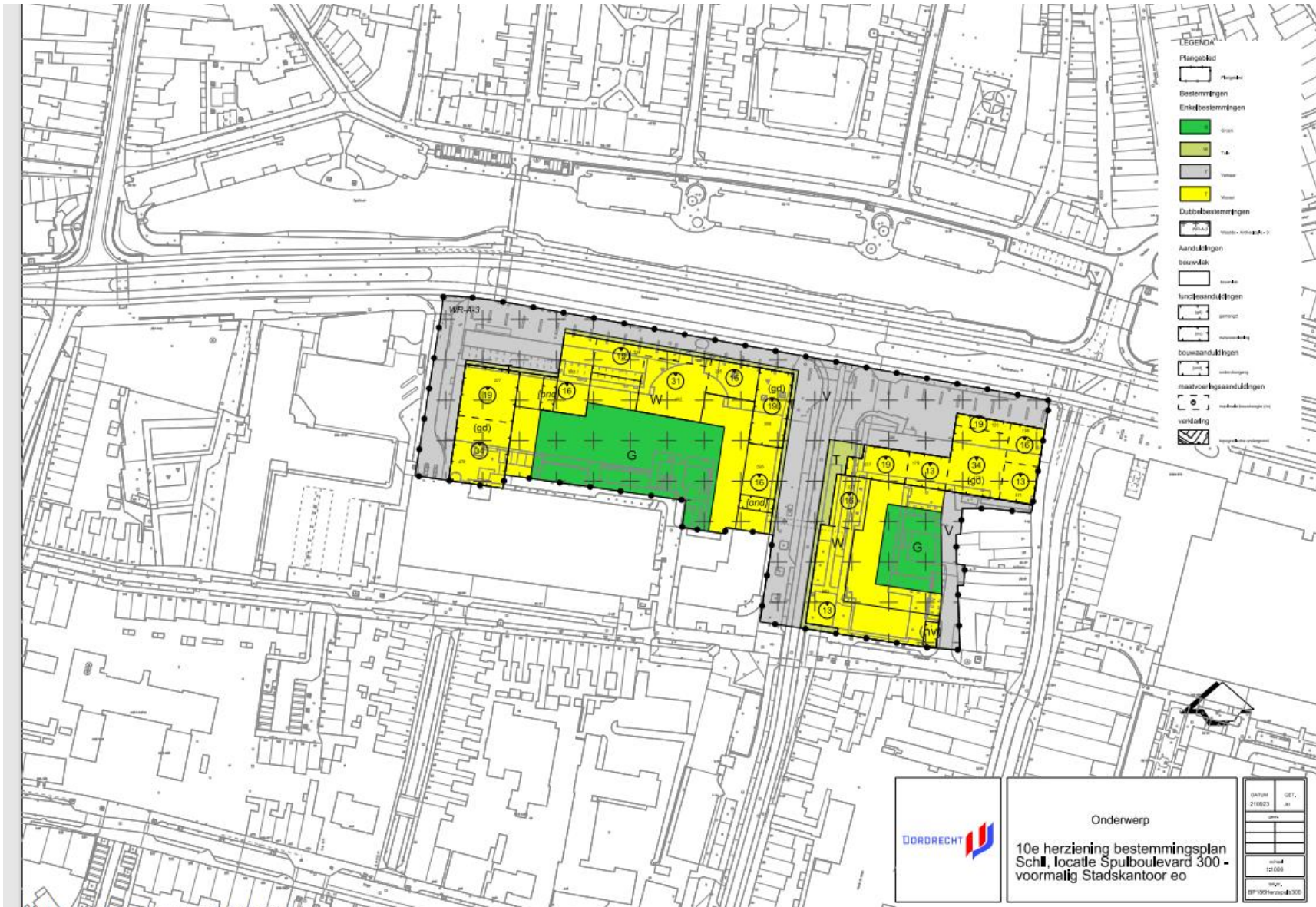




Projectenkaart

- **Dordthuis**
Start bouw: najaar 2023; gereed medio 2025
- **Groene en autoluwe Spuiboulevard**
De Spuiboulevard wordt een aantrekkelijke omgeving met veel groen en meer ruimte voor voetganger en fiets
Start ondergrondse infra 2024; gereed in 2028
Openbare ruimte rondom het Dordthuis; gereed eind 2025
Oostelijk deel openbare ruimte; start in 2025
Westelijk deel openbare ruimte; start in 2027
- **Levendige en groene stadswijk**
Ruim 500 woningen rondom groene hoven
A Sloop Crownpoint 2025 en start bouw begin 2026
B Uitbreiden parkeergarage Spuihaven; sloop eind 2025 en start bouw 2026
C Sloop Stads Kantoor eind 2025 en start bouw 2027
D Sloop De Hellingen eind 2025 en start bouw 2026
- **Herinrichting openbare ruimte**
E Herinrichting openbare ruimte Burgemeester de Raadsingel; start 2024
F Aanpassing openbare ruimte Johan de Wittstraat; gereed in 2026
G Aanpassing zijstraten Spuiboulevard en Burgemeester de Raadsingel; planning n.t.b.
H Aanpak kademuur Achterhakkers; gereed in 2025
I Dordtse Mijl; start 2023 en gereed medio 2024.
- **Ontwikkeling Achterom 103**
Planning n.t.b.

Ontwikkeling Hellingen en Stadskantoor



(Hoofd)besluiten

- Vaststellen van het bestemmingsplan Spuiboulevard “locatie Spuiboulevard 300” met afhandeling van de zienswijzen zoals door het college voorgesteld.
- Vaststellen van Grondexploitatie (BIE) Spuiboulevard 2024 en dekking van het verwachte tekort van €9,3 miljoen na aftrek van de €3,5 miljoen WBI-subsidie wordt €5,8 miljoen uit de Algemene Reserve gedekt.
- Het op 20 december 2022 met een amendement en motie door de gemeenteraad gewijzigd vastgestelde Stedenbouwkundig Raamwerkwerk voor de Spuiboulevard te wijzigen naar 60% betaalbare woningen, waaronder 10% sociale woningen.

Bestemmingsplan

Met vaststelling van het bestemmingsplan en de grondexploitatie de realisatie van **350 woningen** op de locatie van het Stadskantoor en De Hellingen mogelijk te maken.

Voor locatie Crownpoint is het bestemmingsplan reeds onherroepelijk en kunnen **160 tot 175 woningen** gerealiseerd worden.

Totaal worden er op deze locaties **circa 510 woningen** gerealiseerd, waarvoor van het min. BZK €3,5 miljoen subsidie gekregen wordt.

Grondexploitatie en de risico's

Risico's:

- Het moeten treffen van geluidwerende voorzieningen omdat de knip in de Spuiboulevard niet tijdig uitgevoerd kan worden.
- Het kwijtraken van de WBI-subsidie
- De realisatie van minder woningen door onvoldoende parkeerplaatsen
- Algehele vertraging van het project

Op basis hiervan is het risicoprofiel van €4,4 miljoen berekend.

Wijzigen woonprogramma amendement gemeenteraad 2022

Woonprogramma wijzigen voor de locaties Crownpoint, Stadskantoor en De Hellingen voor in totaal circa 510 woningen in 60% betaalbare woningen, waarvan 10% sociale woningen.

Uitgaande van op de locatie Crownpoint voor circa 160 tot 175 woningen met minimaal 40% betaalbare woningen en geen sociale woningen.

- 70 betaalbare woningen (plan nog in ontwikkeling)

Betekent voor de locaties Stadskantoor en De Hellingen met 350 woningen:

- 51 sociale woningen (15%)
- 237 betaalbare woningen (68%)
- 62 duurdere woningen (18%)

WBI subsidie

- Realisatie van 510 woningen
- Waarvan 305 betaalbare woningen

Sociale en betaalbare woningen Stads Kantoor/Hellingen

Woonprogramma 60% betaalbaar waarbinnen 10% sociale woningen

- dus 237 betaalbare woningen
- Waarvan 51 sociale woningen
- €5,8 miljoen uit Algemene Reserve

Woonprogramma 60% betaalbaar waarbinnen 30% sociale woningen

- Dus 237 betaalbare woningen
- Waarvan 153 sociale woningen
- €7,3 miljoen uit Algemene Reserve

Woonprogramma 80% betaalbaar waarbinnen 30% sociale woningen

- Dus 338 betaalbare woningen
- Waarvan 153 sociale woningen
- €8,5 miljoen uit Algemene Reserve

Borgen realisatie betaalbare en sociale woningen

- Locatie Stads kantoor/De Hellingen 51 sociale woningen
- Middenzone 102 sociale woningen extra

Borgen in:

- Palt afspraken met corporaties
- Eis bij de grondverkoopprocedure/aanbesteding
- Vastgelegd in de gronduitgifteovereenkomst
- Vastgelegd in de grondexploitatie

En download de Omgevingsapp Spuiboulevard



Download de Omgevingsapp Spuiboulevard

De plek voor informatie over de ontwikkeling
van de Spuiboulevard en omgeving.

Ga naar de appstore en zoek 'Spuiboulevard'
Of scan de qr codes.

Vragen Aardappelmarkt.docx



Woonprogramma met 60% betaalbare woningen waarbinnen 10% sociale huur

Progr. Bestemmingspl. Spuiboulevard 300	Prijs categorie (peil 2024)	Spui	Perc.		Crownp	Totaal	Perc.
Sociaal huur	Tot €879,66	51	15%		0	51	10%
Middenhuur	€879,66 - €1.123,13	50	14%		70	120	24%
Dure huur	Vanaf €1.123,13	39	11%		0	39	8%
Goedkope koop	Tot €325.000,-	51	15%		0	51	10%
MD koop	€325.000,- tot €390.000,-	85	24%		0	85	17%
MD koop +	€390.000,- tot €450.000,-	42	12%		60	102	20%
Dure koop	Vanaf €450.000,-	32	9%		30	62	12%
Totaal		350	100%		160	510	100%
wv betaalbaar		237	68%		70	307	60%

Woonprogramma met 60% betaalbare woningen waarbinnen 30% sociale huur

Progr. Bestemmingspl. Spuiboulevard 300	Prijs categorie (peil 2024)	Spui	Perc.		Crownp	Totaal	Perc.
Sociaal	Tot €879,66	153	44%		0	153	30%
Middenhuur	€879,66 - €1.123,13	20	6%		70	90	18%
Dure huur	Vanaf €1.123,13	24	7%		0	24	5%
Goedkope koop	Tot €325.000,-	28	8%		0	28	5%
MD koop	€325.000,- tot €390.000,-	36	10%		0	36	7%
MD koop +	€390.000,- tot €450.000,-	51	15%		60	111	22%
Dure koop	Vanaf €450.000,-	38	11%		30	68	13%
Totaal		350	100%		160	510	100%
wv betaalbaar		237	68%		70	307	60%

Woonprogramma met 80% betaalbare woningen waarbinnen 30% sociale huur

Progr. Bestemmingspl. Spuiboulevard 300	Prijs categorie (peil 2024)	Spui	Perc.		Crownp	Totaal	Perc.
Sociaal	Tot €879,66	153	44%		0	153	30%
Middenhuur	€879,66 - €1.123,13	50	14%		70	120	24%
Dure huur	Vanaf €1.123,13	6	2%		0	6	1%
Goedkope koop	Tot €325.000,-	50	14%		0	50	10%
MD koop	€325.000,- tot €390.000,-	85	24%		0	85	17%
MD koop +	€390.000,- tot €450.000,-	3	1%		60	63	12%
Dure koop	Vanaf €450.000,-	3	1%		30	33	6%
Totaal		350	100%		160	510	100%
wv betaalbaar		338	97%		70	408	80%

Sociale huur, corporatie en particulier, per CBS wijk 202

wonen - 2023 - Wijken										
	corporatie huur	koop woningen	particuliere huur	particulier midden	particulier midden/vrij	particulier sociaal	particulier soc/midden	particulier vrije sector	totaal woningen	% sociaal
Binnenstad	1080	2585	1595	538	33	677	54	293	5260	33%
Noordflank	1500	1765	501	166	14	179	14	128	3766	45%
Oud Krispijn	1310	2680	679	236	13	275	35	120	4669	34%
Nieuw Krispijn	1190	955	346	157	4	142	15	28	2491	53%
Reeland	1110	3350	734	276	12	283	36	127	5194	27%
Staart	430	1430	815	207	1	546	20	41	2675	36%
Wielwijk	1200	1385	440	37	4	307	4	88	3025	50%
Crabbehof/Zuidhoven	2055	1560	749	129	6	376	195	43	4364	56%
Sterrenburg	2955	6415	876	206	56	170	17	427	10246	30%
Dubbeldam	655	4045	708	133	16	298	26	235	5408	18%
Stadspolders	1660	5460	680	261	59	113	0	247	7800	23%
Industriegebied West	0	270	82	41	2	16	1	22	352	5%
verspreide bebouwing Dordrecht	0	270	43	12	1	7	0	23	313	2%
	15145	32170	8248	2399	221	3389	417	1822	55563	31%

En download de Omgevingsapp Spuiboulevard



Download de Omgevingsapp Spuiboulevard

De plek voor informatie over de ontwikkeling
van de Spuiboulevard en omgeving.

Ga naar de appstore en zoek 'Spuiboulevard'
Of scan de qr codes.

Vragen Aardappelmarkt.docx

