



**2^e herziening
Structuurvisie
Dordrecht 2040**

Zuidrand van Dubbeldam

25 april 2017



2^e herziening Structuurvisie Dordrecht 2040

Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Herziening
3. Besluitvormingsproces
4. Inhoudelijke onderbouwing
5. Nieuwe kaart leefmilieus
6. Toetsingskaders leefmilieu Agrarisch

1. Aanleiding

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 deze 2^e herziening van de Structuurvisie wil de gemeente de beleidskaders aanpassen om deze aan te laten sluiten bij de actuele ruimtelijke visie van de gemeente.

In deze visie wordt het gebied tussen de Oudendijk en de Wioldrechtse Zeedijk in de toekomst ingezet voor agrarisch gebruik.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 januari 2017 besloten deze ontwerp 2^e herziening ter visie te leggen. Er zijn acht zienswijzen ingediend op de ontwerp herziening. Deze zienswijzen richten zich met name op de woningbouwambitie, de toekomstige inrichting en gebruik van het gebied en de financiële gevolgen van het besluit van uw raad. Deze zienswijzen hebben geleid tot tekstuele aanpassingen in de 2e herziening Structuurvisie.

2. Herziening

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is de locatie ten zuiden van Dubbeldam in het leefmilieu "Rustig Groen" ingetekend. In dat leefmilieu was woningbouw toegestaan in een dunne en groene setting, conform het woningbouwplan Belthure Park.

In de gemeenteraadsvergadering van 22 november 2016 is besloten te stoppen met het woningbouwplan Belthure Park. Een meerderheid van de gemeenteraad heeft uitgesproken dit gebied in de toekomst niet te willen bebouwen.

Binnen de huidige systematiek van leefmilieus in de Structuurvisie passen de kaders van het leefmilieu "Agrarisch" het best bij de beoogde toekomstige ontwikkeling van dit gebied.

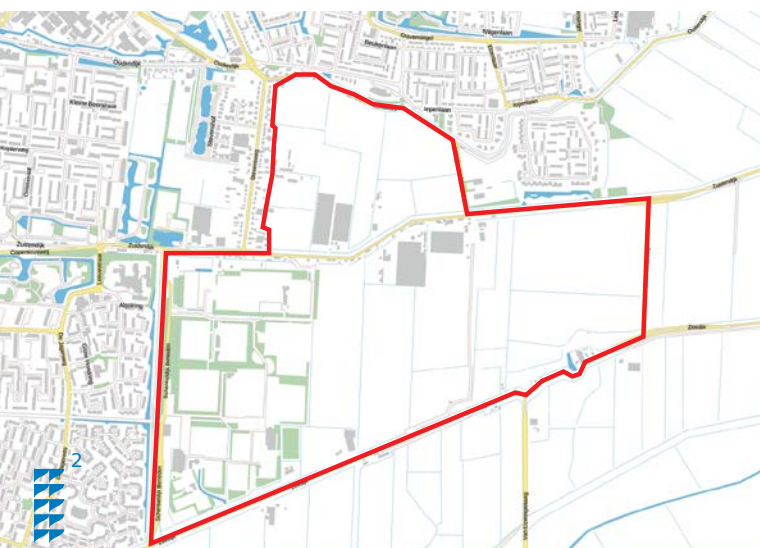
Met deze herziening wordt de locatie Belthure Park bij naam geschrapt uit de locaties benoemd in het Leefmilieu "Rustig Groen" en als project verwijderd uit de agenda.

De Structuurvisie Dordrecht 2040 wordt op de volgende drie punten herzien:

1. De tekst in de agenda op pagina's 30 en 31 over Belthure Park wordt verwijderd.
2. De kaart op pagina 34 wordt vervangen door de kaart op pagina 4 van deze herziening.

Met deze herziening worden de polders ten zuiden van Dubbeldam toegevoegd aan het Leefmilieu "Agrarisch".

3. De tekst op pagina 47 over Belthure Park wordt verwijderd.



Op de afbeelding hiernaast is het gebied waarop deze 2^e herziening van toepassing is afgebeeld. De begrenzing volgt de Oudendijk, Stevensweg, Zuidendijk, Schenkeldijk, Zeedijk, Meeuwenseweg, Zuidendijk en het Laantje van Middenhoeve.

3. Besluitvormingsproces

Op 22 november 2016 heeft de gemeenteraad besloten om het project Belthure Park met onmiddellijke ingang te beëindigen. Een meerderheid van de gemeenteraad heeft de wens uitgesproken om het gebied in de toekomst voor agrarische doeleinden (conform huidig gebruik) te gebruiken.

Dit besluit dient zijn beslag te krijgen in een herziening van de Structuurvisie en een nieuw bestemmingsplan. In de Structuurvisie Dordrecht 2040 wordt immers nog uitgegaan van woningbouw in Belthure Park. Daarnaast mag een (nieuw) bestemmingsplan niet in strijd met een Structuurvisie worden vastgesteld. Deze herziening van de Structuurvisie is dan ook noodzakelijk.

Om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te kunnen leggen, is het noodzakelijk dat de ruimtelijke kaders van de Structuurvisie aansluiten bij de beoogde nieuwe bestemming van het gebied.

4. Inhoudelijke onderbouwing

Leefmilieu systematiek

De benoeming van een leefmilieu 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.

De gemeente beoogt met deze tweede herziening een visie vast te stellen waarin wordt uitgegaan van het huidige, legale gebruik van het gebied. Vanuit de binnen de Structuurvisie beschikbare leefmilieus ("Groen en Recreatie", "Agrarisch" en "Natuur"), sluit de omschrijving van een agrarisch leefmilieu hier het best bij aan.

Overigens laat met name het noordelijke plandeel zich meer kenmerken als een stedelijke overgangszone, waarin ook sprake is van recreatief en hobbymatig agrarisch gebruik, in plaats van intensieve landbouw of veehouderij. In het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan zal hiervoor een passende bestemmingsregeling worden opgenomen.

Agrarisch

In dit leefmilieu is geen ruimte voor woningbouw, enkel incidenteel voor bedrijfswoningen, gebonden aan de agrarische functie van het gebied.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen toegestaan voor een agrarische functie of voor agrarisch aanverwante functies. Er zijn beperkte mogelijkheden voor kleinschalige recreatieve doeleinden, ondersteunend aan de agrarische hoofdfunctie.

In het op te stellen bestemmingsplan zullen de huidige in het gebied aanwezige bedrijfsmatige activiteiten beoordeeld worden op passendheid binnen het agrarische leefmilieu.

Ruimtelijke kwaliteit

Het weidse open polderlandschap met uitzichten vanaf dijksstructuren op het achterliggende landschap zijn belangrijke ruimtelijke kwaliteiten. Ontwikkelingen in dit gebied dienen bij te dragen aan het behouden of versterken van deze kwaliteit.

Wonen

Woningbouw wordt in deze structuurvisie niet mogelijk gemaakt. Omdat het project Belthure Park voorzag in een woningbouwbehoefte in een bepaald segment, bestaat er een opgave om deze behoefte op een andere wijze invulling te geven.

De gemeente Dordrecht heeft de ambitie om duurdere woningen toe te voegen. Bij projecten in de stad wordt gestreefd naar het realiseren van woningen die een segment toevoegen dat in de bestaande woningvoorraad weinig beschikbaar is. Overeind blijft dat ook bij binnenstedelijke ontwikkelingen de inzet en nadruk liggen op het toevoegen van woningen in het duurdere segment.

Er is een verkenning uitgevoerd naar alternatieve locaties voor het realiseren van het programma in Belthure Park. Hoewel de ambitie van het toevoegen van duurdere woningen niet per se op deze locatie hoeft te landen, zijn er beperkt alternatieven beschikbaar.

Belangenafweging

In 1998 is het initiatief genomen om een golfbaan in combinatie met luxe woningbouw te ontwikkelen. Geconstateerd moet worden dat het project Belthure Park niet is gerealiseerd, terwijl hiertoe geruime tijd gelegenheid bestond.

Inmiddels zijn de planologische inzichten gewijzigd en wordt meer gewicht toegekend aan het behoud van het openpolderlandschap. In de huidige belangenafweging wordt meer gewicht gehecht aan het behouden van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en minder gewicht aan het ontwikkelen van woningen.

Dit behoort tot de beleidsvrijheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad kan dan ook een grotere waarde hechten aan het onbebouwd laten van deze polder en de aanwezige landschappelijke kwaliteiten beschermen dan aan het ontwikkelen van een kennelijk onuitvoerbaar woningbouw op deze locatie.

De gemeente streeft ernaar om dit gebied conform huidig feitelijk legaal gebruik voort te zetten. Hiervoor vind een gedetailleerde inventarisatie van dit gebruik plaats.

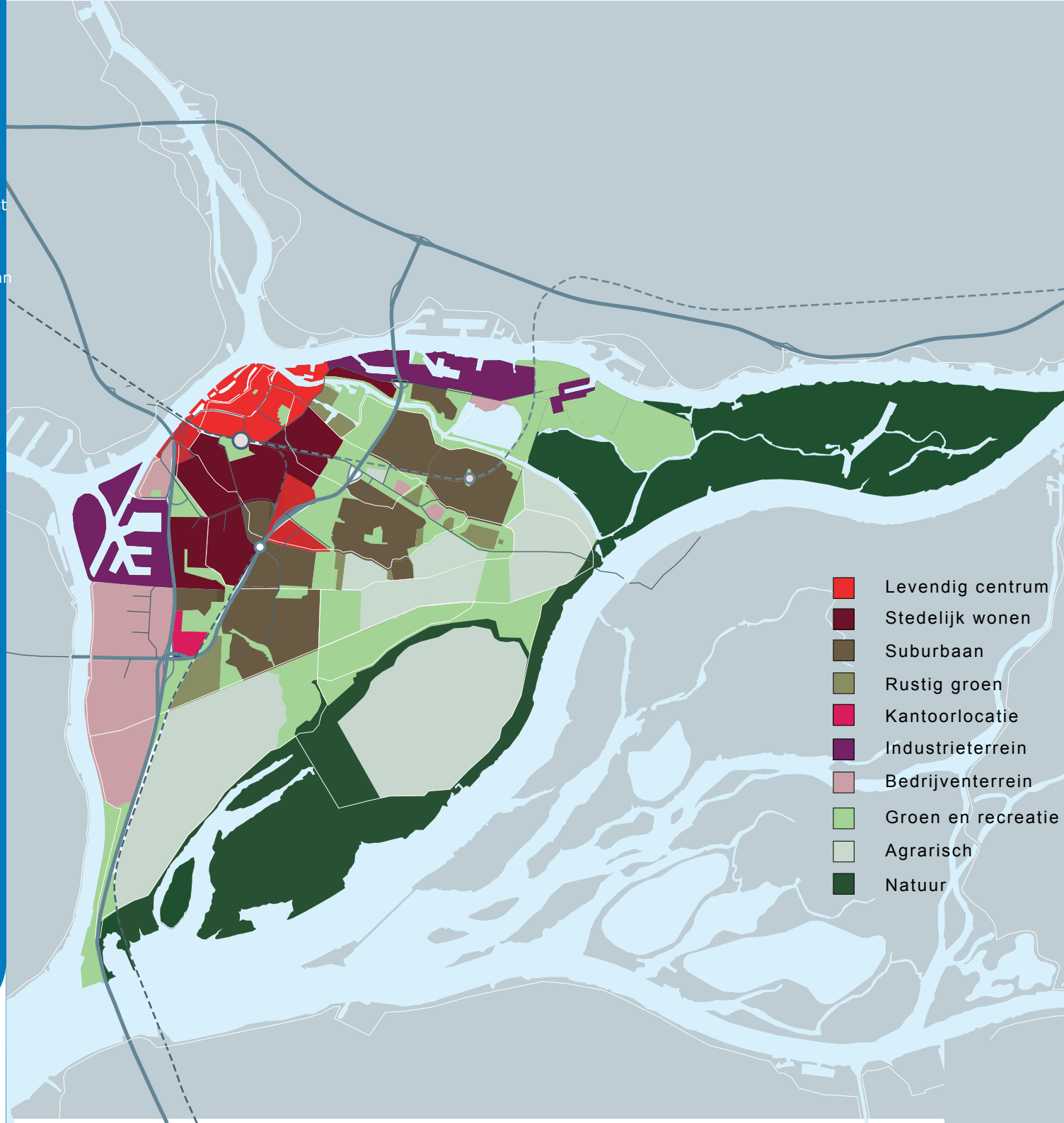


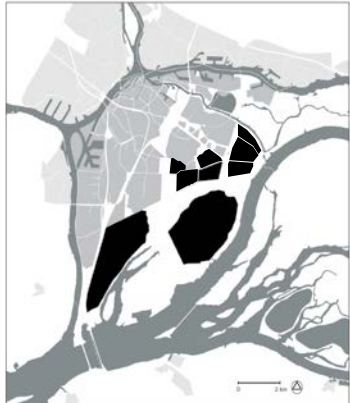
5. Nieuwe kaart Leefmilieus

Hiernaast is de geactualiseerde kaart met de leefmilieus te zien. Deze kaart vervangt de kaart op pagina 34 in de Structuurvisie Dordrecht 2040.

De herziening op deze kaart is het agrarische gebied ten zuiden van Dubbeldam. Daarnaast zijn de kleuren aangepast voor een beter contrast tussen sommige leefmilieus.

Op de volgende pagina zijn de toetsingskaders van het leefmilieu "Agrarisch" weergegeven. Deze zijn na vaststelling van deze herziening van toepassing op de locatie.





Agrarisch

Op het eiland van Dordrecht zijn (delen van) Polder de Biesbosch, Polder de Zuidpunt en de Bovenpolder van belang voor de voedselproductie. In dit leefmilieu staat grondgebonden land- en tuinbouw centraal.

De functiemenging is hier laag en ook de gebruikintensiteit is laag.

Wonen	Incidenteel ruimte voor bedrijfswoningen.
Werken	Alleen in de agrarische functie, met beperkte mogelijkheden voor kleinschalige recreatieve doeleinden.
Voorzieningen	Geen.
Verkeer en vervoer	De bereikbaarheid voor landbouwverkeer is het belangrijkste aandachtspunt.
Milieu	Er worden geen normen voor geluid en externe veiligheid geformuleerd.
Openbare Ruimte	Kwaliteitsniveau sober
Cultuurhistorie	De 18-19e-eeuwse polder- en dijkstructuren in de Polder De Zuidpunt zijn in de 20e eeuw grotendeels verdwenen. De Zuidpunt is een samengaan van een groot aantal kleinere polders. De boerderijen liggen verspreid over het gebied. De Polder de Biesbosch is gerealiseerd in 1926 en is zowel qua structuur als nagenoeg qua bebouwing in originele staat. De polder is in zijn geheel beschermingswaardig. De bebouwing, waaronder een aantal rijksmonumenten, ligt hier meest geclusterd rond kruispunten van ontsluitingswegen.
Ondergrond	Gezien de functie als voedselproducent is het van belang dat de bodem vrij is en blijft van verontreiniging. Deze gebieden hebben nu de klasse 'achtergrondwaarde' op de bodemkwaliteitskaart en dit moet ook zo blijven. Een deel van Polder de Biesbosch en de Bovenpolder zijn grondwaterbeschermingsgebieden.
Ecologie en Groen	Het buitengebied is van belang voor vele soorten als habitat.
Energie	Het opwekken van grootschalige energie vanuit wind is in dit leefmilieu niet aan de orde, vanwege de aantasting van het vrije uitzicht in het polderlandschap. Grootschalige opwekking van energie vanuit zonneparken wordt als minder geschikt gezien: deze gronden hebben primair de functie voor agrarisch gebruik en dienen daarvoor ingezet te worden.

