

# Stadsas Dordt

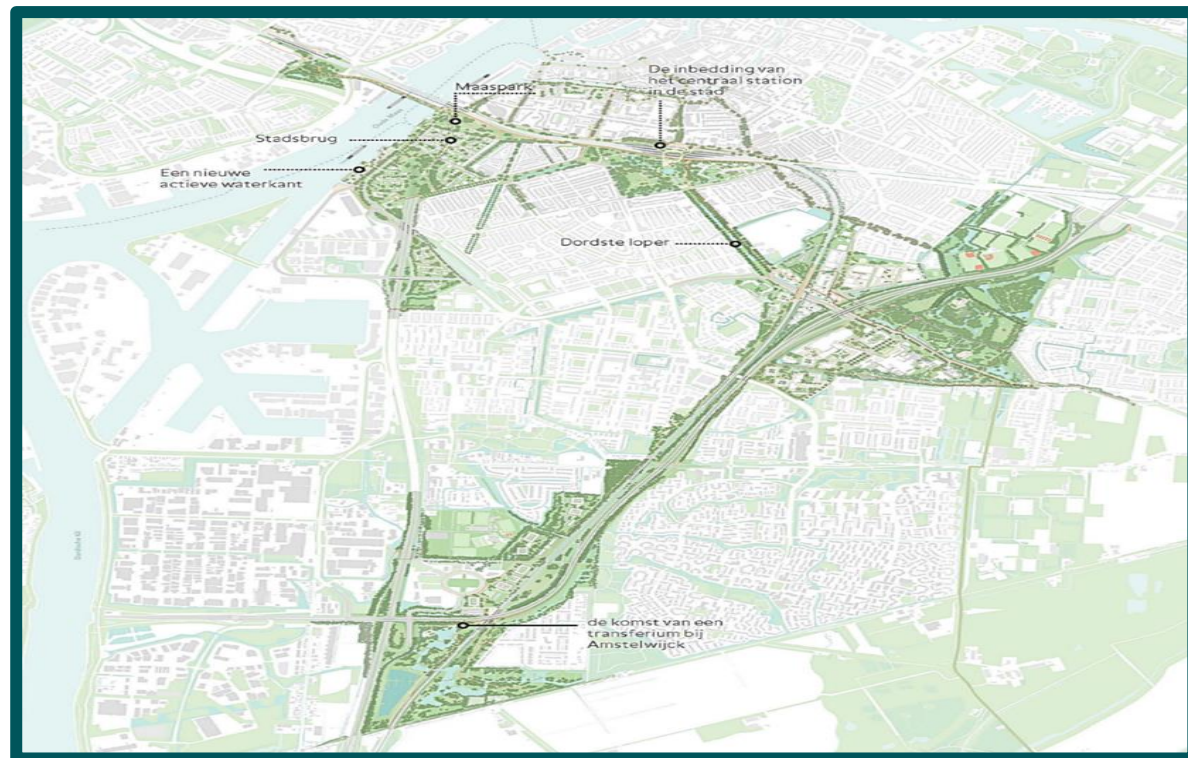
## Wonen in een vitale stadswijk

Raadscommissie van 19 maart  
Dordrecht



# Agenda

- Maasterras een unieke stadswijk
- Stadsas Dordt binnen de Dordtse schaalsprong..
- Waar bouwen we in de sociaal – economische schaalsprong naar toe..
- Programmering
- Maasterras en de markt



# Van Ambitie naar Visie: (Ontwikkelvisie Mecanoo)

Uitgangspunten visie:

- Bouwen zoveel mogelijk binnenstedelijk, nabij regionaal ov-knooppunt;
- Mobiliteitstransitie op het spoor;
- Gevarieerd aanbod aan woonmilieus & voorzieningen;
- Binnenstedelijke ruimte voor economische groei;
- Openbare ruimte voor verblijf, ontmoeting en interactie;



# Stedenbouwkundig masterplan

- Ontworpen met input OER
- Focus op STOMP en kwaliteit openbare ruimte i.c.m. hoge woningaantallen (2.200 fase I, 1.300 fase II) en bijbehorende voorzieningen
- Drie ontwikkelgebieden met eigen identiteit:
  - Parkbuurt
  - Tuinbuurt
  - Rivierbuurt

# Kwaliteitsparagraaf

- Algemene spelregels bebouwing (open- en/of doorwaadbare bouwvelden (zichtlijnen), hoogteaccenten, levendige plinten en buitenruimtes)
- Identiteit ontwikkelgebieden
- Materialisatie



# Maasterras unieke stadswijk

## Parkbuurt:

- Groene hoogstedelijke buurt
- Houtbouw referentie balkengat
- Verbinding Maaspark-Krispijn
- Corridor met programma



## Tuinbuurt:

- Tuinwijk aansluiting Oud-Krispijn
- Baksteen referentie Krispijn
- Verbinding Krispijn-Rivierbuurt



## Rivierbuurt:

- Stoere woon- en werkwijk
- Staal, glas en metaal
- Verbinding Oude Maas en Krispijn



# Woningbouw:

Waar bouwen we op het Maasterras naar toe in 2040..



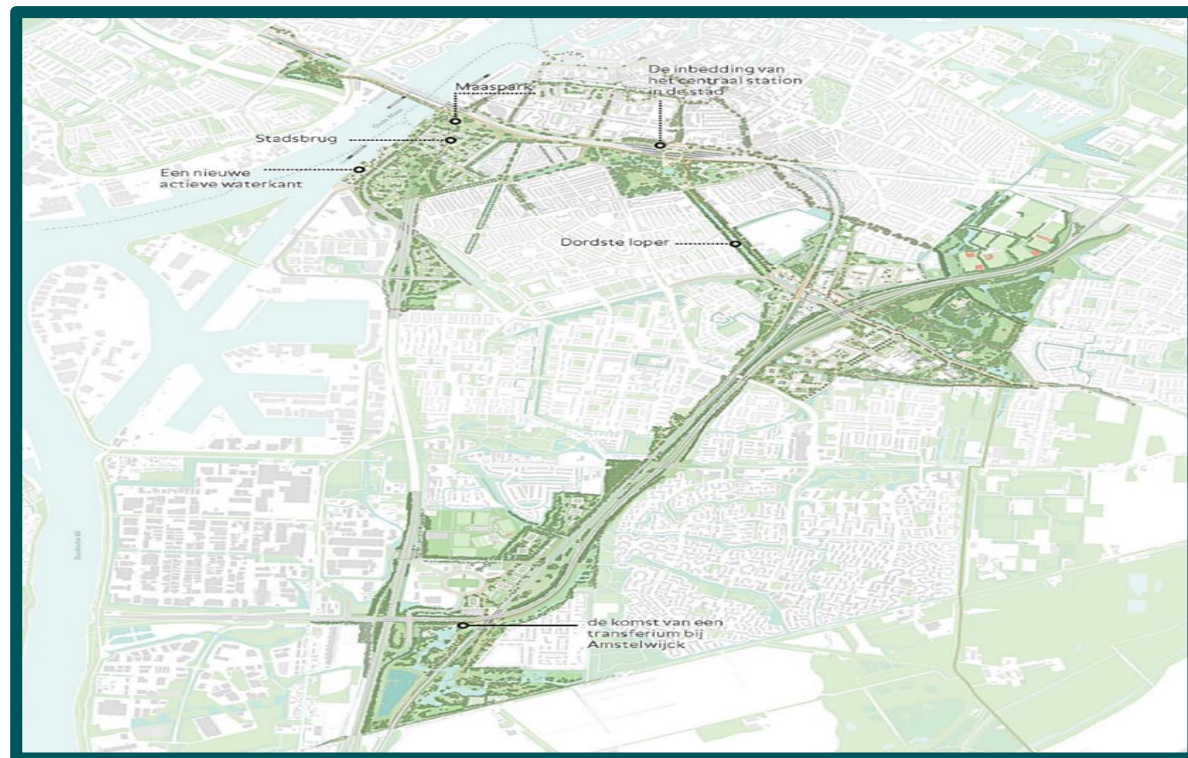
# Vitaal stadsdeel...



**Vragen?**

# Agenda

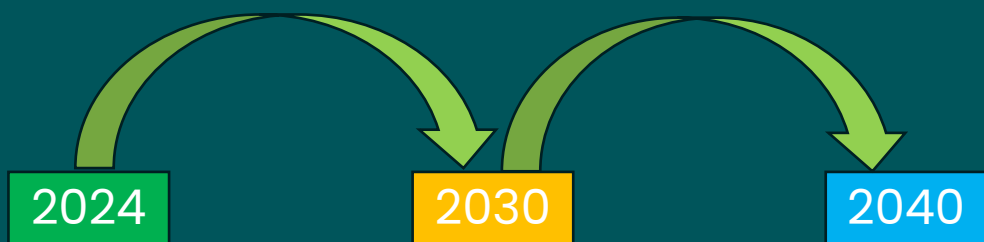
- Stadsas Dordt binnen de Dordtse schaalsprong..
- Waar bouwen we in de sociaal – economische schaalsprong naar toe..
- Programmering..
- Maasterras en de markt



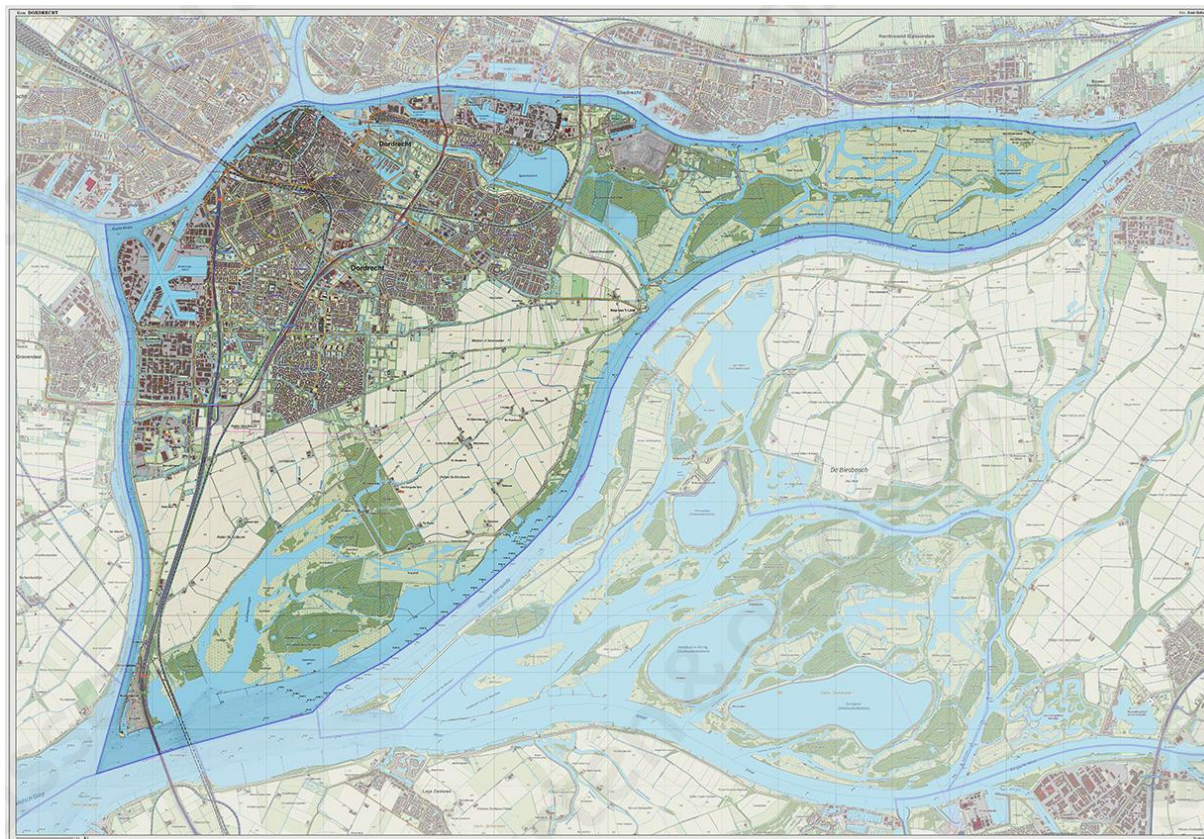


# Vitale stad

## Waar bouwen we in Dordrecht naar toe in 2040..



- Doelgroepen
- Kwaliteit
- Balans
- Uitvoerbaarheid



# Stadsas Dordt binnen de Dordtse Schaalsprong..

- Dordrecht investeert in de kwaliteit van de stad en het welzijn van alle Dordtenaren. We bouwen verder aan een fijne, duurzame leefomgeving en meer gelijke kansen. Een stad met uitstekende voorzieningen. Een goed vestigingsklimaat. Dit doen we door te investeren via de Agenda Dordrecht 2030 in ondernemerschap, mensen, kennis en infrastructuur.
- Centraal staat het doel om het aantal inwoners in de stad te laten groeien. Als we zorgen dat het aantal inwoners weer stijgt en welvarend wordt, leggen we een stevige basis voor behoud van onze voorzieningen, een hogere kwaliteit van leven en benutten we de kansen die de stad biedt. Daar profiteren de huidige en toekomstige inwoners van Dordrecht van..



# Overzicht woningbouw in Dordrecht

2.000 sociale huurwoningen

Door de raad vastgestelde  
programma's

Voorstel  
Maasterras

Gerealiseerd:  
158

Harde  
planvoorraad:  
1.252

+658

Totaal 2.068

Programma Maasterras levert de aanvulling  
tot 2.000 sociale huurwoningen én de voor  
deze periode afgesproken 1.500  
koopwoningen 300K – 390K\*

1.500 betaalbare koopwoningen

Door de raad vastgestelde  
programma's

Voorstel  
Maasterras

Gerealiseerd:  
62

Harde  
planvoorraad:  
550

+1.092

Totaal 1.704



\* het bedrag van 390.000 euro beweegt mee met de definitie van betaalbare koop.

# Overzicht woningbouw in Dordrecht

1.000 middenhuur woningen

Door de raad vastgestelde  
programma's

Voorstel  
Maasterras

Gerealiseerd:  
579

Harde  
planvoorraad:  
548

**+175**

Totaal 1.302

5.000 koopwoningen vanaf €390.000

Door de raad vastgestelde  
programma's

Voorstel  
Maasterras

Gerealiseerd:  
1.185

Harde  
planvoorraad:  
2.045

**+1.575**

Totaal 4.805

# Doelgroepen

## Starters

- Laag inkomen: sociale huur
- midden/hoog inkomen: (sociale) koop

## Werkenden

- Laag inkomen: huur of sociale koop
- Midden inkomen: betaalbare koop
- hoog inkomen: dure huur/koop

## Senioren/'empty nesters'

- Laag inkomen: sociale huur/koop
- Midden inkomen: middenhuur
- Hoog inkomen: koop of dure huur

- 1) voorzien in Dordtse behoefte met een uitgebalanceerd woningbouwprogramma:
  - a. Dordtenaren die naar woning zoeken te faciliteren;
  - b. Draagkrachtige Dordtenaren behouden en
  - c. Bouwen voor nieuwe Dordtenaren (in relatie tot de Vitale Stad).



# Voorkeuren woonklimaat

- Kwaliteit in een stadse omgeving, in de nabijheid van het station;
- Woonvormen aan het water, rondom een hofje;
- Duurzaamheid (milieu en mobiliteit)
- Wonen in het Maasterras is niet leeftijdgebonden, maar keuze voor een stadswijk!
- Wonen dichtbij (gezamenlijke) voorzieningen en de Binnenstad van Dordrecht.

# Schaalsprong :

- Hiervoor is het noodzakelijk dat het woningbouwprogramma in Dordrecht groeit.
- Beperkte locaties om grote aantallen toe te voegen, daarom is verdichting en hoogbouw noodzakelijk.
- Bouwen tegen tijdelijke trend en cijfers in (behoefte vs opgave).
- Hiervoor is maatwerk noodzakelijk in het Maasterras, om doorstroming te realiseren en te bouwen voor een goed voorzieningenniveau.



## Maasterras 2040:

- Dordrecht in staat te stellen een sociaal-economische schaa sprong laten maken en voorzieningenniveau op stadsniveau te behouden.
- Door evenwichtige balans in woningaantallen en segmentering.
- Doel is Dordtenaren die naar woningen zoeken te faciliteren en nieuwe Dordtenaren naar Dordrecht te halen.

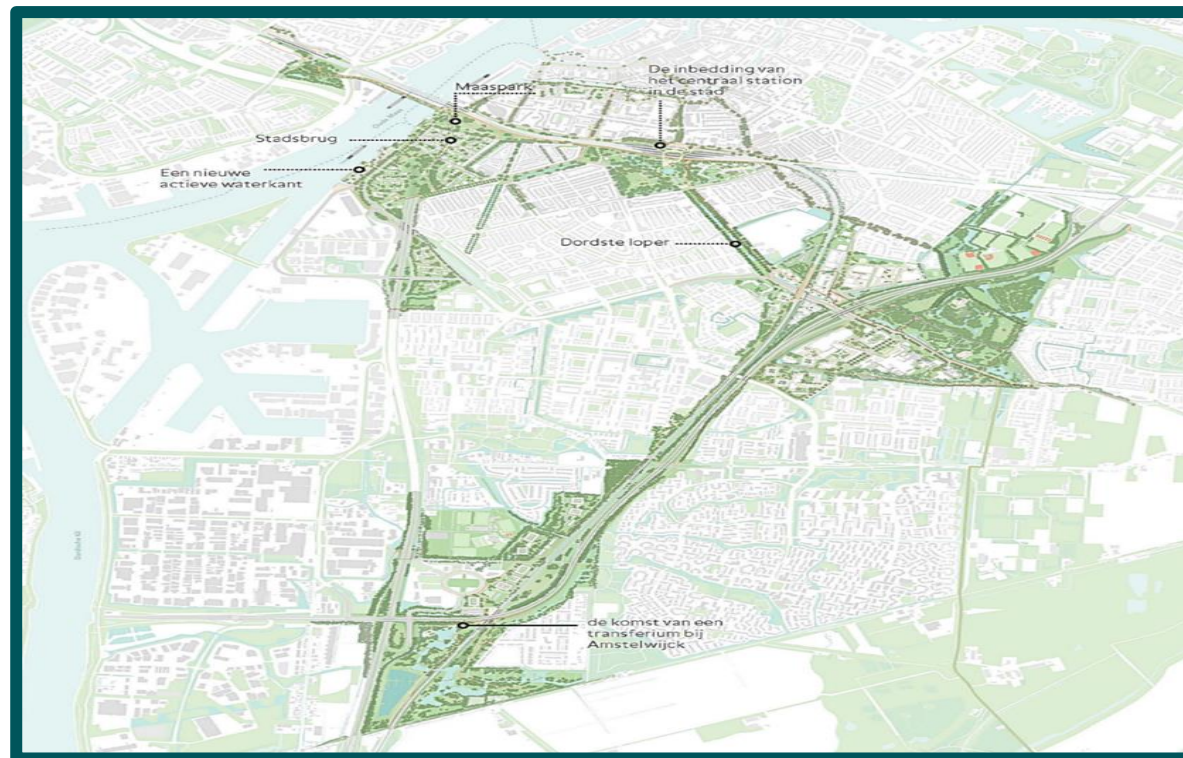




**Vragen?**

# Agenda

- Programmering
- Maasterras en de markt



## Vertrekpunt voor woningen in Maasterras:

- Doelgroepenverordening:
  - 18,8% sociale huur
  - 5% middenhuur;
  - 31,2 % betaalbare koop
- Woninggrootte:
  - gem. 100m<sup>2</sup> bvo;
- Hoogbouw, maar ruimte voor diverse woonconcepten (knarrenhof etc.) in een stedelijk woonmilieu.
- Stedenbouwkundige opzet door kwaliteit te bewaken en sturen op type woonwijk.

## Voorzieningen:

- Fase 1:  
Accent op wonen (2200 tot 2700) met voorzieningen behorende bij een stedelijke woonwijk. Ruimte voor een cultuurplein en kindcentrum;
- Fase 2:  
Gemengd werk-woonmilieu. Accent meer op werken en minder woningen (800 tot 1300)

## Voorzieningen fase 1:

### Programma:

- detailhandel en horeca (5000m<sup>2</sup>),
- dienstverlening (3.750m<sup>2</sup>),
- kantoor (10.000 – 15.000m<sup>2</sup>),
- basisschool (3.750m<sup>2</sup>),
- bedrijven (1.000m<sup>2</sup>)

## Voorzieningen fase 2:

### Programma:

- hotel (10.000m<sup>2</sup>),
- bedrijven (15.000m<sup>2</sup>)
- school (7.500m<sup>2</sup>)
- dienstverlening (2.000m<sup>2</sup>)

# Maasterras en de markt:

- Om de gewenste aantallen en afzetbaarheid te halen is samenwerking met de markt noodzakelijk;
- Daarom is toetsing van het programma gewenst, eerste stap hierin marktconsultatie.
- Hiervoor is maatwerk noodzakelijk in het Maasterras;
- In deze fase ruimte in het programma gewenst om markt en corporaties hierop te kunnen bevragen;



# Balans woningbouw & financiële haalbaarheid:

- Ruimte voor optimalisatie;
- Investeren in binnenstedelijke oplossing (kostenplaatje);
- Relatie met voorzieningenniveau binnenstad;
- Typologie woningbouw heeft rechtstreeks invloed op financiële haalbaarheid;
- Type woningbouw passend bij Vitale stad, ook financieel in balans;
- Unieke stadwijk met uitgebalanceerd mix van bewoners en woningtypes;
- Sterke financiële relatie tussen fase 1 en fase 2.



**Vragen?**