



3^e herziening Ontwerp Structuurvisie Dordrecht 2040

**Scholengebied Noordendijk
Sportpark Amstelwijck
Sportpark Corridor
Sportpark Krommedijk
Zonnecentrales**

24 september 2019



Ontwerp 3^e herziening Structuurvisie Dordrecht 2040

Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Onderdelen 3e herziening
3. Plantoelichtingen
4. Beleidsmatige onderbouwing
5. Nieuwe kaart leefmilieus

1. Aanleiding

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is de toekomstige ontwikkeling van het Eiland van Dordrecht beschreven. Deze structuurvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 december 2013. Op respectievelijk 8 september 2015 en 20 juni 2017 zijn de 1e en 2e herziening op deze structuurvisie vastgesteld. In deze 2e herziening is geconstateerd dat er een opgave ligt om de behoefte aan woningbouw in het duurdere segment in te vullen. Daarbij is aangekondigd dat er een verkenning plaats vond naar alternatieve woonlocaties binnen de gemeente Dordrecht welke mogelijk leidt tot een nieuwe herziening van de structuurvisie.

Met deze ontwerp 3e herziening van de Structuurvisie wil de gemeente haar ruimtelijke beleidskaders aanpassen om deze aan te laten sluiten bij de actuele ruimtelijke visie van de gemeente en invulling geven aan de eerder gesignaleerde opgave.

In het coalitieakkoord 2018-2022 is uitgesproken dat Dordrecht gaat groeien. De afgelopen jaren is er weinig bijgebouwd. Over vier jaar is de dalende lijn qua inwoners van de stad aan het stijgen. Er wordt ingezet op een snelle en gefocuste groei met 4000 kwalitatief hoogwaardige en duurzame woningen (energiezuinig en gasloos). Het accent bij nieuwbouw ligt op het hogere segment, terwijl de andere segmenten niet worden vergeten. Er is afgesproken dat er binnenstedelijk, binnen de huidige contouren van de stad gebouwd wordt.

Er is gekozen voor een kleine herziening van de huidige structuurvisie om de voorbereiding van de betreffende woningbouwprojecten (Scholengebied Noordendijk, Sportpark Amstelwijck, Sportpark Corridor) niet te vertragen.

Daarnaast wordt er gewerkt aan een nieuwe, integrale Omgevingsvisie voor de gehele gemeente Dordrecht. De besluitvorming hierover vindt in 2020 plaats. Daarom is het wenselijk om nu de ruimtelijke kaders aan te passen om in de tussentijd concrete stappen te kunnen zetten met deze projecten.

2. Onderdelen 3e Herziening

In deze 3e herziening worden de volgende elementen gewijzigd:

1. Sportvelden Amstelwijck van Groen en Recreatie naar Suburbaan.
2. Scholengebied Noordendijk van Stedelijk Wonen naar Rustig Groen.
3. Sportpark Corridor van Groen en Recreatie naar Suburbaan.
4. Sportpark Krommedijk: Herbevestiging Groen en Recreatie, maar Stadionontwikkeling past.
5. Zonnecentrales. Herbevestiging van vigerend beleid.

Al deze locaties kennen een voorgeschiedenis op basis waarvan voorbereidende werkzaamheden zijn uitgevoerd, maar expliciete besluitvorming over de ontwikkelrichting heeft nog niet plaatsgevonden.

1. Op 21 maart 2017 heeft de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld (1887103) ten behoeve van de Denkrichtingennotitie Amstelwijck. In het najaar van 2018 is het ontwikkelperspectief Amstelwijck vastgesteld.

2. Bij het vaststellen van de Prognose Grondbedrijf 2017 (1958631) is het sloop en voorbereidingskrediet voor het Scholencollege Noordendijk beschikbaar gesteld.

3. In de toekomstvisie Sportparken van 2015 zijn de mogelijke sluiting van parken en verplaatsing van verenigingen naar andere locaties aangekondigd. In de Raadsinformatiebrief over de Voortgang (2151778) is de verhuizing van OMC benoemd.

4. In de Raadsinformatiebrief over de ontwikkelingen op Sportpark Krommedijk (2151669) is de stand van zaken met betrekking tot de stadionontwikkeling weergegeven. Inmiddels zijn inzichten veranderd en wordt gewerkt aan een maatschappelijke invulling.

5. Met de vaststelling van de Energiestrategie Drechtsteden (2044650) en de aangenomen motie tijdens de behandeling van de kaderbrief 2019 (2157084) heeft de gemeenteraad aangegeven het beleid ten aanzien van zonnecentrales te willen herzien.

3.1 Plantoelichting Sportpark Amstelwijck

Het Sportpark Amstelwijck ligt in het zuiden van de Dordrecht en wordt als geheel omsloten door grote infrastructurele werken als het spoor, de N3 en de A16. Momenteel is Amstelwijck nog een groen gebied met enkele sportclubs en tijdelijke initiatieven.

In mei 2017 is opdracht gegeven tot de uitwerking van een gebiedsvisie voor de sportvelden in combinatie met de Refaja locatie (voormalig Albert Schweitzer ziekenhuis), waarbij een woningbouwontwikkeling tot de mogelijkheden behoort.

Overwegingen

De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteiten van dit gebied laten bijdragen aan de woningbouwopgave die de stad kent door dit gebied als woonlocatie te herontwikkelen. De ruime en groene opbouw van het gebied levert een kwaliteit die een bepaalde doelgroep aan kan trekken ter verbetering van de economische balans van de stad. Dit wordt alleen maar versterkt door de goede bereikbaarheid van het gebied met de auto, maar ook door de nabijheid van de Biesbosch. Het groen-blaue karakter zal dan ook verder versterkt worden in samenhang met het nieuwe woonprogramma.

Door de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving is er op deze locatie de mogelijkheid een onderscheidend leefmilieu te creëren, dat in Dordrecht nog niet voorkomt. Voor Amstelwijck wordt ingezet op een woonprogramma waarin het hogere segment van de markt centraal staat, waar met name dure, grondgebonden woningen een plek in het plan zullen krijgen. Vanuit het woningmarktonderzoek van RIGO blijkt er vraag te zijn naar dit type woningen. Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd woonprogramma binnen deze nieuwe wijk om geen eentonig karakter te creëren.

Het gebied is door de rijkswegen A16 en N3 en aan de spoorlijn aan de oostzijde zwaar geluidbelast. Forse maatregelen zijn nodig om tot een aanvaardbare geluidsbelasting voor de nieuwe woningen te komen. Geluidmaatregelen aan de N3 en Laan van London worden zo veel mogelijk groen ingepast. Hiermee kan gelijktijdig de geluidsoverlast in de bestaande wijk Dordtse Hout worden teruggedrongen.

Op het gebied van externe veiligheid moet met name rekening gehouden worden met een aantal grenzen op de rand van het gebied waar geen ontwikkeling mogelijk is. Ook het ruimtelijk ontwerp van de wijk moet erop gericht zijn externe veiligheid zo min mogelijk te laten toenemen.

Indicatief programma

Voor het woningbouwprogramma wordt, gezien de huidige woningmarktsituatie, ingezet op een gedifferentieerd programma, grotendeels in het duurdere segment. Dit kan zowel ingevuld worden in koop als huur.

Het is belangrijk voor een wijk als Amstelwijck dat er sprake is van een grote mate van differentiatie binnen het woningaanbod. Daarbinnen wordt gedacht aan grondgebonden, vrijstaande en geschakelde woningen en extra dure woningen in de meer groene en waterrijke gebieden. Stapeling in de vorm van gestapelde villa's kunnen ook een interessante toevoeging zijn. De kavels zullen een behoorlijke maat hebben, waarbij het belangrijk is dat het groene karakter van de buurt zichtbaar is aan de straatzijde. Een belangrijke uitdaging gaat het zijn om daar waar gestapeld wordt, dit ook voor gezinnen geschikt te maken.

Gestapelde woningen zijn mogelijk in de vorm zoals hierboven aangegeven: gestapelde villa's in een verhouding van max. 90 -10 % (gestapeld) en bij een minimale oppervlakte van 125 m²; voor eengezinswoningen in de koopsector.

In Amstelwijck komt ook ruimte voor burgers om zelf aan de slag te gaan met hun woningen. Particulier opdrachtgeverschap kan toekomstige inwoners uitdagen om deze thema's zelf te bewerkstelligen en mogelijk nog verder te ontwikkelen. Als doelstelling wordt gedacht om tussen de 2% en 10% van de ontwikkelingen in Amstelwijck via particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Indien particulier opdrachtgeverschap niet loopt, worden deze gronden opgenomen in de ontwikkeling van de marktpartijen.

Verandering Leefmilieu

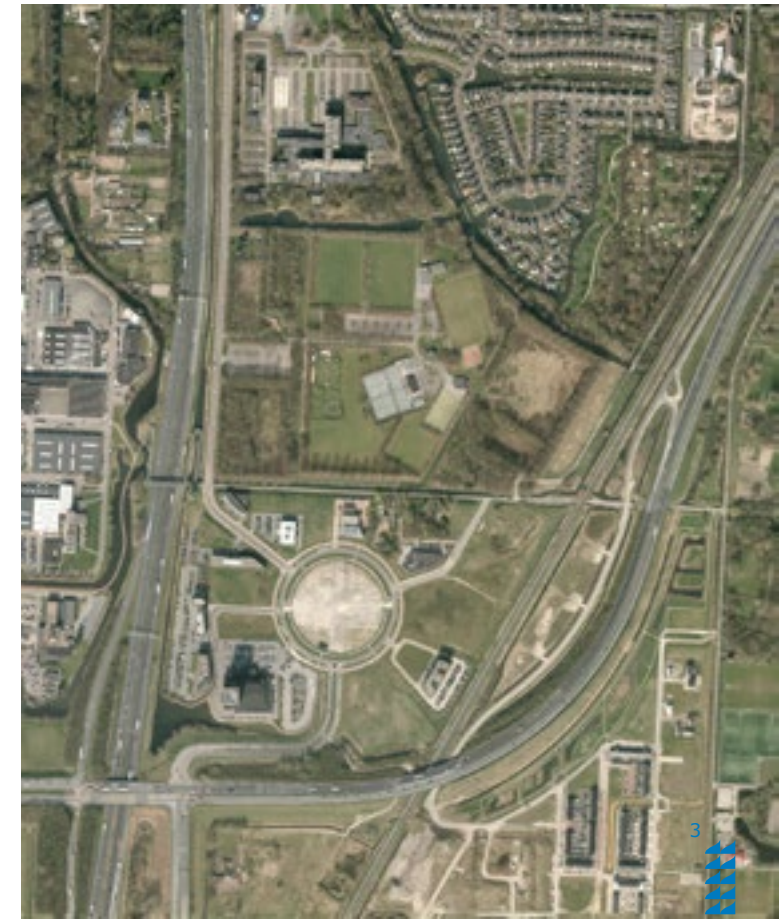
In de oorspronkelijke structuurvisie is het sportpark aangewezen als het leefmilieu 'Groen en Recreatie'. In dit milieu is in principe geen ruimte voor woningbouw.

Vanwege het gemeentelijk beleid om sportparken verder te clusteren en de ambitie om duurdere woningen toe te voegen, moet dit leefmilieu veranderd worden.

Het gemeentelijk beleid om sportparken verder te clusteren is gebaseerd op de sterke toename van ongeorganiseerde sporters die ook in de openbare ruimte sporten.

De ambitie om duurdere woningen toe te voegen is gebaseerd op het coalitieakkoord en het RIGO woningmarktonderzoek, waaruit bleek dat rond dit programma nog het meeste toegevoegd moest worden.

Gezien deze ambitie en de ruimtelijke kwaliteiten rond de sportparken sluit het leefmilieu 'suburbaan' het beste aan bij de gewenste ontwikkeling van dit gebied, omdat dit leefmilieu ruimte laat aan grotere, grondgebonden koopwoningen met tuin.



3.2 Plantoelichting Scholengebied Noordendijk

Het scholengebied Noordendijk bevat in de Structuurvisie Dordrecht 2040 het leefmilieu Stedelijk wonen vanwege zijn functie van de afgelopen jaren.

Om in de toekomst het scholengebied meer te laten aansluiten op zijn omgeving, wordt het leefmilieu gewijzigd in Rustig Groen. Door het leefmilieu te wijzigen naar Rustig Groen wordt duidelijk ingezet op de aanwezige groen en blauwe kwaliteiten van het gebied en de duurdere woonmilieus in de omgeving. In dit scenario ontstaat daarnaast de meeste ruimte om groene (ecologische) vraagstukken mee te nemen en in te passen. Het zoetwatergetijdemilieu maakt het gebied uniek, waardoor een bijzonder woonmilieu toegevoegd kan worden. Het woningbouwprogramma dient uniek te zijn voor Dordrecht, zodat over de gehele gemeente een meer gedifferentieerd woningaanbod ontstaat. Dit kan plaatsvinden door gebruik te maken van het unieke landschap dat er is. De woningen dienen gerealiseerd te worden in het hoogste prijssegment

Verandering Leefmilieu

Het scholengebied Noordendijk bevat in de oorspronkelijke structuurvisie het leefmilieu Stedelijk wonen vanwege zijn functie van de afgelopen jaren. Om in de toekomst het Scholengebied meer te laten aansluiten op zijn omgeving en bij te dragen aan de ambitie van Dordrecht om duurdere woningen toe te voegen, wordt het leefmilieu veranderd naar Rustig Groen. Hierbij wordt gedacht aan luxe, dure woningen waar behoefte aan is, maar te weinig aanbod van is in Dordrecht.

De gemeente Dordrecht ambieert om dit soort woningen aan haar woningvoorraad toe te voegen doordat hier volgens het RIGO woningmarktonderzoek nog ruimte voor is en een bijdrage levert aan de ruimtelijk-economische status van Dordrecht. Ook sluit de locatie aan vanwege zijn ligging in de Stedelijk Ecologische Structuur, waar groene inrichting van de woningbouw een bijdrage kan leveren aan deze zone. Door de landschappelijke waarde van het zoetwatergetijdemilieu te benutten, dient een uniek woonmilieu gecreëerd te worden. Dit geeft invulling aan de ruimtelijke- woon- en ecologische ambities van de gemeente.



3.3 Plantoelichting Sportpark Corridor

Tussen de Noordendijk, de Provinciale weg en de Recklinghausenweg ligt het sportpark Corridor. Tot en met de zomer van 2018 was het in gebruik door voetbalvereniging OMC en tafeltennisvereniging TTVD. OMC is in de zomer van 2018 verhuisd naar sportpark Krommedijk. TTVD zal op termijn ook moeten verhuizen. Daarmee komt dit sportpark en gemeentelijk grondeigendom vrij voor een herontwikkeling. De locatie is 3 voetbalvelden, circa 4 hectare, groot.

Overwegingen

Voor deze locatie zal worden aangesloten op het naastliggende woonprogramma van de Vissertuin. Dat project, de Hoven en ook kleinere ontwikkelvlekken in de directe omgeving, laten zien dat het gebied de ruimte en kwaliteiten heeft voor duurdere grondgebonden woningbouw. Gezien de belangstelling voor de vrije kavels aan Oudendijk zou het wenselijk zijn om een deel in zelfbouw op te nemen, ook omdat hiermee meer kwaliteit en zeker meer variatie ten opzichte van de ontwikkeling Visserstuin gerealiseerd kan worden.

Daarnaast wordt ook gestreefd naar gedifferentieerde wijken. Meer van hetzelfde is niet per se een goede ontwikkeling. De differentiatie wordt gezocht in programma's specifiek voor ouderen. Hierbij wordt gedacht aan grondgebonden woningen met beperkte verdiepingen (mogelijk enkel begane grond). Dit programma wordt ook op de locatie van voormalig tuincentrum PAP ontwikkeld en voegt iets toe naast de grote eengezinswoningen.

De Corridor is in de Stedelijke Ecologische Structuur aangemerkt als groene ecologische zone. Het sportpark is de laatste volledig open ruimte in deze zone. Het uitzicht vanaf de Noordendijk en de relatie met de dijk is een ontwerpogave om de landschappelijke kwaliteiten te behouden.

Een groenstrook langs en door de te ontwikkelen zone kan worden gerealiseerd om de ecologische waarden ruimte te geven.

Het verkeer op de Recklinghausenweg produceert verkeerslawaaï, waardoor om de geluidsnormen te halen, maatregelen noodzakelijk zijn. Deze worden gevonden in het creëren van een dichte wand van bebouwing langs deze weg. Het uitgangspunt is dat er geen achterkanten naar de openbare ruimte gericht zullen zijn. Woningbouw aan de Recklinghausenweg/Provinciale weg levert een positieve bijdrage aan de uitstraling van de Corridor. Geluidmaatregelen aan de Recklinghausenweg/Provinciale weg worden zoveel mogelijk groen ingepast, om daarachter een aangenaam woonklimaat te realiseren.

Indicatief programma

Er is een concept verkavelingsstudie opgesteld op basis van een gemengd programma met vrijstaande, grondgebonden koopwoningen, levensloop woningen, en langs de Recklinghausenweg rijwoningen en een aantal appartementen. In het gebied wordt in het algemeen uitgegaan van laagbouw met op enkele punten een (beperkt) hoogteaccent.

Verandering Leefmilieu

In de oorspronkelijke structuurvisie is het sportpark aangewezen als het leefmilieu 'Groen en Recreatie'. In dit milieu is in principe geen ruimte voor woningbouw.

Vanwege het gemeentelijk beleid om sportparken verder te clusteren en de ambitie om duurdere woningen toe te voegen, moet dit leefmilieu veranderd worden. Het gemeentelijk beleid om sportparken verder te clusteren is gebaseerd op de sterke toename van ongeorganiseerde sporters die ook in de openbare ruimte sporten. De ambitie om duurdere woningen toe te voegen is gebaseerd op het coalitieakkoord en het RIGO woningmarktonderzoek, waaruit bleek dat rond dit programma nog het meeste toegevoegd moest worden. Gezien deze ambitie en de ruimtelijke kwaliteiten rond de sportparken sluit het leefmilieu 'suburbaan' het beste aan bij de gewenste ontwikkeling van dit gebied, omdat dit leefmilieu ruimte laat aan grotere, grondgebonden koopwoningen met tuin.



3.4 Plantoelichting Sportpark Krommedijk

Er ligt een opgave voor een meer toekomstbestending sportpark aan de Krommedijk. Samenwerkingen met hoofdzakelijk maatschappelijke instellingen worden verkend om een parkbrede ontwikkeling van het gehele sportpark Krommedijk te realiseren. Het sportpark Krommedijk ligt binnen de grotere groene Dordtwijkzone, een unieke ecologische zone door Dordrecht vanaf het Wantij tot aan de Nieuw Dordtse Biesbosch. Door in de uitwerking van de plannen de zone beter te verbinden voor recreatief gebruik met de omliggende groene gebieden, kan de waarde van het sportpark Krommedijk voor de omliggende wijken verhoogd worden.

Maatschappelijk programma

In 2010, 2013 en 2017 zijn kaders meegegeven waarbinnen de gemeente mogelijkheden ziet voor een aanvullend programma. Mogelijkheden worden hierin vooral gezien in de sportieve- en recreatieve dienstverlening (andere sportverenigingen of een sportschool), cultuur- en ontspanning (health- of wellnesscentrum of kinderspeelparadijs), lichte bedrijvigheid en ondersteunende horeca. Hierbij wordt aangesloten bij functies die reeds in of rondom het stadion aanwezig zijn of een toevoeging kunnen vormen aan het sportpark wat transformeert naar een plek waar mensen bezig zijn met gezondheid en beweging. Dergelijke functies acht de gemeente inpasbaar binnen het leefmilieu "Groen en Recreatie" waartoe de locatie van het sportpark Krommedijk nu behoort.

Functies zoals een bioscoop, casino, reguliere detailhandel (supermarkt) acht de gemeente niet wenselijk en inpasbaar op deze locatie.

De gemeente herbevestigt hiermee haar eerder gecommuniceerde standpunt naar ontwikkelaars van plannen op deze locatie, waarbij er ruimte is voor ontwikkeling, maar wel passend in het groene, recreatieve en sportieve kader. Een beperkt commercieel programma dat een bijdrage levert aan de bestaande kwaliteiten van het gebied en daarmee het karakter van het gebied verder versterkt, kan worden gerealiseerd.

Sportparkenvisie

In de in 2015 vastgestelde sportparkenvisie is het toekomstbeeld van de sportparken beschreven. Hier wordt gemikt op samenwerking tussen verschillende sportclubs en de sportparken meer en vaker open en toegankelijk te stellen, ook voor niet georganiseerde (niet in verenigingsverband sportende) sporters. Daarnaast is aangegeven dat er de mogelijkheid is om functies toe te voegen op de sportparken

die bijdragen aan het meervoudige gebruik en de sportieve en recreatieve levensstijl bevorderen.

Met de mogelijke herontwikkeling op het sportpark Krommedijk kan invulling worden gegeven aan een deel van deze ambities.

Herbevestiging Leefmilieu

Het leefmilieu blijft groen en recreatie, omdat geen van de andere leefmilieus in de huidige systematiek beter beschrijft waar een dergelijke ontwikkeling in zou passen (geen woonwijk, geen centrumgebied, geen bedrijfsterrain). Daarnaast wordt het groene en recreatieve karakter van het gebied (nogmaals) onderstreept.



3.5 Plantoelichting Zonnecentrales

Er zijn een aantal aanleidingen om het bestaande beleid rondom zonnecentrales aan te passen.

Op 19 december 2017 heeft de gemeenteraad de Energiestrategie Drechtsteden Energieneutraal 2050 vastgesteld (RIS 2044650). Hierin is de behoefte aan een lokaal beleidskader voor initiatieven voor de opwekking van duurzame energie (projecten) benoemd.

Bij de behandeling van de Kaderbrief 2019 is door de gemeenteraad een motie aangenomen (2050 Energieneutraal de vaart erin) welke het college verzoekt de ambities te vertalen naar concrete doelstellingen.

Daarnaast ontvangt de gemeente regelmatig initiatieven vanuit de markt voor de realisatie van zonnecentrales in het buitengebied, welke op dit moment op basis van de bestaande regelgeving, afgehouden worden.

Inleiding

Op 19 december 2017 heeft de gemeenteraad de Energiestrategie Drechtsteden Energieneutraal vastgesteld. Een van de thema's bij de uitvoering van deze strategie is het opwekken van voldoende duurzame elektriciteit. Hierover is het volgende opgenomen: *“ Met de huidige inzichten en techniek wordt in het ruimtelijk referentiescenario van het Toekomstperspectief Drechtsteden Energieneutraal aangegeven dat het opwekken van duurzame elektriciteit dit op de lange termijn de bouw van circa 15 windturbines, 400 ha zonneweides, een aantal bio-vergisters en de nodige waterturbines vergt. De Drechtsteden zijn een verstedelijkt gebied, daarom achten de Drechtsteden opgave nu niet realistisch en te omvangrijk om als regio te organiseren. ”*

Dit neemt niet weg dat het energiebeleid de ambitie heeft om een realistisch deel van het energieverbruik duurzaam binnen ons eigen grondgebied op te wekken. De gemeente is verantwoordelijk voor het ruimtelijk kader ten behoeve van duurzame opwekking van energie.

Investerings worden gedaan door marktpartijen (dit kunnen ook burgerinitiatieven zijn). Voor windenergie is een structuurvisie voor het faciliteren. Voor het faciliteren van andere initiatieven beschikt Dordrecht niet over een vastgesteld beleidskader.

Voor de korte termijn is de inzet op de ontwikkeling van een (nieuw) ruimtelijk kader voor windturbines, bio-vergisters en waterturbines om verschillende redenen niet realistisch. Er zijn op dit moment echter een aantal partijen die belangstelling hebben voor de bouw van zonneweides zowel binnen als buiten de verstedelijkingscontour. Om deze initiatieven te kunnen beoordelen op hun (ruimtelijke) consequenties nemen we in de komende wijziging van de structuurvisie een interim ruimtelijk kader op.

Ruimte voor duurzame zonne-energie daken binnen en buiten de verstedelijkingscontour

Uit onderzoek in het kader van de zonatlas blijkt dat, gelet op de bezonning van de daken, 46% van het dakoppervlak in Dordrecht zeer geschikt tot geschikt is voor het opwekken van zonne-energie. In potentie kan hiermee circa 140 GW aan energie worden opgewekt, waarmee de gehele elektriciteitsbehoefte van de particuliere huishoudens in Dordrecht kan worden gedekt. Naast bezonning zijn kan er ook sprake zijn van andere beperkingen die de plaatsing van PV op daken belemmeren zoals draagkracht van daken, ligging in een beschermd stadsgezicht en monumentale status van een gebouw.

Bij de aanleg van PV installaties op daken van bestaande en nieuwe panden is sprake van dubbel ruimtegebruik en wordt er het meest efficiënt omgegaan met beschikbare ruimte. Daarom worden er ruimtelijk in principe geen beperkingen opgelegd aan zon op daken.

Er zijn een aantal uitzonderingen. In het beschermd stadsgezicht in de binnenstad en 19e Eeuwse Schil vinden we de historische beeldkwaliteit belangrijker en dienen zonnepanelen aan extra eisen te voldoen. Als belangrijkste eis geldt dat ze niet zichtbaar mogen zijn vanaf de openbare weg. Ook voor rijks- en gemeentelijke monumenten buiten deze gebieden gelden beperkingen.

Restruimtes en dubbel grondgebruik binnen de verstedelijkingscontour

Binnen de verstedelijkingscontour zijn er zogenaamde rest ruimtes, gronden die vanwege hun ligging en/of kwaliteit niet geschikt zijn voor andere functies. Hieronder vallen voormalige stortplaatsen die vanwege de verontreiniging niet voor andere doelen gebruikt kunnen worden of restruimtes langs infrastructuur, die vanwege geluids- of veiligheidscontouren niet door andere functies ingevuld kunnen worden.

Deze restruimtes kunnen, afhankelijk van de bezonning geschikt zijn voor het plaatsen van zonne-energiecentrales. Diverse restruimten zijn reeds in ontwikkeling als zonnecentrale. De voormalige stortplaatsen Crayestein West en Transberg en het paardenlandje tussen de A16-N3 en het spoor bij Amstelwijck zijn voorbeelden waar initiatieven lopen. Het aantal restruimte in de stad is wel beperkt, waardoor ook dit onvoldoende is om de gehele opgave te realiseren.

Dubbel ruimtegebruik, anders dan op daken, is binnen de verstedelijkingscontour een derde optie voor het opwekken van zonne-energie zijn. Hierbij valt te denken aan het plaatsen van PV installaties op geluidschermen en -wanden maar ook andere met zonnepanelen te combineren functies zijn denkbaar. De potentie van deze optie moet nog onderzocht worden.

In principe wordt medewerking verleend aan zon-initiatieven op restruimten en bij dubbel ruimtegebruik binnen de verstedelijkingscontour. Randvoorwaarden worden gesteld op het gebied van ruimtelijke kwaliteit (inpassing in de omgeving, ontwerp) ecologie (indien van toepassing) en participatie.

Tijdelijkheid binnen de verstedelijkingscontour

Ook de bouw van tijdelijke PV-installaties behoort tot de mogelijkheden. Hierbij gaat het om potentiële bouwlocaties die tijdelijk in gebruik genomen worden als zonnecentrale. Een realistische beschikbaarheid hiervoor is minimaal 15 jaar in gebruik als zonnecentrale, aangezien de benodigde SDE subsidie toegekend wordt voor een termijn van 15 jaar. Korter is mogelijk indien de businesscase voor een locatie dat toelaat. Dit geldt ook voor verplaatsbare centrales.

Voor de meeste potentiële bouwlocaties is het wel de planning om daar binnen 15 jaar bouwwerkzaamheden te organiseren. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen is het moeilijk om daadwerkelijk 15 jaar vooruit te kijken, waardoor in de praktijk deze variant onvoldoende oplevert om de gehele opgave te realiseren.

In principe wordt medewerking verleend aan tijdelijke zon-initiatieven binnen de verstedelijkingscontour. Randvoorwaarden worden gesteld op het gebied van beschikbaarheidstermijn grond, oplevering na afloop initiatief, ruimtelijke kwaliteit (inpassing in de omgeving, ontwerp) ecologie en participatie.

Buiten de verstedelijkingscontour

Tot slot ligt er veel potentie voor het (grootschalig) opwekken van zonne-energie buiten de verstedelijkingscontour. Vanuit ecologisch oogpunt is het niet wenselijk om in de Natura 2000 gebieden grootschalige zonnecentrales te ontwikkelen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt geldt dit ook voor het Kroonjuweel polder de Biesbosch. Voor de overige gebieden sluiten wij ons aan bij het provinciale beleid dat richt op het beschermen van de schaarse open ruimte, en de ruimte voor voedselproductie.

Dit betekent dat de we zolang het potentieel binnen de verstedelijkingscontour niet is benut terughoudend zijn met het toestaan van zonnenvelden buiten de verstedelijkingscontour. Kleinschalige PV projecten zijn mogelijk binnen de bestaande bouwblokken.

Randvoorwaarden worden gesteld op het gebied van ruimtelijke kwaliteit (inpassing in de omgeving, ontwerp).



4. Beleidsmatig onderbouwing

Milieueffectrapportage

Voor deze 3e herziening van de structuurvisie is, net als bij de twee eerdere herzieningen, geen Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Hier is voor gekozen omdat de wijzigingen relatief een kleinere omvang kennen.

In het besluit milieueffectrapportage in bijlage D.11.2. zijn grenswaarden opgenomen. Een MER is verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Deze grenswaarden worden niet bereikt met de in deze herziening voorgestelde ontwikkelingen. Volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld, zie de bijlage. Op grond hiervan heeft het College van B&W besloten dat, gelet op de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten, geen negatieve milieueffecten zullen optreden door de 3e Herziening van de Structuurvisie Dordrecht 2040.

Woningbouwbehoefte

In 2016 heeft onderzoeksbureau RIGO een onderzoek gedaan naar de woningmarkt in de Drechtsteden om zo de volkshuisvestelijke opgave in de regio inzichtelijk te maken.

De belangrijkste conclusies zijn dat er in Dordrecht relatief veel goedkope koopwoningen zijn en juist weinig grote woningen. Ook zijn er verhoudingsgewijs veel meersgezinswoningen ten opzichte van eengezinswoningen.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er in Dordrecht een directe behoefte is naar grote eengezinskoopwoningen. Dit komt met name omdat het aanbod in de prijsklasse boven de 300.000 euro erg laag is in Dordrecht. De grootste opgave voor Dordrecht in de komende jaren ligt hierdoor op het toevoegen van grote woningen in deze duurdere prijsklasse.

De veranderingen van leefmilieus die zijn opgenomen in deze derde herziening van de Structuurvisie Dordrecht 2040 zijn allen gericht op het mogelijk maken van deze ontwikkelingen om te voldoen aan de behoefte om in Dordrecht in dit segment te wonen. Deze duurdere koopwoningen passen voornamelijk in het Suburbaan of Rustig Groen leefmilieu. Het karakter van wonen in het suburbane milieu is namelijk gericht op wonen in een eengezinswoningen met privé tuinen in een parkachtige omgeving, meestal wat grotere, duurdere woningen zijn.

Het karakter van Rustig Groen past nog beter bij de benodigde doelgroep, aangezien het zich echt richt op het topsegment met voornamelijk vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen. Via de aanpassingen komt er ruimte voor ontwikkelingen die het gat tussen vraag en aanbod binnen Dordrecht zullen verkleinen.

Groenblauwe Stad

In het coalitieakkoord 2018-2022 is uitgesproken dat de woningbouwopgave een positief effect moet hebben op de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de stad. Verstedelijken van de stad en een gezonde leefomgeving gaan hand in hand samen in Dordrecht. Hiervoor formuleert de gemeente Dordrecht naast de woningbouwambitie een ambitie op groen (natuur) en blauw (water): met als dragers de twee voor de stad kenmerkende groene linten, Dordtwijkzone en Wantijzone, en fijnmazige vertakkingen zoals de dijklinten, killen, lanen en grote parken die het groen tot aan de voordeur brengen. Door de nieuwe ontwikkeling klimaatadaptief uit te voeren en in samenhang met de groenblauwe visie is Dordrecht niet alleen meer klimaatrobuust, maar ook aantrekkelijker en gezonder. De locatie van Amstelwijck en Noordendijk zijn voorbeelden van hoe een groenblauwe omgeving kwaliteit toevoegt aan een woonmilieu en tegelijkertijd robuust en toekomstbestendig is. Dordrecht staat voor een duurzame en klimaatadaptieve ontwikkeling van Dordrecht, waaronder ook de elementen genoemd in deze 3e herziening van de structuurvisie.



5. Nieuwe kaart Leefmilieus

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 de derde herziening van de Structuurvisie 2040 een visie vast te stellen waarin wordt uitgegaan van het huidige gebruik van het gebied. Drie gebieden binnen de gemeente zullen hiervoor een ander leefmilieu krijgen om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. Voor twee gebieden zal hierbij het vigerende beleid herbevestigd worden.

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 betreft het sportpark Amstelwijck en Sportpark Corridor naar een suburbaan leefmilieu en het Scholengebied Noordendijk naar een Rustig Groen woonmilieu.

