

Aan  
de gemeenteraad

**Gemeentebestuur**  
Spuiboulevard 300  
3311 GR DORDRECHT

**Datum** 30 juni 2015  
**Ons kenmerk** SO/1442905  
**Begrotingsprogramma** Ruimtelijke Ordening en Wonen  
**Betreft** 1<sup>e</sup> Herziening Structuurvisie Dordrecht 2040 – Kassencomplex  
Oudendijk

### **Voorgesteld besluit**

Wij stellen uw raad voor de 1<sup>e</sup> Herziening Structuurvisie Dordrecht 2040 – Kassencomplex Oudendijk, Juni 2015 vast te stellen.

### **Samenvatting**

Uw raad heeft op 16 juni 2015 (zaaknummer 1473537) besloten in te stemmen met de planvoorbereiding van de derde ronde zelfbouwlocaties. Om de uitgifte van kavels aan de Oudendijk mogelijk te maken, is een herziening van de Structuurvisie noodzakelijk. Op het ontwerp van de herziening zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben geleid tot aanpassingen in de beleidsmatige onderbouwing van het plan. De herziening is nu gereed voor besluitvorming.

### **Inleiding**

Uw raad heeft op 16 juni 2015 besloten in te stemmen met de planvoorbereiding voor een drietal locaties voor zelfbouwkavels, waaronder de Oudendijk 162.

Aangezien voor de Oudendijk locatie een beperkte herziening van de structuurvisie noodzakelijk is, hebben wij op 17 februari 2015 besloten de 1<sup>e</sup> herziening Structuurvisie Dordrecht 2040 – kassencomplex Oudendijk in ontwerp ter visie te leggen met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Vervolgens is met ingang van 27 februari 2015 gedurende zes weken de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen. Twee partijen hebben op de ontwerp structuurvisie een zienswijze ingediend.

### **Doelstelling**

Met de vaststelling van de 1<sup>e</sup> herziening van de Structuurvisie willen we bereiken dat het gemeentelijke ruimtelijke beleid in overeenstemming is met de gewenste ontwikkelrichting voor dit gebied.

De Structuurvisie Dordrecht 2040 is op 17 december 2013 vastgesteld. Op dat moment was er nog geen concrete besluitvorming over of zicht op ontwikkeling van de Oudendijklocatie. Destijds is ervoor gekozen, conform de Structuurvisie 2020 uit 2009, om de locatie op te nemen in het leefmilieu "Groen en Recreatie". Hierin is geen woningbouwontwikkeling toegestaan. Het leefmilieu "Rustig Groen" past het beste bij de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

Door het opstellen van een herziening van de structuurvisie en de mogelijkheid tot inspraak is aan de omgeving in een vroeg stadium de mogelijkheid geboden kennis te nemen van en te reageren op de beoogde ontwikkeling.

**Datum** 30 juni 2015  
**Ons kenmerk** SO/1442905

## **Argumenten**

De wijziging van het leefmilieu "Groen en Recreatie" naar het leefmilieu "Rustig Groen" maakt dat deze locatie wordt toegevoegd aan de locaties waar woningbouw in een lage dichtheid en een groene omgeving mogelijk wordt gemaakt.

### *1.1 Onderscheidend woonmilieu*

Gezien de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving is er op deze locatie de mogelijkheid een onderscheidend leefmilieu te creëren, dat in Dordrecht nog niet voorkomt. Door het vastleggen van zeer lage dichtheden (maximaal tien woningen per hectare) wordt gewaarborgd dat deze locatie ook uiteindelijk onderscheidend wordt.

### *1.2 Onderscheidende bouwwijze*

De voorgenomen uitgifte van vrije kavels aan particulieren is onderscheidend aan de plannen op andere locaties in het leefmilieu Rustig Groen. Daardoor is concurrentie met andere locaties in hetzelfde leefmilieu niet aan de orde.

### *1.3 Voorziet in een actuele behoefte.*

Uit de regionale woonmonitor blijkt dat er behoefte is aan plannen in dit marktsegment en dat de huidige woningbouwprogrammering daar niet in voorziet. Ook zijn er bij de gemeente rondom andere zelfbouwlocaties diverse verzoeken voor zelfbouw mogelijkheden in een landelijke omgeving gevraagd.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.4 dichtheid van de voorgenomen ontwikkeling.*

In de zienswijzen is betoogt dat de dichtheid te laag is om een financieel rendabel plan te realiseren. Een hogere dichtheid concurreert te veel met andere bouwplannen, waar andere locaties beter geschikt voor zijn, en vormt onvoldoende een toevoeging aan de Dordtse woningvoorraad.

### *1.5 concurrentie met Belthure Park*

In de zienswijzen is betoogt dat het plan te veel concurreert met het Belthure Park. Deze concurrentie is beperkt gezien het zeer lage woningaantal wat hier kan worden gerealiseerd en de mogelijkheid tot het realiseren van een woning door middel van particulier opdrachtgeverschap.

## **Kosten en dekking**

Er zitten geen financiële consequenties aan dit voorstel. De werkzaamheden ten aanzien van de 1<sup>e</sup> herziening van de Structuurvisie vallen onder de reguliere budgetten van Stadsontwikkeling. Voor de verdere uitgifte van zelfbouwkavels op deze locatie heeft uw raad op 16 juni 2015 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

## **Communicatie en inclusief beleid**

De 1<sup>e</sup> herziening heeft vanaf 27 februari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen en er is gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, door PAP Holding BV en Van Pelt Vastgoedmanagement. Deze zienswijzen en de nota naar aanleiding van de zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

**Datum** 30 juni 2015  
**Ons kenmerk** SO/1442905

De zienswijzen hebben ertoe geleid dat de beleidsmatige onderbouwing is gewijzigd ten opzichte van de ontwerp Structuurvisie. Door middel van het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking, een procesvereiste rondom bestemmingsplannen, wordt de daadwerkelijke behoefte aan een dergelijk woningbouwprogramma nader onderbouwd.

### **Tijdspad, vervolg en evaluatie**

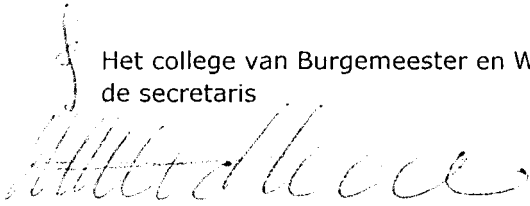
Na vaststelling van de 1<sup>e</sup> herziening van de Structuurvisie door uw raad is het besluitvormingstraject afgerond. Voor de wijziging van het bestemmingsplan zal een nieuw besluitvormingstraject worden gestart.

### **Bijlagen**

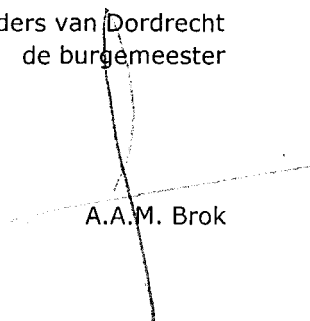
ontwerp besluit;

1. 1<sup>e</sup> Herziening Structuurvisie Dordrecht 2040 – Kassencomplex Oudendijk, Juni 2015;
2. Nota n.a.v. aanleiding van zienswijzen 1<sup>e</sup> herziening Structuurvisie Dordrecht 2040 – kassencomplex Oudendijk;
3. zienswijze PAP Holding BV;
4. zienswijze Van Pelt Vastgoedmanagement.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht  
de secretaris de burgemeester



M.M. van der Kraan



A.A.M. Brok

**Nota n.a.v. zienswijzen 1<sup>e</sup> herziening Structuurvisie Dordrecht 2040 - kassencomplex  
Oudendijk**

---

<b>Status:</b>	<b>Definitief</b>
<b>Behandeld door:</b>	<b>P. Bezemer (SO)</b>
<b>Datum:</b>	<b>juni 2015</b>

---

## 1. Inleiding

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is de toekomstige ontwikkeling van het Eiland van Dordrecht beschreven. De Structuurvisie Dordrecht 2040 is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 december 2013.

Met de 1e herziening van de Structuurvisie wil de gemeente richting geven aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van woningen in een groene omgeving op het perceel van het kassencomplex aan de Oudendijk 162 en het aangrenzende tuincentrum.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 februari 2015 besloten deze 1<sup>e</sup> herziening in ontwerp ter visie te leggen met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Vervolgens is met ingang van 27 februari 2015 gedurende zes weken de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen.

Het plan is op de website van de gemeente geplaatst en de pdf-bestanden konden worden gedownload. Op dinsdag 3 maart 2015 is een inloopavond georganiseerd en heeft overleg plaatsgevonden met de bewoners uit de omgeving van het gebied waar deze 1<sup>e</sup> herziening betrekking op heeft.

## 2. Zienswijzen

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door Pap Holding BV bij brief van 7 april 2015 en A.B. van Pelt Vastgoedmanagement bij brief van 9 april 2015.

## 3. Behandeling zienswijzen

De zienswijzen worden onderstaand van commentaar voorzien. De zienswijzen de bezwaren) worden eerst in het kort aangehaald.

### **Zienswijze PAP Holding BV**

#### A: Voorgenomen dichtheid.

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de tekst dat in het voorgestelde woonmilieu wordt uitgegaan van een intensiteit van vijf tot tien woningen per hectare.

#### *Commentaar:*

Zoals in de toelichting van de 1<sup>e</sup> herziening verwoord, is er behoefte aan kavels voor de bouw van grote(re) woningen. Die behoefte is beschreven in de regionale woonvisie.

Sinds de vaststelling van de regionale woonvisie 'Spetterend wonen' in 2004 zijn er verschillende doelstellingen voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in de Drechtsteden. Zo dient er onder andere meer aanbod te komen voor hoge inkomens en meer aanbod aan duur, groen en blauw wonen. Een categorie bewoners zoekt duurdere woningen met meer kwaliteit, maar verlaten voor een deel de regio omdat zij hier geen woning kunnen vinden met de kwaliteiten die zij wensen. Met de vaststelling van de regionale woonvisie 2010-2020 in 2009 worden vanuit het onderzoek naar woonbeleving verschillende woonmilieus geïntroduceerd. Om deze woonwensen te vertalen in een hanteerbaar programma zijn zes woonmilieus benoemd, waaronder Rustig Groen. Aan de randen van de stad en langs rivieroeveren zijn kleinschalige locaties met een Rustig Groen leefmilieu. Hier leven de bewoners in een ruime, rustige en groene omgeving. Ook wordt geconcludeerd dat er binnen de regio Drechtsteden slechts een beperkt aantal locaties beschikbaar is. In bijlage 5 wordt, zoals aangegeven in de zienswijze, een intensiteit van vijf tot twintig woningen per hectare genoemd om een globaal beeld te schetsen van de karakteristieken binnen een dergelijk leefmilieu.

In de rapportage Wonen in de Drechtsteden (april 2014) wordt geconcludeerd dat de Drechtsteden nog steeds een relatief goedkope woningvoorraad kennen en er ruimte is om meer woningen voor de hogere inkomens toe te voegen om ook die groepen aan de regio te binden. Het aantal huishoudens met een hoog inkomen is licht gedaald. Uit verhuisonderzoeken is gebleken dat dit mede wordt veroorzaakt door het niet kunnen vinden van een geschikte woning in het gewenste woonmilieu.

In alle woonmilieus wordt op het moment te weinig gebouwd, behalve in het zogenaamde suburbane woonmilieu.

Gelet op de opdracht om te voorzien in woningen in een ruime, rustige en groene omgeving, is bewust gekozen voor een locatie aan de rand van de stad en een locatie die al bebouwd is (kassencomplex en tuincentrum) waardoor dit niet ten koste gaat van het open gebied.

Enerzijds om het verschil tussen een Rustig Groen en een Suburbaan woonmilieu uitdrukkelijk naar voren te brengen en anderzijds vanwege de ligging van de locatie aan de rand van de stad, is in de herziening van de Structuurvisie nu een bandbreedte opgenomen van vijf tot tien woningen per

hectare. Dit sluit bovendien goed aan bij de bestaande stadsrand in Dubbeldam die nu ook al uit vooral vrijstaande woningen op ruime percelen bestaat.

**B: Financiële haalbaarheid woningbouwontwikkeling.**

In de zienswijze wordt aangegeven dat de financiële haalbaarheid en interesse voor een marktpartij van een nieuwbouwplan veel minder waarschijnlijk is bij een kleiner aantal toegestane woningen per hectare en dat met een lager aantal geen winstgevende woningbouwlocatie kan worden ontwikkeld.

*Commentaar:*

De gemeente ziet geen noodzaak tot een woningbouwontwikkeling met een hogere dichtheid op deze locatie. Hiervoor zijn meer dan voldoende alternatieve locaties in de stad en regio voorhanden. Zoals eerder gemotiveerd zijn de locaties waar een Rustig Groen leefmilieu kan worden gerealiseerd, zeer beperkt. De gemeente kiest ervoor deze locatie in de Structuurvisie hiervoor te benoemen en verwacht dat realisatie met deze planhorizon mogelijk is.

**C: Niet kunnen voortzetten bedrijf**

In de zienswijze wordt uitgesproken dat na vaststelling van de 1<sup>e</sup> herziening van de Structuurvisie de bedrijfsvoering van het tuincentrum niet kan worden voortgezet.

*Commentaar:*

Met deze 1<sup>e</sup> herziening wordt de bestemming van het tuincentrum niet gewijzigd. Indien de eigenaar van het tuincentrum kiest voor een woningbouwontwikkeling binnen de regels van deze 1<sup>e</sup> herziening en bereid is daarover met de gemeente een anterieure overeenkomst te sluiten, wordt het bestemmingsplan hiervoor herzien. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, behoudt het perceel van het tuincentrum dezelfde bestemming.

*Conclusie:*

Deze zienswijze geeft beperkt aanleiding tot wijziging van het ontwerp van de 1<sup>e</sup> herziening van de Structuurvisie. De beleidsmatige onderbouwing van de noodzaak van de woningbouwontwikkeling is gewijzigd.

## **Zienswijze Van Pelt Vastgoedmanagement**

**A: Relatie met Belthure Park**

In de zienswijze wordt aangegeven dat de gemeente een omgevingsvergunning binnen het Belthure Park weigert te verlenen, met twee maten meet en zichzelf bevoordeelt ten opzichte van private partijen.

*Commentaar:*

De herziening van de Structuurvisie staat los van een geschil over het verlenen van een omgevingsvergunning op een andere locatie in de stad.

**B: Herziening bestemmingsplan**

In de zienswijze wordt aangegeven dat de gemeente een bestemmingsplan herziert waarin een ontsluitingssituatie mogelijk wordt gemaakt die elders in de stad wordt geweigerd.

*Commentaar:*

Het gaat hier om een herziening van de Structuurvisie en niet om een bestemmingsplan. In de herziening van de Structuurvisie wordt in beleidsmatige zin een woningbouwontwikkeling in een bepaald leefmilieu mogelijk gemaakt. In de Structuurvisie wordt geen verkaveling of ontsluiting benoemd.

**C: Woningbouwprogrammering**

Aangegeven wordt dat in de gemeentelijke woningbouwprogrammering reeds een voorschot wordt genomen op de ontwikkeling aan de Oudendijk.

*Commentaar:*

De suggestie dat de locatie Oudendijk reeds in de programmering is opgenomen, is onjuist. De gemarkeerde aantallen betreffen niet de locatie Oudendijk maar andere locaties, wat bijvoorbeeld blijkt uit de indeling van deze projecten in het leefmilieu Suburbaan waar de wijk Dubbeldam bij is ingedeeld. Aangezien er op het moment van schrijven geen concreet zicht is op realisatie van

woningbouw binnen het plan Belthure Park, zijn hier globale aantallen op de lange termijn benoemd. Zodra dit zicht er wel is, wordt de programmering daarop aangepast.

D: Oudendijk te smal als ontsluitingsweg

Aangegeven wordt dat de Oudendijk veel te smal en onveilig is als ontsluitingsweg, met name voor fietsers.

*Commentaar:*

In de herziening van de Structuurvisie zijn geen woningaantallen, verkaveling of ontsluiting benoemd. Er zijn diverse opties, waarbij in het ontwerp van de ontsluiting rekening zal worden gehouden met de verkeersveiligheid van andere weggebruikers.

E: Dichtheid leefmilieu Rustig Groen

Aangegeven wordt dat sprake is van een zeer lage dichtheid van vijf à zes woningen per hectare en dat in de regionale woonvisie in dit leefmilieu dichtheden in wijken als De Hoven en Plan Tij circa vijf à tien keer zo groot zijn.

*Commentaar:*

De opmerking dat gesproken wordt over vijf à zes woningen per hectare is onjuist. In de herziening van de Structuurvisie is een aantal van vijf à tien woningen per hectare genoemd.

De benoeming van een leefmilieu met daaraan gekoppeld een dichtheid is bedoeld om een globaal beeld te schetsen van de karakteristieken binnen een dergelijk leefmilieu en is richtinggevend voor nieuwe ontwikkelingen. Het is een richting die initiatiefnemers en ontwerpers houvast geeft welke soort ontwikkelingen op een bepaalde locatie als wenselijk worden beschouwd. Op deze locatie aan de stadsrand wordt gekozen voor het uitgangspunt van een lagere dichtheid per hectare.

F: Verplaatsing tuincentrum PAP

De indiener is van mening dat een verplaatsing van het tuincentrum niet kan worden gefinancierd door hier zes woningen te realiseren.

*Commentaar:*

In de herziening van de Structuurvisie wordt niet gesproken over zes woningen op deze locatie, enkel over een woningbouwontwikkeling in een Rustig Groen leefmilieu.

De gemeente ziet geen noodzaak tot een woningbouwontwikkeling met een hogere dichtheid dan passend in een Rustig Groen leefmilieu. Hiervoor zijn meer dan voldoende alternatieve locaties in de stad en regio voorhanden. Zoals eerder gemotiveerd zijn de locaties waar een Rustig Groen leefmilieu kan worden gerealiseerd in Dordrecht zeer beperkt. De gemeente kiest ervoor deze locaties in de Structuurvisie te reserveren.

G: Staatssteun

De indiener is van mening dat sprake is van staatssteun.

*Commentaar:*

Er wordt op geen enkele wijze duidelijk in welke situatie en in welke mate er door deze herziening van de Structuurvisie sprake zou zijn van staatssteun. Het besluit voorziet op geen enkele wijze in financiële middelen waardoor een private onderneming bevoordeeld kan worden.

H: Onvoldoende draagvlak Belthure Park

De indiener geeft aan dat dit project ervoor zorgt dat het project Belthure Park nimmer voldoende draagvlak zal krijgen om op grootschalige wijze ontwikkeld te worden, omdat voorverkooppercentages niet gehaald zullen worden.

*Commentaar:*

De dichtheden die in een woningbouwontwikkeling aan de Oudendijk kunnen worden gerealiseerd zorgen ervoor dat het aantal woningen laag zal zijn, waardoor de omvang van eventuele concurrentie zeer beperkt is. In de rapportage Wonen in de Drechtsteden (april 2014) wordt geconcludeerd dat de Drechtsteden nog steeds een relatief goedkope woningvoorraad kennen en er ruimte is om meer woningen voor de hogere inkomens toe te voegen, om ook die groepen aan de regio te binden. Er wordt in de rapportage een tekort aan plannen in het leefmilieu Rustig Groen benoemd.

De locatie Oudendijk wordt in de actualisatie van de Welstandsnota benoemd als mogelijk welstandsvrije ontwikkeling. Daarnaast wordt deze locatie in particulier opdrachtgeverschap uitgegeven. Daarmee bedient de locatie Oudendijk een andere doelgroep die zelf een onderscheidende woning wil bouwen. Ook is er bij de Oudendijk geen sprake van grootschalige collectieve openbare ruimte, waardoor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie op diverse punten sterk afwijkt van het vastgestelde bestemmingsplan voor Belthure Park.

De indiener gaat er in de zienswijze vanuit dat de realisatie van Belthure Park enkel mogelijk is op een grootschalige wijze waarbij het gehele project in één keer gerealiseerd wordt. Ontwikkeling is ook mogelijk in kleinere, gefaseerde onderdelen over een langere termijn, waardoor voorverkooppercentages kleiner in aantal zullen zijn, of zelfs niet van toepassing zijn.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft beperkt aanleiding tot wijziging van het ontwerp van de 1e herziening van de Structuurvisie. De beleidsmatige onderbouwing van de noodzaak van de woningbouwontwikkeling is gewijzigd.

#### 4. Aanpassing naar aanleiding van de zienswijzen

Mede naar aanleiding van de zienswijzen wordt in de 1<sup>e</sup> herziening van de Structuurvisie het maximaal aantal woningen per hectare (vijf tot tien) als uitgangspunt gehanteerd. Daarnaast wordt de hieronder omschreven toelichting opgenomen;

*Gelet op de regionale woonvisie waarin een behoefte is geformuleerd naar woningen in een ruime, rustige en groene omgeving is bewust gekozen voor een locatie aan de rand van de stad en een locatie die al bebouwd is (kassencomplex en tuincentrum) waardoor dit niet ten koste gaat van het open gebied.*

*Deze locatie aan de rand van de stad en aansluitend op vooral vrijstaande woningen op grote(re) kavels vraagt vanwege de aansluiting op de omgeving een (verhoudingsgewijs) beperkt aantal woningen per ha., –in casu vijf tot tien woningen per hectare.*

*De benoeming van een leefmilieu met daaraan gekoppeld een dichtheid is bedoeld om een globaal beeld te schetsen van de karakteristieken binnen een dergelijk leefmilieu en is richtinggevend voor nieuwe ontwikkelingen. Het is een richting die initiatiefnemers en ontwerpers houvast geeft welk soort ontwikkelingen op een bepaalde locatie als wenselijk worden beschouwd.*

Daarnaast wordt in de 1<sup>e</sup> herziening van de Structuurvisie bij de beleidsmatige onderbouwing op de volgende wijze opgenomen om aandacht te bieden aan de ladder voor duurzame verstedelijking;

*De ladder voor duurzame verstedelijking is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd als procesvereiste bij onder meer bestemmingsplannen. Het doel is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten nagestreefd.*

#### **Stap 1: regionale woningbehoefte**

Na de vaststelling van de regionale woonvisie *Spetterend Wonen in de Drechtsteden 2* in 2010, is de regionale woonmonitor in april 2014 vastgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat de Drechtsteden nog steeds een relatief goedkope woningvoorraad kennen. Daarmee is er ruimte om meer voor de midden en hogere inkomens toe te voegen teneinde ook die groepen aan de regio te binden.

In de tabel hieronder is per prijsklasse de verwachte groei en afname van de vraag naar woningen opgenomen.

#### **Woningbehoefte Drechtsteden, groei/afname**

	<b>2011/20</b>	<b>2020/30</b>
<b>huur &lt;652</b>	-3.300	-2.700
<b>huur 652-800</b>	4.300	2.700
<b>huur &gt;800</b>	700	700
<b>koop &lt;168.000</b>	500	300
<b>koop 168-250.000</b>	2.700	2.700
<b>koop &gt;250.000</b>	2.900	2.100
	<b>7.800</b>	<b>5.800</b>

Kwantitatief is er tot 2020 behoefte aan circa 2.900 duurdere koopwoningen en in het decennium daarna nog eens circa 2.100 duurdere koopwoningen.



In de regio Drechtsteden wordt gewerkt met Woonmilieus om de verschillende marktfragen te kunnen onderscheiden en te accommoderen. In onderstaande tabel is het verschil tussen de gewenste nieuwbouw (aan de hand van de markt vraag) en de geplande nieuwbouw (aan de hand van de gemeentelijk woningbouwprogrammering) in beeld gebracht.

#### **Vershil per woonmilieu NAAR PERIODE**

nr. woonmilieu	tot.	Totaal per periode	
		won. 10/15	15/20
1 Centrum	2	-28	13
2 Levendig stedelijk	-993	-564	-1.324
3 Rustig stedelijk	-336	-318	-448
4 Stadswijk	-82	-322	-106
5 Suburbaan	2.889	57	1.458
6 Rustig Groen	-1.213	-1.061	-1.138
<b>totaal</b>	<b>267</b>	<b>-2.236</b>	<b>-1.545</b>

In het leefmilieu Rustig Groen is een tekort aan plannen van circa 1.000 woningen. Er is dus sprake van een daadwerkelijk aanwezige regionale behoefte naar woningen in dit leefmilieu. Met name in de vorm van particulier opdrachtgeverschap worden hier mogelijkheden voor gezien.

#### **Stap 2: bestaand stedelijk gebied**

Regionaal zijn er weinig locaties beschikbaar voor een Rustig Groen leefmilieu. In de regionale Structuurvisie en woonvisie zijn de mogelijke beschikbare ruimtes voor Rustig Groene leefmilieus benoemd. De regio Drechtsteden bestaat voornamelijk uit Suburbane woongebieden en het is gezien de opbouw van dergelijke woonwijken niet mogelijk om daarbinnen de dichtheden en kwaliteiten te realiseren die in een Rustig Groen leefmilieu gewenst zijn.

Ook het verder verdichten van bestaande locaties binnen Rustig Groene leefmilieus is geen optie, omdat daarmee de ruimtelijke kwaliteiten van deze woongebieden dusdanig achteruit gaan dat geen sprake meer is van een Rustig Groen leefmilieu.

Hierdoor worden de randen van het bestaand stedelijk gebied opgezocht, welke grenzen aan open landschappen. De locatie Oudendijk heeft hierbij voordelen ten opzichte van andere locaties.

1. De locatie Oudendijk is deels door de provincie Zuid-Holland aangewezen als bestaand stedelijk gebied (tuincentrum PAP) en deels direct aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied (gemeentelijk kassencomplex).
2. De locatie Oudendijk is reeds volledig bebouwd met een tuincentrum en kassencomplex. Dit zorgt ervoor dat de locatie niet als buitengebied wordt ervaren. Door de bebouwing te slopen en te herontwikkelen wordt geen open polder bebouwd, maar wordt op een reeds bebouwde locatie in het bestaande stedelijk gebied juist groen en kwalitatief hoogwaardige bebouwing toegevoegd.
3. Het kassencomplex aan de Oudendijk is reeds tien jaar in onbruik geraakt. Het heeft de agrarische functie verloren. Er is sprake van een negatieve belevingswaarde door de technische staat en het uiterlijk van het kassencomplex. Gezien de concentratie van landbouw in twee kerngebieden op het eiland van Dordrecht (Polder de Biesbosch en Polder de Zuidpunt) en concentratie van glastuinbouw op provinciaal niveau buiten Dordrecht is het op deze locatie, grenzend aan een bestaande woonwijk en op een dergelijk klein perceel, niet wenselijk om een nieuwe agrarische functie te ontwikkelen.
4. De locatie Oudendijk grenst aan een historische dijk en een open landschap, waardoor deze gebiedskwaliteiten kunnen worden ingezet voor het realiseren van een Rustig Groen leefmilieu. Ook kunnen aanwezige natuurwaarden in de omgeving profiteren van een ontwikkeling met veel groen en een lage bebouwingdichtheid.
5. Alternatieve programma's voor de locatie Oudendijk zijn niet gewenst. Met het realiseren van de Nieuwe Dordtse Biesbosch wordt reeds voorzien in de aanleg van nieuwe grootschalige natuur- en recreatiegebieden. Dergelijke programma's zijn niet mogelijk zo dicht tegen het bestaand stedelijk gebied aan. Voor andere programma's (zoals detailhandel, bedrijven of kantoren) zijn andere locaties in de gemeente meer geschikt.

De herontwikkeling van de locatie Oudendijk biedt kansen om op een locatie aan de rand van het bestaand stedelijk gebied een woningbouwontwikkeling te realiseren waarvoor een regionale behoefte bestaat.

**Stap 3: bouwen buiten bestaand stedelijk gebied**

Een deel van de locatie waar de 1<sup>e</sup> herziening van de Structuurvisie betrekking op ligt, is buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen zoals dat door de Provincie Zuid-Holland is gedefinieerd.

De locatie Oudendijk heeft daarbij het voordeel ten opzichte van andere locaties dat gezien de schaal van de ontwikkeling en de ligging aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied kan er gebruik worden gemaakt van het bestaande verkeerssysteem van de wijk Dubbeldam.

**Nr. 1452765**

**Raadsgriffie**  
Spiiboulevard 300  
3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

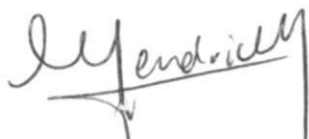
gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van  
30 juni 2015, kenmerk SO/1442905;

b e s l u i t :


de 1<sup>e</sup> Herziening Structuurvisie Dordrecht 2040 - Kassencomplex Oudendijk,  
Juni 2015 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 september 2015.

De plv. griffier,

  
M.J.W.T. Hendrickx

De voorzitter,

  
A.A.M. Brok