

Aan
de gemeenteraad

Datum 27 oktober 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0141449
Betreft Raadsinformatiebrief over Beantwoorden motie
200922/M6 Niet geschoten is altijd mis

Vergadering van

Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Groen en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw & Wonen
Auteur: Melanie Morlog-Criellaard
E-mail: mem.morlog-criellaard@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Melanie Morlog-Criellaard
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Tijdens de raadsvergadering van 22 september 2020 heeft u ons college het volgende verzocht:

- Voor de begrotingsbehandeling de raad te informeren via een RIB welke mogelijkheden zij ziet en op welke wijze zij eventuele gemeentelijke belemmeringen met betrekking tot het bestemmingsplan weg kan nemen;
- Bij de provincie te bewerkstelligen dat zij de kaders voor dit plan, indachtig de noodzakelijke woningbouwambities, wil verruimen zodat dit mogelijk is;
- De raad voor januari 2021 te informeren over de voortgang.

Graag geven wij door middel van de raadsinformatiebrief een (eerste) reactie op uw vragen.

Wat is de te delen informatie?

Ruimtelijke kaders

Structuurvisie

In de Structuurvisie kent de locatie van het voetbalstadion aan de Krommedijk het leefmilieu groen en recreatie, door u herbevestigd in de 3e herziening van de Structuurvisie (mei 2019). Hiermee wordt het groene en recreatieve karakter (nogmaals) onderstreept en is er geen ruimte voor een woonwijk, reguliere detailhandel of bedrijventerrein. Er is ruimte voor ontwikkeling, maar passend in het groene, recreatieve en sportieve kader. De Structuurvisie heeft geen juridische status, maar is een zelfbindend document en stelt de kaders voor de bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan heeft de locatie aan de Krommedijk de enkelbestemming Sport. Dit betekent dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor sportvelden, een stadion en evenemententerrein ter plaatse van deze aanduidingen, verkeer, parkeerterrein en andere bijbehorende voorzieningen. Ook is er ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en horeca, passend binnen de bestemming Sport. Met betrekking tot het betreffende bestemmingsplan Reeland heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in maart 2015 naar

aanleiding van ingestelde beroepen een aantal plandelen vernietigd. Dit betreft onder andere een artikel waarin het mogelijk was om het stadion van FC Dordrecht te vergroten.

Als gemeenteraad bent u zelf bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en functies te verruimen, passend binnen de door u gestelde kaders. De Structuurvisie, het geldende ruimtelijke kader, wordt binnen enkele maanden vervangen door de Omgevingsvisie, nog door u vast te stellen. In de ontwerp Omgevingsvisie die vanaf 11 november ter inzage ligt, bevindt het plangebied zich in de Dordwijkzone. Met betrekking tot wonen wordt in de ontwerp Omgevingsvisie aangegeven dat in de Dordwijkzone geen ruimte is voor het toevoegen van woningen. Om het toevoegen van woningen aan de Krommedijk mogelijk te maken, zal het ruimtelijk kader en het bestemmingsplan moeten worden aangepast. Hierbij moet rekening gehouden worden met de eerdere uitspraak van de Raad van State. Het is belangrijk een plan te maken dat past en draagvlak heeft in de omgeving. Dit ook met het risico op planschade: langs de Reeweg, maar ook langs de Twintighoevenlaan staan de nodige woningen, waarvan het woongenot van de bewoners in acht moet worden genomen bij het toevoegen van woningen c.q. het ontwikkelen van een nieuw voetbalstadion.

Mogelijkheden en belemmeringen

Belangrijke doelstellingen voor onze gemeente zijn gezondheid, het stimuleren om te bewegen, verbinden van groen en ontmoeten. Daarnaast is er een woningbouwopgave om meer inwoners naar Dordrecht te trekken en doelgroepen te bedienen. Door een ontwikkeling aan de Krommedijk, waarbij sporten en wonen wordt gecombineerd, kan invulling gegeven worden aan deze doelstellingen. Daarbij moeten wel beleidskaders in acht worden genomen, evenals reeds ingezette trajecten. Onderstaand zal voor een aantal meest relevante beleidskaders kort worden weergegeven welke mogelijkheden en belemmeringen er zijn.

Wonen

We willen investeren in een evenwichtig woningaanbod in de stad. Er is veel behoefte aan jongeren- en starterswoningen. Ook de doelgroepen voor het zogenaamde flexwonen willen we graag huisvesten. Het gaat hierbij om starters en studenten, maar onder andere ook om arbeidsmigranten, gescheiden ouders, mensen uit instellingen, vergunninghouders en mensen die direct woonruimte nodig hebben. Deze behoefte neemt in de toekomst alleen maar toe, waardoor niet geconcurrereerd wordt met bijvoorbeeld de te realiseren flexwoningen in het Leerpark. De verandering van een sportbestemming naar een breder gebruik voor wonen, kan een meerwaarde voor de stad zijn en bijdragen aan de groeiambitie. Sporten, recreëren en wonen kunnen hier samen plaatsvinden. In het betreffende gebied aan de Krommedijk, naast een woonwijk, kan het toevoegen van woningen op deze locatie als een overgangszone fungeren.

Externe veiligheid

Door de Dordwijkzone is een hoofdtransportas gesitueerd (N3). Deze as heeft een belangrijke functie voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er is een aandachtsgebied van 200 meter vanaf de N3. Hier kan wel gebouwd worden, zowel woningen als een voetbalstadion. Niet mogelijk is echter het huisvesten van kwetsbare groepen zoals lagere scholen, kinderopvang verzorging- en bejaardenhuizen. Het toevoegen van functies heeft effect op het groepsrisico. Hoe dicht bij de N3, hoe hoger het groepsrisico wordt. De Dordwijkzone heeft een laag groepsrisiconiveau gekregen, omdat hier niet of beperkt gebouwd zou worden. Mocht een (bouw) ontwikkeling plaatsvinden, moet het gewenste groepsrisiconiveau bepaald worden. Suburbaan wonen kent bijvoorbeeld een maximum groepsrisiconiveau van 0.75. Een stadion kan dienen als buffer voor de woningen. Als het stadion echter te dicht bij de N3 gerealiseerd wordt, groeit het groepsrisico snel. Als er, net als in het Leerpark en Amstelwijk, ontwikkeld wordt op een afstand van minimaal 80 meter vanaf de zijkant van de N3, blijven de gevolgen voor het groepsrisico beperkt.

Geluid

Ook met betrekking tot geluid zal nader bepaald moeten worden welke geluidsnormen aanvaardbaar zijn bij een ontwikkeling. Het aspect geluid is gekoppeld aan het beoogde woonmilieu. Daarbij is een tweedeling gemaakt tussen rustig groen en suburbaan wonen enerzijds en stedelijk wonen anderzijds. Aan de randen van de Dordwijkzone komen rustig groen en suburbaan wonen het meest voor. Naast de voorwaarden op woningniveau moet er binnen de Dordwijkzone aandacht zijn voor geluidluwe plekken in het parkgebied. Vanwege de stedelijke

functie is dit de aangewezen plek en route voor wandelaars en fietsers om de drukte van de stad even te ontlopen. Dit vraagt om een juiste inpassing van toe te voegen woningen. Eventuele kosten als gevolg van maatregelen die genomen moeten worden om te voldoen aan de geluidsnormen, moeten in een verdere uitwerking/projectplan worden meegenomen.

Luchtkwaliteit

We streven naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit. Hiervoor is een reductie van de stikstofemissie nodig en wordt een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit. De Dordwijkzone is geen natura 2000 gebied en is daarom niet stikstof gevoelig. Stikstof is daarom geen beperkende factor in de ontwikkeling als je de biodiversiteit in de Dordwijkzone beschouwt. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natura 2000 gebied is de Biesbosch. Er zal daarom moeten worden aangetoond dat de plannen geen negatieve invloed op de Biesbosch hebben. Bij een wijziging van het bestemmingsplan zal dit aangetoond moeten worden.

We voldoen overal in Dordrecht aan de normen voor fijnstof. Indien het programma leidt tot een stikstofuitstoot vergelijkbaar met 1.500 woningen, moet er een luchtkwaliteitsonderzoek worden uitgevoerd. De ontsluiting van het gebied (N3) is één van de plekken waar veel verkeer samen komt. De gevolgen hiervan op de luchtkwaliteit moeten bij verdere planuitwerking onderzocht worden.

Bereikbaarheid

Voor de gehele gemeente Dordrecht geldt dat we het autogebruik willen verminderen. Zeker in de Dordwijkzone, waar groen en water voorop staan, ligt een combinatie van fiets- en wandelpaden voor de hand om de verbinding te maken met andere gebieden. Het autoluw inrichten van het gebied is daarom een uitgangspunt. Dit kan ook onderschreven worden vanuit de knelpunten die er zijn met betrekking tot de woningbouw op het voormalige kassencomplex aan de andere kant van de N3 en de relatie tussen autoverkeer en luchtkwaliteit.

Biodiversiteit

Het gebied aan de Krommedijk is een belangrijke ecologische verbindingzone tussen de Nieuwe Dordtse Biesbosch, Wantijzone en Dordwijkzone en is onderdeel van de (oude) Stedelijke Ecologische Structuur. Behoud en versterking van deze groenzones, zoals de aangelegde faunapassages, is van belang. Ook zijn er meldingen van beschermde diersoorten in dit gebied. Bij een ontwikkeling moeten bestaande natuurwaarden minstens behouden blijven en voldaan worden aan wet- en regelgeving. Door een goede, natuurinclusieve inpassing van woningbouw en voetbalstadion, kan een voorbeeld gemaakt worden dat (woning) bouw en natuurversterking samen kunnen gaan.

Klimaat

De Dordwijkzone kan als klimaatbuffer een belangrijke rol spelen om klimaatdreigingen voor omliggende wijken op te vangen. Omliggende wijken hebben hierdoor minder wateroverlast en kunnen hitte beter opvangen. Vanuit de opgave Groenblauwe stad wordt de Dordwijkzone ontwikkeld als natuurlijke klimaatbuffer. Het is al een ecologische zone, en het open water dat aanwezig is kan niet zomaar worden gedempt, omdat dit bergingscapaciteit is bij extreme regen (verantwoordelijkheid van het Waterschap). Meer groen en bomen zorgen voor verkoeling (tijdens extreem warme dagen) en versterkt de ecologische zone. Bij (woning) bouwontwikkelingen zullen daarom de klimaatopgaven die in dit gebied vorm moeten krijgen, in acht worden genomen.

Conclusie

Op dit moment is het toevoegen van woningen aan het sportpark aan de Krommedijk niet mogelijk vanwege de vastgestelde kaders in de Structuurvisie en het bestemmingsplan. Om deze kaders te verruimen is een wijziging in de ontwerp Omgevingsvisie (die de Structuurvisie vervangt) en het bestemmingsplan nodig. Een eerste verkenning laat zien dat de mogelijkheden er zijn: er kan een bijdrage geleverd worden aan de woningbouwopgave, het huisvesten van doelgroepen en het ruimte bieden voor bewegen, toegankelijk maken van sportparken en het verblijven in het groen. De ontwikkelingen moeten wel passen binnen het karakter en verdere uitwerking van de Dordwijkzone als groene long van de stad. Het volbouwen van het gebied aan de Krommedijk is daarom uitgesloten. Ook andere randvoorwaarden, zoals de bereikbaarheid, geluid en luchtkwaliteit zullen in acht moeten worden genomen. Dit zal nader uitgezocht moeten worden en

vorm moeten krijgen in concrete planvorming, inclusief de samenwerking met en gebruik door de andere sportclubs aan de Krommedijk. Ook het creëren van draagvlak bij omwonenden van de locatie is noodzakelijk in verband met een eerdere uitspraak van de Raad van State en het risico op planschade. Een risicoanalyse op planschade dient dan ook onderdeel te zijn van een verdere planuitwerking. Creativiteit is van belang om te komen tot een totale gebiedsontwikkeling. De ruimte in Dordrecht is schaars en de opgaven zijn groot. Door aan de Krommedijk multifunctioneel gebruik van de ruimte mogelijk te maken, kan een voorbeeld gesteld worden voor toekomstige ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving, binnen de kaders die zorgen voor een sterke, gezonde stad. Hiervoor moeten de huidige ruimtelijke kaders worden aangepast.

Provincie

Beleid

Eén van de belangrijkste punten waar de Provincie naar kijkt is of het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. Dat is bij de Krommedijk het geval. Met betrekking tot woningbouw hanteert de Provincie een maximale plan- en bouwruimte, zie hierna 'planmonitor ruimte'. Verder zijn belangrijke items in het Omgevingsbeleid van de Provincie:

- Het beheer van recreatiegebieden, -netwerken en voorzieningen, waarbij de gebruiks- en belevingswaarde van het landschap versterkt wordt.
- Het behouden, herstellen en op langere termijn vergroten van biodiversiteit.
- Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is de ruimtelijke impact van belang, de passendheid van functies in de aard van een gebied.
- Een binnenstedelijk fijnmazig groenblauw netwerk.
- Provinciaal concentratiebeleid voor onder andere voorzieningen, die bijdragen aan de vitaliteit en daarmee de kwaliteit van stedelijke agglomeraties en centra. De Provincie vindt het wenselijk dat gemeenten bovenlokale voorzieningen zoveel mogelijk realiseren nabij of in de directe omgeving van een multimodaal HOV-knooppunt.
- Flexwonen om in woonruimte te voorzien voor woningzoekenden die snel tijdelijk woonruimte nodig hebben. Hiermee vermindert de druk op de reguliere woningvoorraad. De Provincie ondersteunt initiatieven op het gebied van flexwonen.
- Gezonde leefomgeving, door onder andere het aanbieden van verschillende soorten groen.
- Beter benutten van het bestaande stads- en dorpsgebied door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.
- Verstedelijking en wonen: voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, bij voorkeur binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer (hov).
- Versterking groenblauwe structuur waarbij voldoende ruimte is voor groen en water, er voldoende verbindingen zijn en de totale structuur versterkt wordt.

In een eerste ambtelijke reactie van de Provincie op het idee om woningbouw te combineren met een stadionontwikkeling, is niet negatief gereageerd. Er wordt aandacht gevraagd voor de regionale woningbouwprogrammering (zie hierna 'planmonitor wonen'), de ontsluiting met behulp van hoogwaardig openbaar vervoer (hov) en de ruimte die overblijft om te sporten. Helaas vallen het centraal station (circa 1,7 km.) en het mogelijke station Leerpark (circa 1,5 km) niet binnen de invloedssfeer van het hov. De Provincie is daarnaast zeer terughoudendheid ten aanzien van het toevoegen van detailhandel (dus geen bouwmarkt of tuincentrum). Belangrijk acht de Provincie de stedelijke groenstructuur (ontwikkelingen dragen bij aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur), waarbij het gaat om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land. Met name de aspecten flexwonen en de relatie met recreatie, sport en gezondheid hebben de positieve aandacht van de Provincie.

Planmonitor wonen

We kunnen elk plan opnemen in de zogenaamde planmonitor van de Provincie Zuid-Holland. Maar, slechts een beperkt aantal plannen kan per jaar "hard" gemaakt worden in een bestemmingsplan. Regionaal is er ruimte voor ruim 10.000 woningen in harde bestemmingsplannen. Deze ruimte is voor 2021 op dit moment gevuld. Echter, wanneer een plan gereed komt, doorschuift of afvalt, is er weer ruimte voor nieuwe plannen. Zo blijft het een zeer dynamische lijst die continu aan verandering onderhevig is en waarin enige schuifruimte aanwezig is.

Ook kwalitatief wordt er door de Provincie gemonitord. Met name het type en segment zijn belangrijk. De Provincie kijkt ook naar de huisvesting van bepaalde doelgroepen, zoals vergunninghouders en arbeidsmigranten. Een woningbouwontwikkeling aan de Krommedijk biedt ook kansen voor flexwonen, waar de provincie veel mogelijkheden in ziet. Flexwoningen tellen overigens niet mee in de planmonitor.

Conclusie

De Provincie staat in eerste instantie niet negatief tegen het toevoegen van woningen aan de Krommedijk, binnen het bestaand stedelijk gebied. Uiteraard moeten ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders, maar hierin worden niet direct beperkingen gezien. Door bij de planontwikkeling aandacht te hebben voor flexwoningen, groenblauw, gezondheid, sport en recreatie en een ontsluiting middels hoogwaardig openbaar vervoer, kunnen positieve gesprekken met de Provincie plaatsvinden.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Om te komen tot deze raadsinformatiebrief is een eerste inventarisatie gemaakt van mogelijkheden binnen de bestaande beleidskaders van zowel de gemeente als Provincie. De conclusie is dat het toevoegen van woningen aan de Krommedijk niet past binnen de geldende ruimtelijke kaders, maar dat een dergelijke ontwikkeling kansrijk is, waarbij wel rekening gehouden moet worden met opgaven als klimaat, biodiversiteit en bereikbaarheid. Ook zal een geluidsonderzoek, te nemen maatregelen en bijbehorende kosten in beeld moeten worden gebracht. Om een stap verder te komen en plannen écht te kunnen toetsen en te bespreken met de Provincie, moeten plannen opgesteld worden, in samenhang met de invulling van de Dordwijkzone als ontwikkelgebied. Planvorming is niet alleen ruimtelijk, maar ook financieel. De grond waar het voetbalstadion van FC Dordrecht op staat is van de gemeente, de opstallen van de BVO FC Dordrecht. Als de wens is om een nieuw stadion voor FC Dordrecht te ontwikkelen, zullen eventuele grondopbrengsten door verkoop van de grond ten behoeve van woningbouw, hierin geïnvesteerd moeten worden. Zowel over de ruimtelijke kaders in de Structuurvisie/Omgevingsvisie, het bestemmingsplan als de financiën zal u als gemeenteraad een besluit moeten nemen. Tot slot mag niet vergeten worden de huidige gebruikers van het sportpark aan de Krommedijk mee te nemen in de plannen, evenals omwonenden van het sportcomplex aan de Krommedijk.

In de motie heeft u gevraagd om voor januari 2021 de gemeenteraad te informeren over de voortgang. Het is aan u om aan te geven of u bereid bent de huidige bestemming Sport te verruimen en een project wilt opstarten om tot een concreet plan te komen. Voor een verdere verkenning naar mogelijkheden, zoals met betrekking tot geluid, bereikbaarheid en afstemming met de omgeving (uitspraak Raad van State) om te komen tot een concreet plan, zal geld en capaciteit vrijgemaakt moeten worden en komen we voor bij u terug met een raadsvoorstel. Het primaat voor een ontwikkeling van woningen bij het stadion van FC Dordrecht, ligt bij de BVO van deze club.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Met de beantwoording van de motie zijn geen kosten gemoeid.

Voor een verdere verkenning en het maken van een concreet plan, zullen financiële middelen beschikbaar gesteld moeten worden. Wij zullen dan ook met een voorstel komen om voorbereidingskrediet te vragen om te werken aan concrete planvorming. Deze kredietaanvraag zal betrokken worden bij de businesscase Dordwijkzone. Hierbij wordt ook de rol van de BVO FC Dordrecht meegenomen, aangezien zij initiatiefnemer zijn voor een ontwikkeling van het voetbalstadion.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

2019_GDD_B&W_00339 - 3e Herziening Structuurvisie Dordrecht 2040 - Raadsvoorstel;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- Uitkomst haalbaarheidsonderzoek naar de revitalisering Sportpark Krommedijk incl. stadionontwikkeling FC Dordrecht, 3 december 2019, 2019-0117048
- Beantwoording Motie Sportpark Krommedijk, 23 juni 2020, 2020-0080335

