



1^e Herziening Structuurvisie Dordrecht 2040

Kassencomplex Oudendijk

Juni 2015



1^e Herziening Structuurvisie Dordrecht 2040

Inhoudsopgave

1. Aanleiding

2. Herziening

3. Beleidsmatige onderbouwing

4. Ladder voor duurzame verstedelijking

5. Nieuwe kaart leefmilieus

6. Toetsingskaders leefmilieu Rustig Groen

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 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 1e herziening in ontwerp ter visie te leggen met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Vervolgens is met ingang van 27 februari 2015 gedurende 6 weken de gelegenheid geboden om zienswijze in te dienen. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is door twee partijen gebruik gemaakt. Deze zienswijzen hebben tot een aanpassing van de beleidsmatige onderbouwing geleid.

2. Herziening

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is deze locatie in het leefmilieu "Groen en Recreatie" ingetekend. In dat leefmilieu is in principe geen woningbouw toegestaan. De kaders zoals omschreven in het leefmilieu "Rustig Groen" passen het best bij de beoogde ontwikkeling.

De Structuurvisie Dordrecht 2040 wordt op twee punten herzien:

1. De kaart op pagina 34 wordt vervangen door de kaart op pagina 4 van deze herziening.

Met deze herziening wordt de locatie Oudendijk toegevoegd aan het Leefmilieu "Rustig Groen".

2. De tekst op pagina 47 te vervangen door de tekst op pagina 5 van deze herziening.

Met deze herziening wordt de locatie Oudendijk bij naam toegevoegd aan de locaties benoemd in het Leefmilieu "Rustig Groen".

3. Beleidsmatige onderbouwing

Ruimtelijke Ordening

Een ontwikkeling met woningen past het beste in het leefmilieu "Rustig Groen". De oorspronkelijke keuze voor het leefmilieu "Groen en Recreatie" is in 2009 gemaakt om een ecologische en recreatieve verbinding tussen de Corridor en het buitengebied te behouden in het geval van een bebouwde Zuidpolder.

Er is voor gekozen enkel de reeds bebouwde kavels op te nemen in deze herziening van de Structuurvisie. Door geen verder bebouwing in het open gebied toe te staan, verschuift de verstedelijkte contour niet.

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.

Ecologie

Het uitgangspunt van de groene buffer is in de beleidsnotitie over de Stedelijke Ecologische Structuur (2008) door middel van de Alloijsenzzone vastgelegd. Dit is een zone die de Corridor en het buitengebied met elkaar verbindt. Naast deze ecologische verbinding vormt dit gebied een foerageergebied voor de Steenuil, met ruimte aan extensief en kleinschalig grasland.

Met het open blijven van de Zuidpolder en de driehoek tussen Oudendijk, Provincialeweg en de Dubbelsteinlaan Oost wordt reeds invulling gegeven aan de gewenste ecologische verbinding. Ook wordt het foerageergebied van de Steenuil niet beperkt, waar tijdens het opstellen van de SES mogelijk sprake van was.

Er liggen kansen om met een groene en beperkt bebouwde invulling van deze locatie de ecologische verbinding te versterken ten opzichte van de huidige situatie. Voor natuurwaarden is het gebied al snel aantrekkelijker dan het huidige oppervlak wat volledig met kassen is bebouwd.



4. 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

	2011/20	2020/30
huur <652	-3.300	-2.700
huur 652-800	4.300	2.700
huur >800	700	700
koop <168.000	500	300
koop 168-250.000	2.700	2.700
koop >250.000	2.900	2.100
<i>totaal</i>	<i>7.800</i>	<i>5.800</i>

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 marktsegmenten te kunnen onderscheiden en te accommoderen. In onderstaande tabel is het verschil tussen de gewenste nieuwbouw (aan de hand van de marktvraag) en de geplande nieuwbouw (aan de hand van de gemeentelijke woningbouwprogrammering) in beeld gebracht

Verskil per woonmilieu NAAR PERIODE

nr. woonmilieu	tot.	Totaal per periode	
		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
<i>totaal</i>	<i>267</i>	<i>-2.236</i>	<i>-1.545</i>

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 bebouwingsdichtheid.

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 1e 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.

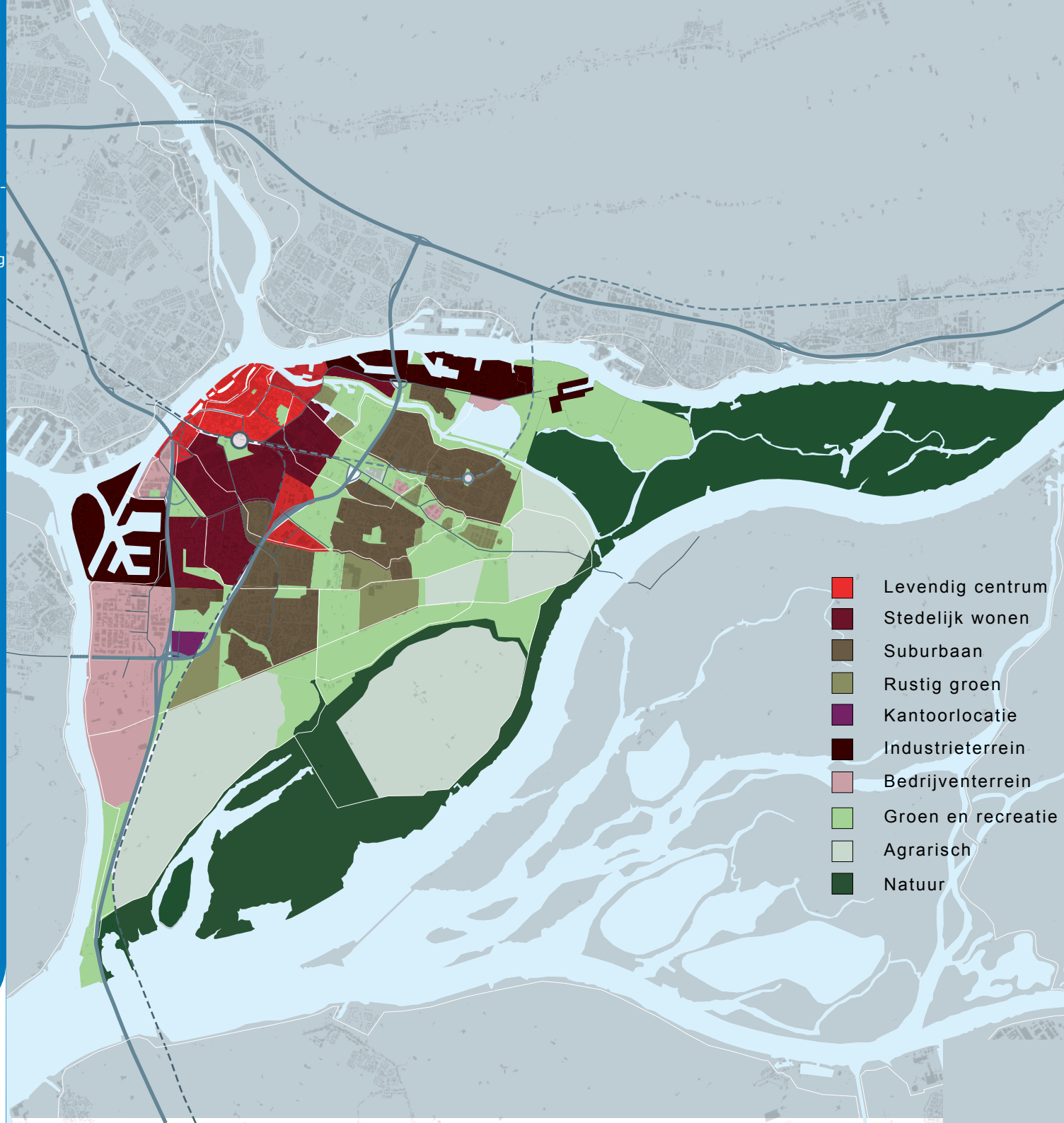


5. Nieuwe kaart Leefmilieus

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

De enige herziening op deze kaart is het gebied van het kas-sencomplex aan de Oudendijk.

Op de volgende pagina zijn de toetsingskaders van het leef-milieu "Rustig groen" weergegeven. Deze zijn na vaststelling van deze herziening van toepassing op de locatie.





Rustig Groen

Aan de randen van de stad vinden we kleinschalige locaties met een rustig, groen leefmilieu.

Hiertoe behoren de Smitsweg (Wilgenwende), De Hoven, de Wantijbuurt, Plan Tij, de Oudendijklocatie en het Belthurepark.

Hier is ruimte voor wonen in een ruime, rustige en groene (of blauwe) omgeving. Beperkt kan hier sprake zijn van functiemenging met extensieve (recreatieve) bedrijvigheid, maar de gebruikintensiteit en dichtheden in dit milieu zijn laag.

Wonen

De bebouwing in dit leefmilieu richt zich op het topsegment in het wonen. Voornamelijk vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen passen in dit milieu. Gestapelde woningbouw kan alleen in een landgoedachtige setting. Gezien de doelgroep is particulier opdrachtgeverschap een belangrijk uitgangspunt.

Werken

Behalve werken aan huis komen werkfuncties in dit leefmilieu niet voor.

Voorzieningen

Gezien de lage dichtheid zijn er over het algemeen geen maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

Verkeer en vervoer

Gezien de lage dichtheden kan een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer niet worden gegarandeerd. De ligging tussen de stad en het buitengebied zorgt wel voor een goede aansluiting op het net van fietsverbindingen.

Milieu

In beginsel bedraagt de maximale geluidsbelasting 48 dB. De meeste locaties in dit leefmilieu liggen ver van risicobronnen als het spoor of de N3. Waar dit toch het geval is, in Wilgenwende, blijft een ruime zone van 80 meter vrij van de woonfunctie. Gestreefd wordt naar een zo laag mogelijke waarde voor het groepsrisico, met een maximum van ongeveer 0,75 maal de oriënterende waarde (richtwaarde).

Hoogbouw

Hoogbouw is niet passend in dit leefmilieu. De maximale bebouwingshoogte is 15 meter, maar vaak lager.

Openbare Ruimte

Kwaliteitsniveau inrichting: standaard niveau
Streefwaarde voor buurtrecreatief gebruik: 10m² per woning. De omgeving kan zowel ruim ingericht zijn met ruime plantsoenen en verzorgd openbaar groen, als met een landelijke uitstraling.

Cultuurhistorie

De 17e-eeuwse polder- en dijkstructuren zijn duidelijk zichtbaar in het landschap en versterken het groene karakter. De Wantijbuurt tussen Wantij en Vlij, is aangelegd in combinatie met de aanleg van het park en het Wantijplantsoen en het zwembad. De bebouwing in de Wantijbuurt is vooral naorlogs.

Ondergrond

Op de bodemkwaliteitskaart hebben alle locaties de kwalificatie "achtergrondwaarde" hetgeen betekent dat er in principe voornamelijk schone en herbruikbare grond aanwezig is.

Ecologie en Groen

De meeste locaties van dit leefmilieu liggen binnen de stedelijke ecologische structuur. Dit betekent dat de natuur kan meeprofiteren van de groene inrichting van het leefmilieu, maar ook dat er bij ontwikkelingen goed gekeken moet worden naar de effecten op beschermde flora en fauna.

Energie

De locaties zijn voornamelijk gelegen buiten het invloedsgebied van het warmtenet. Duurzaamheidsmaatregelen zullen op individueel eigenaar-niveau genomen moeten worden.

