

Landschappelijke & stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herhuisvesting Vrije Tuinders in de Alloyzenpolder/ Schenkeldijk

02 juni 2020

opsteller: M. Janse, landschapsarchitect en K. van Doesburg, stedenbouwkundige Gemeente Dordrecht

De opgave

Ruimtelijke inpassing voor herhuisvesting van de Vrije Tuinders op locatie 2A. Vanwege de ligging aan de rand van het open buitengebied is een zorgvuldige ruimtelijke inpassing gewenst. Hiervoor wordt ruimte gereserveerd voor een landschappelijke inrichting met water, natuurvriendelijke oevers en struinpaden, buiten het beoogde plangebied voor de Vrije Tuinders. Dit versterkt de ecologische en recreatieve schakel tussen Dordwijkzone en Nieuwe Dordtse Biesbosch en vergroot de mogelijkheid tot het maken van rondjes tussen Sterrenburg en polder. Naast de landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het terrein van de Vrije Tuinders zijn de basiscriteria en criteria voor stedelijke groengebieden van Welstand van toepassing.

De locatie in zijn omgeving

Groenblauw Eiland van Dordrecht

De visie Groenblauw Eiland van Dordrecht verbindt een gezonde leefomgeving met klimaatadaptatie, biodiversiteit en de rijke cultuurhistorie van het eiland. Groenblauwe verbindingen zorgen ervoor dat de stad gereed is voor het veranderend klimaat en daarnaast gezond en aantrekkelijk blijft. De hoofddraggers zijn twee voor de stad kenmerkende groene zones; het Wantij en de Dordwijkzone. Daarbij komt vervolgens een netwerk van fijnmazige vertakkingen zoals de dijklinten, de killen, de lanen en parken die het groen tot dichtbij de voordeur van iedere inwoner kunnen brengen.

Het ecologisch versterken van de groenblauwe structuren van Sportpark Schenkeldijk kan met de volgende typologieën: bosbiotoop en binnenwater. Doelsoorten zijn bijvoorbeeld vleermuizen, bunzing, groene specht behorende bij bosbiotoop. Doelsoorten die meer horen bij binnenwater zijn bijvoorbeeld groene kikkers, bittervoorn en ijsvogel.

De Dordwijkzone is de zone tussen het Wantij en de Wieldrechtse Zeedijk met als kern het landgoed Dordwijk. Kenmerkend voor de Dordwijkzone als stadsrandgebied zijn het landschappelijke grondpatroon van polders en dijken. Het heeft grote betekenis als natuurverbindingszone tussen het Wantij en de Nieuwe Dordtse Biesbosch en waarde als recreatieve verbindingen en verblijfsgebied. Sportpark Schenkeldijk is een belangrijke schakel in de vergroting en versterking van de biodiversiteit tussen Dordwijkzone en Nieuwe Dordtse Biesbosch.

Algemene ruimtelijke uitgangspunten in de Dordwijkzone is het zichtbaar maken van de landschappelijke kwaliteiten waardoor een duidelijk samenhangend en begrensd parkgebied ontstaat. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in een betere beleving van de dijken. Daarom bijvoorbeeld geen beplanting tot aan de dijk maar de dijken vrij houden met duidelijke poldersloten. Een andere eis is het openhouden van de randen en het centreren van massa en van dijk-tot-dijk verbindingen realiseren.

Ruimtelijke randvoorwaarden

1. **Polder en dijk.** De beoogde locatie is onderdeel van de Alloyzempolder (1651) tussen de Zeedijk en Zuidendijk. Het heeft daardoor ook overeenkomst met de ontwikkeling van het dagrecreatieterrein. Met elke ontwikkeling in het buitengebied denken we van *dijk – tot – dijk*. Het gaat erom de karakteristieken van elke dijk te versterken, waarbij de dijk en dijkvoet de ruimte herkenbaar blijft als één geheel. De beleving van de polder en de dijken mogelijk maken door het aanleggen van routes van dijk tot dijk met verblijfsplekken. Dit vergroot het maken van rondjes vanuit de wijk.
 - a. Aan de westzijde van het plangebied wordt een ruimte reservering van 18.00 meter (water, natuurvriendelijke oevers, bosschages en struipaden) aangehouden.
 - b. Binnen het plangebied moet (in het verlengde van noordelijke ontsluitingsweg van het sportpark) een zone worden vrijgehouden van bebouwing en hoge elementen in verband met vrij zicht op de polder.
2. **Water.** Het slotenpatroon van de Alloyzempolder herkenbaar houden door het versterken van het (historische) watersysteem middels een brede watergang met eenzijdige natuurvriendelijke oevers en struipaden. Dit versterkt de recreatieve van dijk-tot-dijk-beleving en vergroot de biodiversiteit door het aanbieden van gradiënten van water naar land. Voor brede watergangen wordt ruimte gereserveerd zodat de Gemeente Dordrecht dat in latere fases kan realiseren. Er wordt een onderscheidt gemaakt tussen (historische) hoofd-watergangen en *poldersloten*. Hoofdwatergangen beëindigen in de dijk-zaksloot of oost-west watergangen van sportpark Schenkeldijk. *Poldersloten* zijn smal en steil.
 - c. Binnen het plangebied moet een *poldersloot* worden gerealiseerd van 4.00 meter.
- **Inrichting,** aansluiting en inpassing van het perceel in de omgeving bevordert klimaatadaptatie en biodiversiteit en versterkt de identiteit van de plek. De ontsluiting dient een plek te krijgen in de zuidwest hoek en sluit aan op de bestaande toegangsweg. Zolang hier geen watergang komt te liggen is de exacte locatie vrijer, mogelijk wordt dit in een latere fase bij de aanleg van de watergang aangepast. De indeling (tuinen en paden) van het plangebied is in principe vrij. Aan de noordzijde dient rekening te worden gehouden met de bewoners aan de Zuidendijk.
3. De indeling (tuinen en paden) van het plangebied is in principe vrij. Aan de noordzijde dient rekening te worden gehouden met de bewoners aan de dijk.
 - d. Inrichting met gebiedseigen materiaal zoals bijvoorbeeld halfverharding en Zeeuwse haag.
 - e. Struinaroutes rondom het plangebied moeten (in de toekomst) mogelijk zijn, dat is meegenomen in de ruimtereservering voor de watergang met struipaden.
 - f. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen op het terrein is niet toegestaan
4. **Gebouw.** De positie van het gebouw zo organiseren dat er een helder hoofdgebouw in de noord-zuid richting van dijk naar dijk staat, andere gebouwtjes dienen als ware een bijgebouw hieraan ondergeschikt te zijn. Het benadrukt het dijk-tot-dijk concept en oogt zo netjes mogelijk. Het oorspronkelijke uitgangspunt van de bebouwingszone van ¼ van het perceel zodat de openheid van het landschap overheerst en de bebouwing ruimtelijk wegvalt in de landschappelijke strook met water, riet en bosschages. Om de indeling van het perceel werkbaar te maken voor de Vrije Tuinders is de bebouwingszone acceptabel tot 15m waarbij de openheid van het landschap nog voldoende behouden blijft. Vanuit het bestemmingsplan ligt er een maximaal bebouwingspercentage van 6% op het sportpark en een maximale bouwhoogte van 13m. In het verlengde van het gebouw kunnen objecten die hoger zijn dan 1.20 meter (zoals tuinkassen) worden gesitueerd. Fietsparkeren en zo beperkt mogelijk autoparkeren situeren bij de ingang van het complex, binnen het plangebied.

- g. Hoofdgebouw, bijgebouwen (tuinhuisjes en kassen) situeren binnen de bebouwingszone
- h. Maximaal bebouwingspercentage is 6% van het totale oppervlak van het plangebied, dat geldt voor alle bebouwing incl. de tuinkassen. Bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 13m
- i. Het hoofdgebouw en andere bouwwerken vallen onder de welstandscriteria van stedelijke groengebieden (+ basiscriteria) en dienen hieraan te voldoen.
- j. Het gebouw is gepositioneerd in noord-zuid richting.
- k. Bouwwerken zijn natuurinclusief ontworpen (Gemeente Dordrecht heeft zich aangesloten bij het Convenant Natuurinclusief Bouwen van de Provincie Zuid-Holland)
- l. Bij voorkeur circulair bouwen door toepassing van materiaal dat vrijkomt uit de omgeving zoals esenhout en populier. Dit materiaal kan beschikbaar worden gesteld door Gemeente Dordrecht.

Welstandsnota

In de welstandsnota is de volgende passage opgenomen voor *Criteria Stedelijke groen gebieden*. Doel van welstandszorg in stedelijke groengebieden is het behouden en versterken van het groene, overwegend onbebouwde karakter van deze gebieden en daarmee het contrast met het omliggende stedelijke gebied in stand houden. De commissie hanteert bij de welstandstoets naast de basiscriteria de volgende gebiedsgerichte criteria:

Het gebouw in zijn omgeving

1. Het ontwerp van nieuwbouw of verbouwing is gebaseerd op een onderzoek naar de kenmerken van de plek en de groene omgeving en speelt daarop in. Voor de beoordeling wordt het ontwerp gepresenteerd in de context van het groengebied.
2. Afstand, schaal en maat van bebouwing en landschappelijke elementen zoals bijvoorbeeld dijken, boomgroepen, waterstructuur in de omgeving moeten een rol spelen bij het ontwerp van het bouwplan.
3. Bijgebouwen, erfafscheidingen en parkeervoorzieningen respecteren de specifieke kwaliteiten van het groengebied.

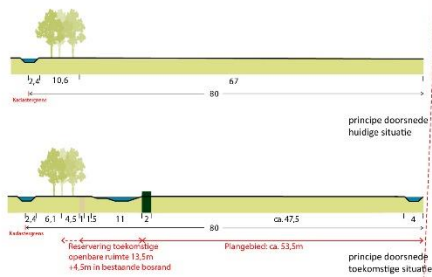
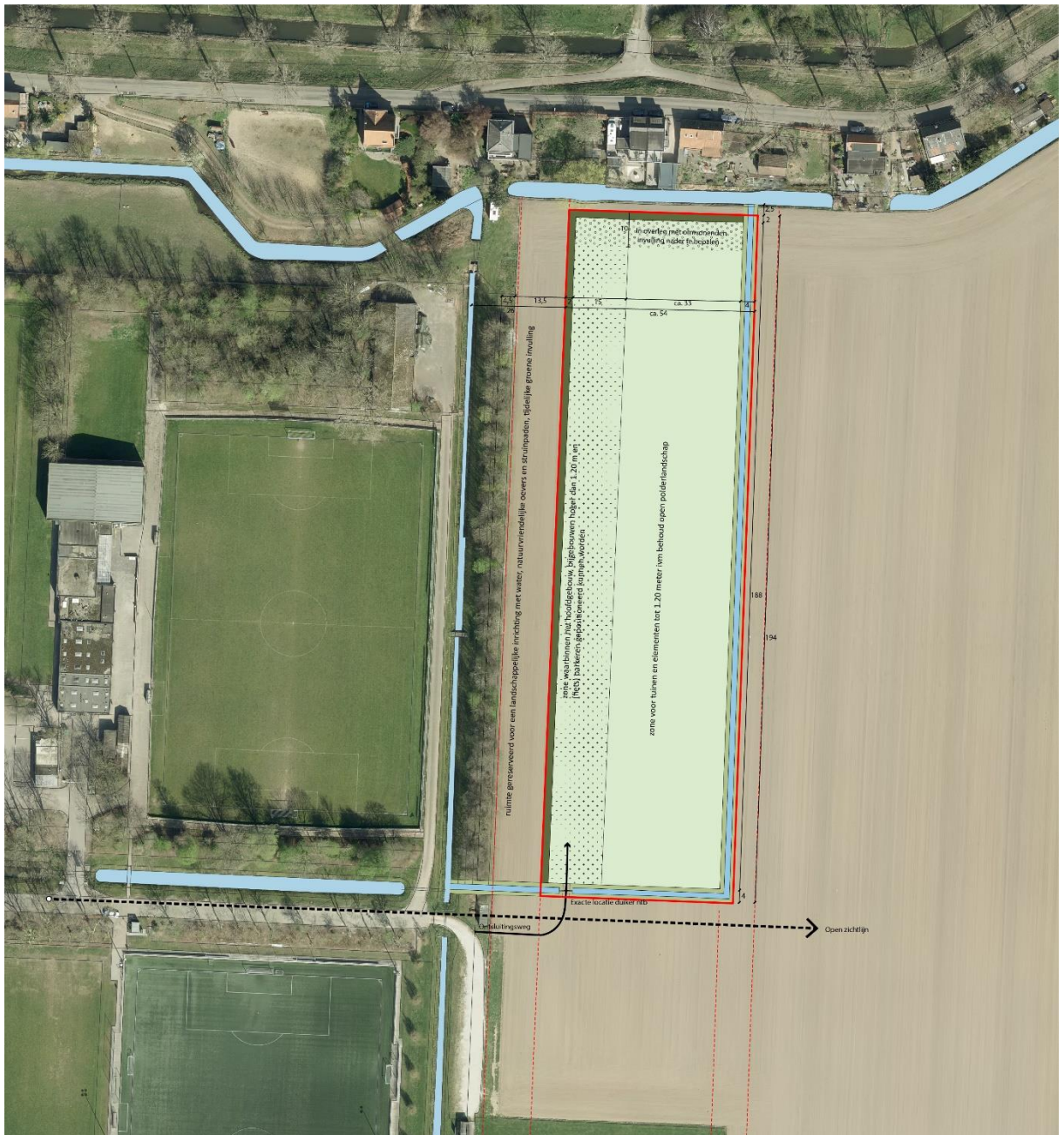
Het gebouw op zichzelf

4. Het groene karakter van de omgeving voert de boventoon de bebouwing is hieraan ondergeschikt en kenmerkt zich door terughoudendheid in volume, vormtaal, kleurgebruik en materiaal.
5. Bouwwerken hebben geen uitgesproken achterzijde.

Aanbeveling

Bouwwerken zijn bij voorkeur natuur-inclusief ontworpen, dat wil zeggen dat in het ontwerp maatregelen zijn geïntegreerd om de lokale biodiversiteit te versterken (wordt als randvoorwaarden gesteld en niet als aanbeveling; zie 4-i)

BIJLAGE



- verklaring
- zone voor tuinen en elementen tot 1,20 meter ivm behoud open polderlandschap
 - zone voor tuinen en vaartuinen het hoofdgebouw, bijgebouwen hoger dan 1,20 m en (flex) parkeren geplaatst/geremd kunnen worden
 - zone voor tuinen maar vrij van bebouwing en elementen hoger dan 1,20 m i.v.m. behoud zicht op open polderlandschap
 - ontsluitingsweg
 - water en oevers
 - haag, type Zeekvisse haag, breedte 2,00 m, hoogte max. 1,20
 - zone in overleg met omwonenden nadat te bepalen
 - perceel Vrije Tuinders

Landschappelijke & stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herhuisvesting Vrije Tuinders in de Alloyzorpolder/ Schenkeldijk

11 mei 2020
 schaal 1: 500 (document 841 x 594 mm)

