



## 1. CRABBEHOF

Crabbefhof is in de jaren zestig en zeventig gebouwd en heeft 8.475 inwoners. In Crabbefhof staan 4.603 woningen. Dat is inclusief Zuidhoven. Hiervan zijn 1565 koopwoningen. Deze staan vooral rond de plantsoenen, in Zuidhoven en langs de zuid en oost randen van de wijk (de nieuwere complexen). Verder staan er 3.038 huurwoningen, waarvan 2.347 corporatie woningen en 690 particuliere huurwoningen. Het overgrote deel valt in de categorie 'zeer betaalbaar'. Crabbefhof scoort wat leefbaarheid laag ten opzichte van de rest van Dordrecht. Middels de wijkvisie Crabbefhof veelzijdig, ondernemend en vitaal uit 2012 en de recent door de raad geaccordeerde ontwikkelkader streven we naar verbetering van de leefbaarheid. Onderstaande projecten dragen daar aan bij. Zuidhoven maakt geen onderdeel uit van het nationaal programma.

# 1.1 Colijnstraat

De Colijnstraat is net zo als de Vliegenstraat en Van der Goesstraat eigendom van Woonbron. In totaal zijn in dit gebied 10 verouderde appartementencomplexen gesloopt. Aan de Colijnstraat verrijzen in tegenstelling tot de Vliegenstraat en Van der Goesstraat particuliere woningen in het middensegment. Momenteel loopt een onderzoek naar de maximalisatie van het aantal woningen. De voorkeursvariant van de gemeente behelst een mix van eengezins- en meergezinswoningen, wat resulteert in 118 woningen.

Binnen dit project vormen de parkeernorm en de financiën de grootste risico's. Mogelijk biedt het STOMP-principe optimalisaties waarmee het aantal noodzakelijke parkeerplekken kan worden beperkt. Tot slot wordt, om het verlies van Woonbron te beperken, onderzocht of de gemeente (een deel) van de aanleg van de openbare ruimte voor haar rekening neemt met gebruikmaking van het Volkshuisvestingsfonds. Afhankelijk van het definitieve stedenbouwkundig ontwerp moet er al dan niet een bestemmingsplanherziening doorlopen worden. Als dat zo is dan zal dat traject in 2024 plaatsvinden. Eind 2024 kan dan begonnen worden met de bouw waardoor de woningen naar verwachting in 2025 opgeleverd worden.



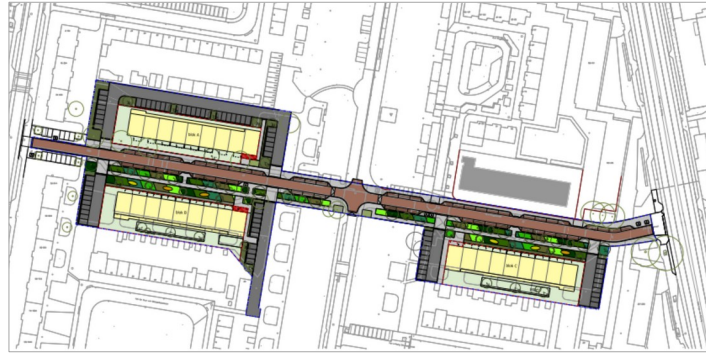
Figuur 1 (links): Voorkeursvariant: combi grondgebonden/gestapeld: 63 appartementen, 55 EGW = 118 woningen

Figuur 2 (rechts): Foto's van sloop in Colijnstraat

## 1.2 Van der Goesstraat & Vliegenstraat

Het project Vliegenstraat bevindt zich in de uitvoeringsfase. Naar verwachting zijn deze 31 woningen eind 2023 gereed. Aan de Van der Goesstraat staan 2 appartementenblokken gepland met in totaal 71 sociale woningen. Momenteel werkt Woonbron aan de aanbesteding van één van de appartementenblokken. Naar verwachting start de bouw van dit blok eind 2024 en vindt afronding in 2025 plaats. Het tweede blok wordt in 2024 door Woonbron aan een aannemer gegund. Start bouw vindt eind 2024 plaats en afronding eind 2025. Aansluitend legt de gemeente de openbare ruimte aan.

Voor de 2 bouwblokken aan de Van de Goesstraat hoeft geen bestemmingsplan procedure doorlopen te worden.



Figuur 3: Beplantingsplan Vliegenstraat en Vander Goesstraat



Figuur 4: Impressiebeeld sociale huurwoningen in de W.H. Vliegenstraat



Figuur 5: Opkomende Nieuwbouw W.H. Vliegenstraat door ZwaluweBouw (2022)



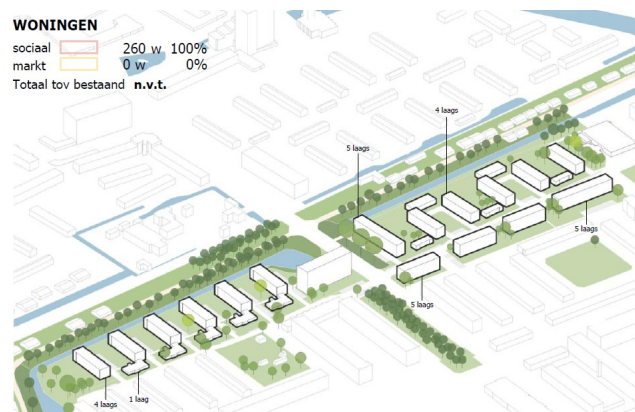
## 1.3 Crabbehof West

Crabbehof west is een werknamen voor het gebied dat aan de west- en zuidkant begrensd wordt door de waterpartij aan Zuidendijk, aan de noordkant door de meubeloutlet en aan de westkant door de Troelstraweg en de Ruys de Beerenbrouckweg met appartementen. Alle complexen in dit gebied zijn eigendom van Trivire. In totaal telt het gebied 260 sociale appartementen variërend in omvang maar allemaal verouderd en niet per lift toegankelijk.

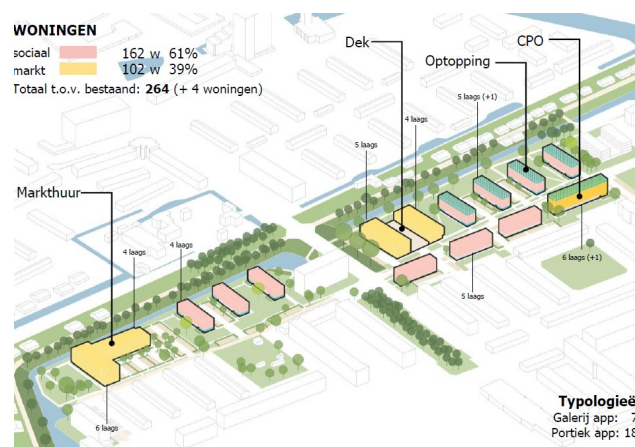
Dit gebied kenmerkt zich door een lage veerkracht. Ter verbetering van de veerkracht zijn we met Trivire in gesprek gegaan over revitalisering van dit gebied. Het door de raad vastgestelde ontwikkelkader Crabbehof diende hierbij als onderlegger. Voorlopige insteek is dat maximaal 60% van de woningen (in aantal 156) wordt gerenoveerd en verduurzaamd naar label A. De overige 40% van de bestaande woningen wordt naar verwachting gesloopt. Op deze plekken verrijzen nieuwe koop- of huurwoningen van een goede kwaliteit (in ieder geval duidelijk groter en beter dan de gerenoveerde sociale huurwoningen) met een huurprijs tussen € 808,06 en € 1.100,-, of een koopprijs tussen € 240.000 v.o.n. en € 300.000 v.o.n.

In 2023 en 2024 worden de huidige plannen uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Daarbij gaat extra aandacht uit naar de rolstoeltoegankelijkheid van de woningen. Ten vroegste zijn in 2025 de eerste werkzaamheden in het gebied zichtbaar waarbij minimaal het huidige aantal woningen teruggebouwd dient te worden.

Om deze ontwikkelingen te realiseren, is waarschijnlijk een bestemmingsplanprocedure vereist. Ook hier geldt dat de parkeernorm en de financiën de grootste bedreiging voor dit project vormen. Momenteel onderzoeken we of het STOMP-principe optimalisaties kan bieden om het aantal parkeerplekken te beperken. Ook moeten we mogelijk op zoek naar additionele middelen waarvoor het Volkshuisvestingsfonds kan worden aangewend.



Figuur 6: Bestaande situatie met 260 woningen



Figuur 7: Schetsontwerp Crabbehof West

## 1.4 Troelstrahof

In 2016 werd de voormalige school gesloopt, gevolgd door het bouwrijp maken van het terrein. Momenteel ondergaat het gebied een transformatie, waarbij 6 vrije kavels en 7 rijtjeswoningen worden gerealiseerd via particulier opdrachtgeverschap. Vrijwel alle woningen zijn verkocht, en de bouwwerkzaamheden zijn in volle gang. De laatste twee beschikbare kavels worden spoedig verkocht.

De ontwikkeling van dit gebied omvat ook het verder woonrijp maken in twee fasen. Fase 1, gelegen in het noordelijke deel en rondom de rijtjeswoningen, wordt naar verwachting later dit jaar opgestart. Fase 2, het zuidelijke deel, wordt uitgesteld tot alle kavels bebouwd zijn om schade aan de bestrating door bouwverkeer te voorkomen.



Figuur 8: Troelstrahof vogelvlucht foto



Figuur 9: Stedenbouwkundig ontwerp van de 6 vrije kavels en 7 rijtjeswoningen



Figuur 10: Impressiebeeld in vogelvlucht

## 1.5 Troelstraweg 197 Meubeloutlet

De eigenaar van het perceel Troelstraweg 197-199 (bekend als Meubeloutlet) onderzoekt met de gemeente hoe dit terrein ontwikkeld kan worden tot woningbouw. In 2020 zijn randvoorwaarden opgesteld waarbij wordt uitgegaan van 12 grondgebonden woningen of 18 appartementen. Als aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voldaan wordt, werkt de gemeente mee aan het omzetten van de bedrijfsbestemming naar wonen. Ook wordt onderzocht of de gemeente het grondstuk zelf kan aankopen en middels een aanbesteding aan een ontwikkelaar kan verkopen. Door de gesprekken met de eigenaar die momenteel lopen en de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure starten de uitvoeringswerkzaamheden niet eerder dan 2025. Dit project wordt eveneens meegenomen in de aanvraag Volkshuisvestingsfonds.



Figuur 11: Model 1 Appartementenvilla in het groen met 18 appartementen,



Figuur 12: Model 2: grondgebonden wonen aan het groen met 12 grondgebonden woningen



## 1.6 Tiny Houses

Op 28 juni 2016 is de motie Compact, duurzaam en modulair leven door de raad vastgesteld. Naar aanleiding van deze motie is het pilotproject Tiny House Crabbehof voor de duur van 10 jaar op de locatie Aalbersestraat/Dresselhuisstraat gestart. Het project biedt plaats aan 10 Tiny Houses en één gemeenschappelijk Tiny House. Op één kavel na zijn alle kavels vergeven. Via een openbare procedure wordt gepoogd de laatste kavel te verhuren. De Tiny House bewoners hebben zich verenigd in de Vereniging en beheren het terrein. Op 26 januari 2031 loopt de looptijd van het tijdelijk project af. Er zal tijdig worden onderzocht hoe we daarna met deze locatie en de nog aanwezige Tiny Houses om willen gaan.



Figuur 13: Foto van een van de gerealiseerde Tiny Houses



Figuur 14: Stedenbouwkundige plan

## 1.7 Crabbehoeve

Sinds 2014 beheert Stichting Crabbehoeve het voormalig schoolgebouw aan de Karnebeekstraat. Het pand functioneert als laagdrempelige ontmoetingsplek met een beleefstuin en heeft een waardevolle rol in de wijk. Het tijdelijk huurcontract eindigt binnenkort. Daarom is er een onderzoek gestart naar de toekomst van de Crabbehoeve. Daarbij worden de volgende opties tegen het licht gehouden:

- behoud van de Crabbehoeve in zijn huidige vorm;
- sloop/nieuwbouw met een gecombineerde functie Wonen en Maatschappelijk, waarbij in de nieuwe plint ruimte is voor de Crabbehoeve;
- sloop/nieuwbouw en transformatie naar woningen en verplaatsen van de functies van de Crabbehoeve naar het PZC terrein.

De bovengenoemde scenario's worden integraal beoordeeld en de mogelijkheden worden afgewogen aan de hand van een criteriatabel. Ook hier dient het door de raad vastgestelde ontwikkelkader als leidraad en wordt het project ter financiering aangedragen voor het Volkshuisvestingsfonds. Het college houdt bij de integrale afweging rekening met uw voorkeur en legt naar verwachting begin 2024 de voorkeursvariant aan de raad voor.



Figuur 15: Foto van Crabbehoeve

## 1.8 PZC

Protestantse Zorggroep Crabbehof Dordrecht (PZC), zet zich sinds 1964 in voor kwetsbare en oudere mensen in de regio. De locatie Crabbehoven met een verpleeghuis, revalidatieafdelingen en een behandelcentrum is één van de twee hoofdlocaties. PZC heeft een studie gemaakt van de kenmerken en behoeften van de huidige en toekomstige doelgroep. Dit heeft geleid tot het plan van herontwikkeling voor de hoofdlocatie in Crabbehof. Hierbij heeft PZC de ambitie om de verbinding met de wijk te versterken. De doelgroep omvat de huidige bewoners van het woonzorgcentrum en nieuwe bewoners. De nieuwbouw heeft als doel doorstroming vanuit de wijk mogelijk te maken. Men ziet de herontwikkeling als kans om meer aan te sluiten bij en breder te kijken naar de noodzakelijke ontwikkelingen in de wijk. Uitgangspunt hierbij is om samen met de gemeente en woningcorporatie Trivire, op te trekken. In dit najaar wordt de nadere onderzoeksfase voor de toekomstige invulling vastgelegd in een intentieovereenkomst met de gemeente. De nadere onderzoeksfase loopt voorafgaand aan een bestemmingsplanherziening en anterieure overeenkomst voor de herontwikkeling. Ook dit project is opgenomen in de aanvraag Volkshuisvestingsfonds.





## Te realiseren woningen Crabbehof

Locatie	Appartementen	Grondgebonden	Totaal
<b>1.1 Colijnstraat</b>	63	55	118
<b>1.2 Van der Goesstraat</b>	71	-	71
<b>1.3 Vliegenstraat</b>	31	-	31
<b>1.4 Crabbehof West</b>	260	-	260
<b>1.5 Troelstrahof</b>	-	13	13
<b>1.6 Troelstraweg Meubeloutlet</b>	18 of	12	15*
<b>1.7 Tiny Houses</b>	-	10	10
<b>1.8 Crabbehoeve</b>	PM	PM	PM
<b>1.9 PZC</b>	-	-	-
<b>Totaal</b>			<b>518</b>

15\* uitgegaan van het gemiddelde van 18 appartementen en 12 grondgebonden



## 2. WIELWIJK

Het grootste deel van Wielwijk is gebouwd in de jaren 50 van de vorige eeuw. Wielwijk telt 6.165 inwoners en heeft 3.073 woningen, waarvan 1.198 koopwoningen en 1.875 huurwoningen. Het overgrote deel hiervan valt in de categorie goedkoop. De corporatie woningen staan door de hele wijk, met uitzondering van Dordtse Hout.

In Wielwijk krijgt de leefbaarheid een rapportcijfer 6,6 terwijl het gemiddelde rapportcijfer voor Dordrecht een 7,3 is. Ook veiligheid scoort lager dan het Dordts gemiddelde (6,5 ten opzichte van een 7,2). Tevens is de mate van ervaren overlast hoger dan in gemiddeld Dordrecht.

Begin deze eeuw ontstond de noodzaak de fysieke omgeving (woningen, straten en andere voorzieningen) aan te passen aan de huidige tijd. Dit resulteerde in een visie: Wielwijk sterk en weerbaar en van daaruit een herstructureringsprogramma. Dit meerjarige programma wordt nog steeds uitgevoerd waarbij een deel van de wijk al is aangepakt: de Reddersbuurt is gerenoveerd, in de Zeehavenbuurt zijn de oude woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Ook het centrum van de wijk is vernieuwd, met een winkelcentrum, wijkcentrum, woningen en (gezondheids)voorzieningen. Langs de A16 zijn flats gesloopt. Doel is om de wijk meer woningvariatie en het voorzieningenniveau een kwalitatieve impuls te geven.



## 2.1 Bouwhuys-locatie

De huidige locatie huisvest de da Vinci school voor bouw mensen en het bedrijfsverzamelgebouw Trompstaete, waarin maatschappelijke voorzieningen zoals een tandarts en huisarts zijn gevestigd. De da Vinci school zal in de toekomst verhuizen naar het Leerpark, terwijl het bedrijfsverzamelgebouw een plaats krijgt in de nieuwe ontwikkeling.

Een aanzienlijk deel van de gronden in dit gebied is in het bezit van BPS RealEstate (BPS). BPS en de gemeente zijn momenteel met elkaar in gesprek. Daarbij is overeenstemming bereikt over de voorbereidingskosten. Deze afspraken zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst, die verlengd wordt tot er goedkeuring is op het bestemmingsplan, de Grex (grondexploitatie) en de anterieure overeenkomst. Verwacht wordt dat deze documenten eind 2023 ter goedkeuring aan uw Raad worden voorgelegd. Tevens is er nog een beperkte grondruil nodig tussen BPS en de gemeente. Het lijkt erop dat BPS de enige partij is om de gewenste ontwikkeling te realiseren. Hierdoor is er, onder voorbehoud van een juridische controle, een een-op-eenverkoop van de grond aan BPS mogelijk.

Woonbron heeft ook een deel van het terrein in bezit en heeft aangegeven de ontwikkelingen te volgen. Mogelijk sluiten ze op een later tijdstip aan te sluiten.

De beoogde woningmix omvat 154 appartementen (70%) en 61 grondgebonden woningen (30%), wat resulteert in een totaal van 215 woningen. Met deze diversiteit aan woningtypen spreken we verschillende doelgroepen aan. Dit draagt bij aan een gevarieerde bewonerssamenstelling die in lijn is met de gewenste diversiteit van de campus. Bovendien zorgt dit voor een welkome toevoeging aan de bestaande woningvoorraad. Binnen het plan is ruimte gereserveerd voor daghoreca.



Figuur 16: Schetsontwerp blokken I t/m VII door architectenbureau wUrck



Figuur 17 Concept Stedenbouwkundig plan Bouwhuys-locatie (wUrck, 2022)

## 2.2 Van Kinsbergenstraat

Op deze locatie, Van Kinsbergenstraat, Cornelis Trompweg en Van der Zaanstraat, zijn in het verleden 76 woningen door Woonbron gesloopt. Momenteel verrijzen er 79 nieuwe woningen, verdeeld over vier blokken. Deze woningen bestaan voornamelijk uit sociale huurappartementen, waarvan 58 met drie kamers en 6 met vier kamers. Daarnaast omvat het woningaanbod 9 particuliere eengezinswoningen, 5 pianowoningen (3 lagen met een plat dak), 1 benedenwoning en 1 bovenwoning met 2 verdiepingen. De oplevering van de appartementen in blok 1 en de eengezinswoningen vindt binnenkort plaats. De oplevering van appartementen in blok 2 staat gepland voor het derde kwartaal van 2023.



Figuur 18: Van Kinsbergenstraat ontwerp van woningen

## 2.3 Karel Doormanweg

Op de locatie worden het Drechtster college en 45 grondgebonden woningen gerealiseerd. Voor de woningbouw vindt overleg plaats met de ontwikkelaar over de ontwikkelovereenkomst, de verkoop- en de realisatieovereenkomst. Als er op 31 december 2023 geen verkoop- danwel realisatieovereenkomst getekend is, eindigt de ontwikkelovereenkomst. Om tot ontwikkeling over te gaan dient een bestemmingsplan en een Grex opgesteld worden. Op korte termijn krijgt uw Raad beiden ter goedkeuring langs.

De aanbesteding van het Drechtster college start in het najaar van 2023. De recente (bouw)kostenraming zijn hoger dan het reeds beschikbaar gestelde krediet. Derhalve is een raadsvoorstel in routing gebracht waarin extra krediet wordt aangevraagd. Na verwachting wordt dit voorstel spoedig door u behandeld. Het is vrijwel zeker dat er bezwaren worden ingediend tegen de omgevingsvergunning van de school. Dit vanwege de afstand van de bebouwing tot de erfgronden, de hoogte van de gymzaal en de verwachte geluidstoename door een pannakooi en het schoolterrein. Indien de bezwaren gegrond worden verklaard, leidt dit wellicht tot aanpassingen in het bouwplan van de school.



Figuur 19: Links: Impressie beelden Zuidzijde & Noordzijde van te bouwen Drechtster College  
Rechts: Impressiebeeld Oostzijde Drechtster College met gymzaal & pannakooi

## 2.4 Admiraalsplein (De Pleinwand)

Met Heijmans en Woonzorg Nederland zijn overeenkomsten gesloten om te komen tot een ontwikkeling die een mix behelst van grondgebonden woningen, (zorg)appartementen en een commerciële ruimte. Op onderdelen past de ontwikkeling niet binnen het bestemmingsplan. We willen het vergunnen van plan met afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan via de Coördinatieregeling WRO laten verlopen. In deze procedure worden de omgevingsvergunning en het afwijken van het vigerende bestemmingsplan in één bekendmaking gepubliceerd en ter inzage gelegd. Eerder heeft u hierover een voorstel gehad. In de procedure kan één keer een zienswijze worden ingediend. De besluitvorming wordt één keer gepubliceerd, waarbij beroep op de Afdeling bestuursrecht mogelijk is. Voordeel van deze procedure is onder meer de gegeneerde tijdswinst. Nadeel van deze werkwijze is dat het plan volledig uitgewerkt moet zijn, vooruitlopend op planologische borging. Dit betekent voor de initiatiefnemers een groter risico. De aanvraag voor de gecoördineerde omgevingsvergunningen wordt voor het einde van dit jaar ingediend. Na vergunningverlening wordt begonnen met de verkoop. Bij een succesvolle verkoop kan de bouw tegen het einde van 2024 of begin 2025 van start gaan.

Het huidige programma bestaat uit 15 grondgebonden woningen, 37 appartementen in het goedkope en midden dure segment en een commerciële ruimte georiënteerd naar het Admiraalsplein. De komende maanden wordt het plan uitgewerkt van schetsontwerp naar definitief ontwerp. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de meegegeven aandachtspunten uit de omgeving. Getracht wordt om de bouwactiviteiten van Woonzorg Nederland synchroon te laten lopen met de bouwactiviteiten van Heijmans inclusief de daarbij behorende openbare ruimte.



Figuur 20: Perspectief Admiraalsplein



Figuur 21: Perspectief van Kinsbergenstraat



## 2.5 Parkzicht (Parkrandwoningen)

De derde aanbestedingspoging heeft in januari 2022 geleid tot één geldige inschrijver. Dit resulteerde in juni 2022 tot een getekende grondovereenkomst waarin afspraken over de ontwikkeling vastgelegd zijn. Door de gewijzigde markt heeft de ontwikkelaar eind 2022 aangekondigd de gestelde deadline van 14 juni 2023 niet te halen. Er is besloten het contract met een jaar te verlengen. Hierdoor heeft de ontwikkelaar tot 14 juni 2024 om tot een verkoop van 70% te komen. Mocht dit lukken dan start de bouw in 2024 en staat de oplevering eind 2025 gepland. Mocht dat niet lukken dan wordt het contract ontbonden.

De huidige planvorming gaat uit van 15 grondgebonden woningen op riante kavels. Dit in aanvulling op het eenzijdig woningprogramma van Dordt West dat hoofdzakelijk uit kleinere woningen bestaat. De woningen liggen met hun voorgevel aan het Wielwijkpark. Dit ter bevordering van de sociale controle op het park. Bestemmingsplan en Grex zijn reeds door de raad geaccordeerd. De grond is sinds september 2021 bouwrijp.



Figuur 22: Stedenbouwkundig ontwerp van de 15 grondgebonden woningen

## 2.6 Piet Heynstraat 1, speeltuinlocatie

Een jaar geleden is het bestuur van de voormalige speeltuinvereniging die op deze locatie gevestigd was gestopt wegens gebrek aan vrijwilligers. Daarmee is de locatie, die eigendom is van de gemeente beschikbaar gekomen voor ontwikkeling. Er is een ontwerp opgesteld en de aanbesteding is recentelijk via Tendersnet in de markt gezet. Door middel van een loting zijn uit de inschrijvende partijen, 5 partijen geselecteerd. De uiteindelijk geselecteerde ontwikkelaar gaat het plan met 14 grondgebonden woningen realiseren. De bestemmingsplanprocedure inclusief Grex is reeds doorlopen waardoor na selectie van de ontwikkelaar de planuitwerking, verkoop en realisatie gestart wordt. De verwachting is dat start bouw eind 2024 plaatsvindt. Een jaar later, te weten eind 2025 worden de woningen dan opgeleverd. Daarna richten we de openbare ruimte van dit gebied in.

## 2.7 Ring Admiraalsplein

Eén van de onderdelen van het Admiraalsplein-project is de ring Jacob van Heemskerckstraat, Cornelis Trompweg, Van Kinsbergenstraat, Maarten Harpertsz. Trompweg. In deze ring is in 2020 een nieuw, gescheiden rioolstelsel gelegd en is de straat tijdelijk met klinkers ingestraat om te kunnen zetten en inklinken.

Het Voorlopig Ontwerp voor een nieuwe inrichting is tot stand gekomen in samenspraak met wijkbewoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Dit VO is op 28 september 2022 tijdens de Gebiedsinformatiemarkt Wielwijk gepresenteerd. Bij de verdere uitwerking van het VO bleek dat het door de ondergrondse situatie onmogelijk is om, zoals eerst bedacht, meer groen in de Van Heemskerckstraat aan te leggen. Daarop is een herzien ontwerp voor de Van Heemskerckstraat gemaakt en op 8 mei 2023 aan de bewoners voorgelegd.

Het Definitief Ontwerp is inmiddels klaar en wordt uitgewerkt naar een bestek. Naar verwachting kan het project in de eerste helft van oktober worden aanbesteed. De werkzaamheden starten dan in november dit jaar en duren tot maart 2024. Beplanting en bomen worden zo mogelijk ook in het eerste kwartaal van 2024 geplant.

Aanvankelijk waren de kosten voor de 'Ring Admiraalsplein' geraamd op ongeveer € 1.000.000. Vanwege noodzakelijke aanpassingen in het ontwerp – *mede als gevolg van samenspraak met wijkbewoners en ondernemers* – en forse prijsstijgingen in de markt worden de kosten nu geraamd op € 1.711.125. Om het tekort te dekken, is bij de Kadernota 2024 een aanvullend krediet van € 700.000 beschikbaar gesteld.



Figuur 23: Het aangepaste ontwerp met haaks-parkeren langs de oneven huisnummers.

## 2.8 Tromptuinen

Eind 2022 is Kuipers Infra begonnen met de uitvoering van de werkzaamheden in de Tromptuinen Zuid. Aanvankelijk concentreerden de activiteiten zich op het elimineren van vegetatie en de verharding binnen de geplaatste bouwafzettingen. In het begin van 2023 werd een nieuw rioleringsstelsel evenals fietspaden en trottoirs aangelegd. De infrastructuurwerken zijn voltooid, waarbij tevens nieuwe flora werd geïntroduceerd.

Ontwikkelaar Heijmans heeft de 72 woningen aan de voormalige M.H. Trompweg opgeleverd. Kuipers Infra begon in maart 2022 met de activiteiten betreffende het Reconstructieproject Tromptuinen Noord, dat werd uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Deze werkzaamheden omvatten onder andere de demontage van het oude straatwerk, de vormgeving van het park en de aanleg van voet- en fietspaden. Tevens werden twee recreatiegebieden gecreëerd, waarbij directe omwonenden hun voorkeur konden uiten voor het ontwerp. Het voorstel dat de meerderheid van de stemmen verkreeg, werd gerealiseerd.



Figuur 24: Foto genomen tijdens de bouw



Figuur 25: Links: Stedenbouwkundig plan & Rechts: Impressiebeeld woningen na oplevering Tromptuinen



## 2.9 Wielwijkpark

Wielwijkpark doorloopt momenteel de laatste stappen in het ontwerp- en planningsproces. In de loop van 2023 zal het definitieve ontwerp verder worden verfijnd, zal de aanbestedingsprocedure worden geïnitieerd en zal een strategie voor omgevings-management worden ontwikkeld. Tegelijkertijd worden aanvragen ingediend voor kapvergunningen en ecologische onderzoeken.

Begin 2024 wordt via de aanbesteding een ontwikkelaar voor de aanleg van het park geselecteerd. Naar verwachting beslaat de daadwerkelijke aanpassing van het park heel 2024. Voor de aanpassing van het park zijn alle procedures (bestemmingplan en financiën) doorlopen zodat na de aanbesteding spoedig gestart kan worden met de uitvoering.

## 2.10 Petanque Club

Op dit moment wordt het ontwerp voor de realisatie van de Petanque hal en buitenbanen afgerond. Vervolgens worden de benodigde onderzoeken in het kader van de uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd. Voor de omwonenden wordt een informatieavond gehouden zodra het ontwerp definitief is, zij zijn eerder al meegenomen in de planvorming.

De globale planning ziet er als volgt uit:

- Uitvoer onderzoeken: Q3 + Q4 2023
- Doorlopen uitgebreide omgevingsvergunning: Q1 + Q2 2024
- Bouwrijp maken: Q3 + Q4 2024
- Start bouw: Q4 + Q1 2025



Figuur 26: het voorlopige ontwerp



Figuur 27: Luchtfoto Petanque Club

## Te realiseren woningen Wielwijk

Locatie	Appartementen	Grondgebonden	Totaal
<b>2.1 Bouwhuys-locatie</b>	154	61	215
<b>2.2 Van Kinsbergenstraat</b>	64	15	79
<b>2.3 Karel Doormanweg</b>	-	45	45
<b>2.4 Admiraalsplein</b>	37	15	52
<b>2.5 Parkzicht</b>	-	15	15
<b>2.6 Piet Heynstraat 1</b>	-	14	14
<b>2.7 Ring Admiraalsplein</b>	0	0	0
<b>2.8 Tromptuinen</b>	-	72	72
<b>2.9 Wielwijkpark</b>	0	0	0
<b>2.10 Petanque Club</b>	0	0	0
<b>Totaal</b>			492



### 3. KRISPIJN

Ten zuiden van het centrum ligt de stadswijk KrSPIJN. KrSPIJN bestaat uit Oud- en Nieuw-KrSPIJN. Oud-KrSPIJN is een wijk met 25 gemeentelijke monumenten. De bouw van Oud-KrSPIJN begon in 1915. Om de leefbaarheid van de wijk te vergroten is in 2000 "Oud-KrSPIJN Vernieuwt" in gang gezet. Nieuw-KrSPIJN ligt ten oosten van de KrSPIJNseweg. KrSPIJN telt in totaal circa 16.000 inwoners. Oud en Nieuw KrSPIJN beslaan tezamen 15 buurten.



### 3.1 Charlotte de Bourbonstraat & Witte Dorp

In het gebied rond Charlotte de Bourbonstraat werken Woonbron en Trivire aan het slopen van bestaande woningen en het realiseren van nieuwbouw om de leefbaarheid in dit deel van Dordrecht West te verbeteren. Het project heeft tot doel de woonkwaliteit te upgraden en te vernieuwen.

Binnen het ontwikkelgebied zijn er 185 bestaande sociale huurwoningen gesloopt. Er worden 252 nieuwe woningen toegevoegd, waaronder 132 sociale huurappartementen, 106 grondgebonden sociale huurwoningen en 14 grondgebonden koop- of huurwoningen. De totale woningvoorraad neemt met 67 woningen toe.

Ondertussen is de bouw al in volle gang en nadert Fase 2 van de bouw die in oktober 2023 van start gaat. De werkzaamheden van Fase 2 bestaan uit rooiwerkzaamheden, het aanleggen van leidingen en het verder bouwrijp maken van het terrein.



Figuur 28: Overzicht plan Charlotte de Bourbonstraat



Figuur 29: Stedenbouwkundige plattegrond van het ontwerp Woonblokken A t/m F

## 3.2 Patersweg Plot 1& 2

Patersweg plot 1 (72 woningen deels particulier verkoop deels particuliere verhuur) is eind 2019 opgeleverd. In 2020 is dit deel woonrijp gemaakt en zijn de zijstraten en een deel van de Rembrandtlaan opnieuw ingericht.

Patersweg plot 2 (51 koopwoningen en 48 sociale huurwoningen ) zijn begin 2022 opgeleverd. Daarna zijn ook hier de zijstraten en het tweede deel van de Rembrandtlaan opnieuw ingericht.

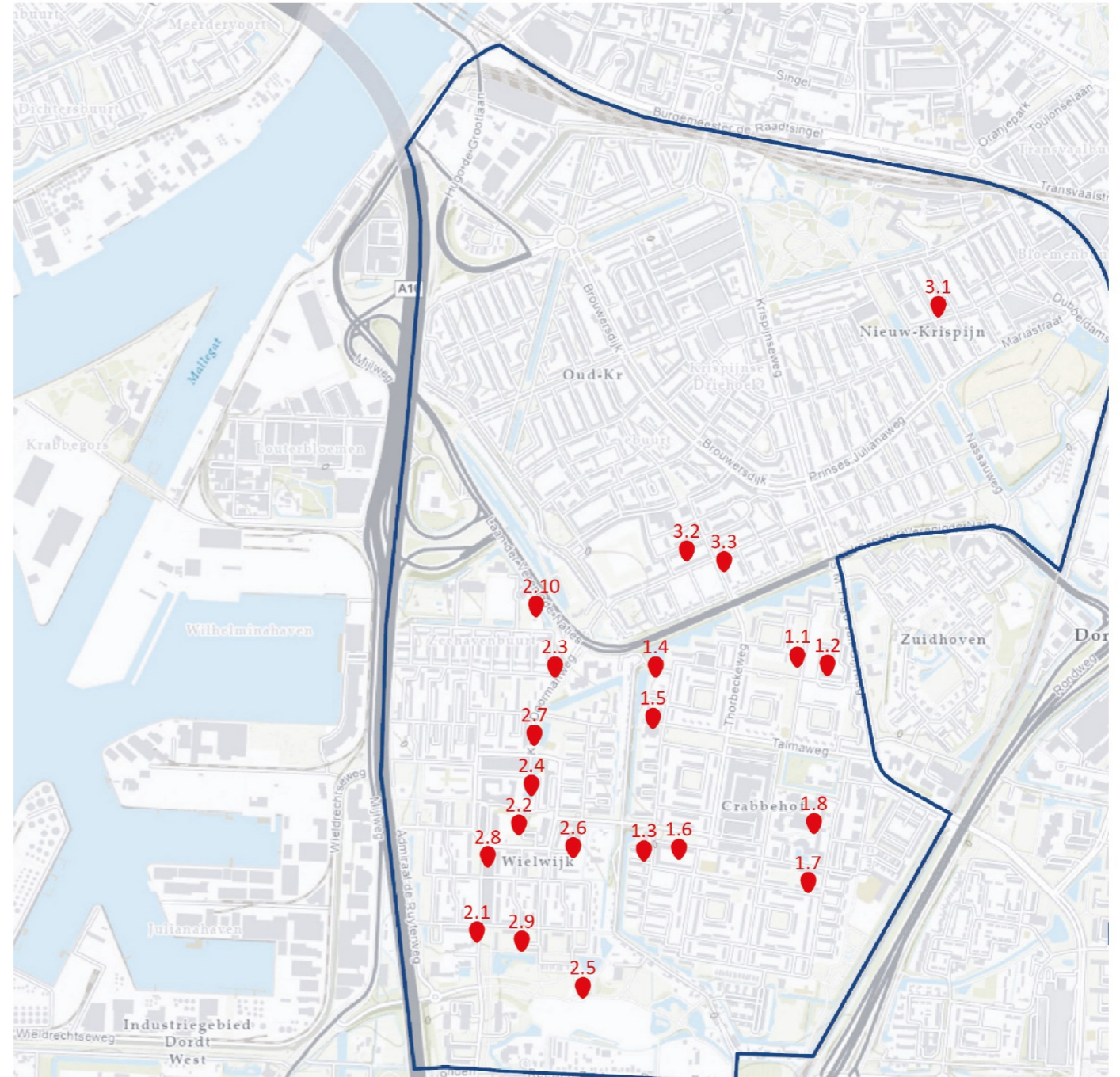
Dit jaar is ook de aanleg van de fietsstraat Patersweg in uitvoering. Voor de bouwvak wordt het deel vanaf de Krispijnseweg onder handen genomen.

## 3.3 Doortrekken Rembrandtlaan

Na de aanleg van de fietsstraat aan de Patersweg willen we, net als bij de Krispijnseweg, bij de Zuidendijk de doorgang voor autoverkeer beëindigen. Om de verkeersafwikkeling rond de Rembrandtlaan, de Zuidendijk en de Meindert Hobbemastraat te verbeteren willen we de Rembrandtlaan doortrekken naar de Zuidendijk. Voor de verlenging van de Rembrandtlaan is het noodzakelijk twee bestaande bomen te verwijderen. In de herziene situatie is er plaats voor de aanplant van 8 nieuwe bomen. De werkzaamheden vinden naar verwachting in 2024 plaats. Tot slot wordt de Ruysdaelstraat heringericht en richten we een kleine speelvoorziening in bij het project groeituinen aan de Patersweg. Daarmee is dit deel van Oud Krispijn afgerond en kan de GREX worden afgesloten.

## Aantal te realiseren woningen Krispijn

Locatie	Appartementen	Grondgebonden	Totaal
<b>3.1 Charlotte de Bourbonstr.</b>	132	120	252
<b>3.2 Patersweg Plot 1</b>	-	72	72
<b>Patersweg Plot 2</b>	48	51	99
<b>3.3 Doortrekken Rembrandtlaan</b>	0	0	0
<b>Totaal</b>			<b>423</b>



### 1. Crabbehof

- 1.1 Colijnstraat
- 1.2 V. d. Goesstraat & Vliegenstraat
- 1.3 Crabbehof West
- 1.4 Troelstrahof
- 1.5 Troelstraweg 197 Meubeloutlet
- 1.6 Tiny Houses
- 1.7 Crabbehoever
- 1.8 PZC

### 2. Wielwijk

- 2.1 Bouwhuys-locatie
- 2.2 Van Kinsbergenstraat
- 2.3 Karel Doormanweg
- 2.4 Admiraalsplein
- 2.5 Parkzicht
- 2.6 Piet Heynstraat 1, speeltuinlocatie
- 2.7 Ring Admiraalsplein
- 2.8 Tromptuinen
- 2.9 Wielwijkpark
- 2.10 Petanque Club

### 3. Krispijn

- 3.1 Charlotte de Bourbonstraat & Witte Dorp
- 3.2 Patersweg Plot 1& 2
- 3.3 Doortrekken Rembrandtlaan