

Inspraak Raadscommissie Dordtse Omgevingsvisie 2.0



13 mei 2025

Van Pelt – Heijmans – BPD

Geachte gemeenteraad van Dordrecht,

U gaat binnenkort de **Dordtse Omgevingsvisie 2.0** vaststellen. Een waardevol wettelijk instrument waarmee u – samen met inwoners, partners en ondernemers – helder de koers uitzet voor de toekomst van Dordrecht, gericht op de fysieke leefomgeving.

Wij hebben onlangs, onafhankelijk van elkaar, een zienswijze ingediend op het ontwerp van de omgevingsvisie. Naar aanleiding van de reactie op onze zienswijze maken wij gebruik van de insprekavond op 13 mei aanstaande. Wij vragen daarin aandacht voor de woningzoekenden binnen de gemeente Dordrecht.

Net als u staan wij voor het maken en behouden van een sociale, gezonde en duurzame samenleving. Onze exponentieel groeiende wereld daagt u als gemeenteraad uit om een zorgvuldige keuze te maken voor de toekomst van Dordrecht en haar inwoners.

In de diverse partijprogramma's neemt het onderwerp 'Wonen in Dordrecht' een centrale rol in. Een gezonde leefomgeving, een passend huis en plek voor iedereen (natuur-dier-mens met elkaar verbonden) en sociale verbinding, lezen als voorwaardelijke uitgangspunten.

Ook binnen het huidige beleid en de concept omgevingsvisie van uw gemeente is veel aandacht voor voldoende, passende, betaalbare en toekomst-bestendige woningen. Een huis voor elke portemonnee, levensfase en woonwens.

Naar onze mening bieden de huidige plannen onvoldoende ruimte om de groei tot 2040 te faciliteren.

Onafhankelijke databronnen (ABF Socrates 2024) geven aan dat indien in de volledige behoefte zou worden voorzien, een wijk zo groot als Sterrenburg nodig is.

Het Maasterras, Leerpark, Amstelwijck, Gezondheidspark, de Stadswerven en de ontwikkeling rondom de Spuiboulevard zijn ontoereikend om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien. Daarnaast zijn deze plannen vooral gericht op hoogstedelijke leefmilieus. Wij juichen deze binnenstedelijke (her)ontwikkeling van harte toe. Echter, door alleen in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling wordt voorbij gegaan aan de vraag naar grondgebonden woonmilieus.

We vragen aandacht voor een betere woondifferentiatie aanvullend op de huidige binnenstedelijke plannen. Een huis met tuin voor het gezin, een levensloopbestendige woning in een knarrenhof voor de senior met een doorstroomwens. Sociaal en beschermd wonen. Of wonen in tiny-housing in een eco-buurt.

De Dordtse Omgevingsvisie 2.0 gaat ons inziens voorbij aan deze behoefte. **Daarom stellen we voor om Dubbeldam Zuid als te onderzoeken woninglocatie op te nemen in de omgevingsvisie.** Om voor huidige én voor toekomstige woningzoekenden in de vraag te voorzien,

Wij bieden u aan om dit samen met ons te onderzoeken.

Het kan in 'Nieuw Dubbeldam'!

VAN PELT
ONTWIKKELT

heijmans

 **bpd**

Wie zijn wij ...

Wij bestaan gezamenlijk al meer dan 200 jaar (102+76+33).

Wij zijn betrouwbare partners voor veel gemeentes door heel Nederland.

Wij opereren zowel landelijk als lokaal en versterken elkaar in onze bedrijfsprofielen.

Wij bouwen en ontwikkelen jaarlijks circa 10.000 woningen.

Wij lopen niet weg voor de opgave van morgen.



Voor **Van Pelt Ontwikkelt** geldt dat de wensen van de toekomstige gebruikers centraal staan. Respect voor de bestaande omgeving en het creëren van een meerwaarde voor diezelfde omgeving zijn hierbij vanzelfsprekend.



Heijmans Vastgoed werkt aan gezonde, gelukkige en veilige leefomgevingen. We zetten in op duurzame, diverse, groene en sociaal verbonden plekken. Onze focus ligt op het maken van leefomgevingen die voldoen aan de behoeften van vandaag en van morgen.

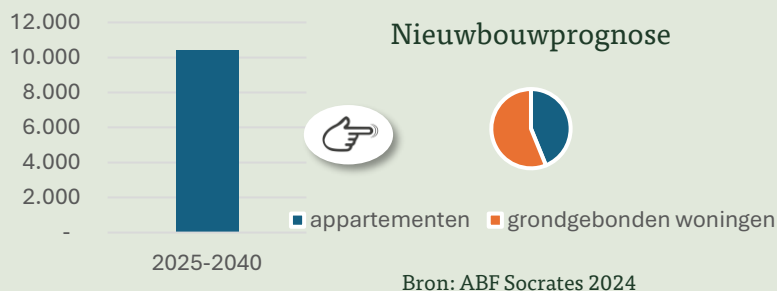


Met onze integrale aanpak bij iedere gebiedsontwikkeling zetten we bij **BPD gebiedsontwikkeling** in op betaalbaarheid en duurzaamheid. Zodat we inclusieve leefomgevingen creëren met integrale aandacht voor de fysieke, ruimtelijke en sociale dimensie van het wonen.

Aanleiding

Ruim 10.000 mensen zoeken een woning tot 2040, terwijl de planvoorraad daar ver onder blijft en niet aansluit op de vraag naar het type woningen. Het is met name lastig geschikte woonruimte te vinden voor gezinnen, evenals voor kwetsbare doelgroepen.

Op basis van analyse van de data van ABF socrates blijkt dat **de nieuwbouwprognose ruim 10.000 woningen** betreft. De vraag bestaat voor meer dan 50% uit eengezinswoningen met een tuin.



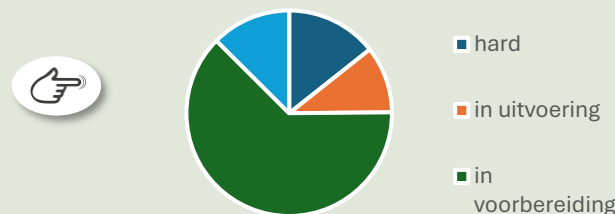
De toenemende vraag is te verklaren doordat huishoudens kleiner worden en de bevolking blijft groeien. Het gaat om een uitbreiding van 20% ten opzichte van de huidige voorraad. **Qua omvang vergelijkbaar met de wijk Sterrenburg.**

De huidige planvoorraad in Dordrecht voor korte en lange termijn plannen bedraagt circa 8.000 woningen, waarvan verreweg het grootste deel binnenstedelijke appartementen. Het aantal is inclusief onzekere plannen. Vanwege de zogenaamde 'zachte plannen' sturen overheden over het algemeen op 30% overcapaciteit. **Er is dus een planbehoefte van meer dan 13.000 woningen.**



Op basis van de **BPD Hittekaart 2025** is duidelijk dat de druk op de koopmarkt in Dordrecht harder oploopt dan in andere gemeentes in de Drechtsteden.

Planvoorraad Dordrecht



Jonge, vermogende gezinnen verlaten de stad (bron: Vastgoed Actueel)

Het risico is het grootst voor de groepen die het minst goed bediend worden. Bijvoorbeeld gezinnen die een huis met een tuin zoeken. **De huidige planvoorraad bestaat namelijk voornamelijk uit appartementen.**

Het toevoegen van appartementen kan deze vraag gedeeltelijk oplossen omdat daarmee doorstroming op gang komt. Maar zelfs als elk nieuwbouwhuis een verhuisbeweging op gang brengt, wordt niet aan de vraag voldaan.

Ook **woningen voor doelgroepen met een (toekomstige) zorg- en beschermingscomponent (o.a. dementie) verdient meer aandacht**. Deze worden niet altijd goed ingepast in de hoogstedelijke plannen. Beschermd en begeleid wonen met dagbesteding hoort daarbij. Vooral nu is er **aandacht voor eenzaamheid** en is er behoefte aan ontmoetingsplekken in de wijk.

Het bouwen voor gezinnen, ouderen en kwetsbare doelgroepen komt in bijna alle partijprogramma's voor.



Knarrenhof als woonconcept voor gemengde doelgroepen (bron: Actief Online)

Een greep uit de partij-programma's van de politieke partijen in Dordrecht

Goed, duurzaam en betaalbaar wonen. Iedereen een gelijkwaardige kans maakt op een woning.

Er zal door de gemeente meer gekeken moeten worden naar marktontwikkelingen.

Naast de vraag naar (ruimere) appartementen is er veel vraag naar grondgebonden woningen.

Bouwen voor starters, gezinnen (huis en tuin) en ouderen.

Wonen van meer generaties in één wijk mogelijk maken door juiste programmering.

Met "Wonen op maat" keuzevrijheid voor bewoners om aan te laten sluiten bij de eigen woonbehoefte.

Bouwen om doorstroming op de woningmarkt vergroten.

Bouwen voor wat nodig is. We nemen hierbij de bestaande behoefte als uitgangspunt en maken ruimte voor groei.

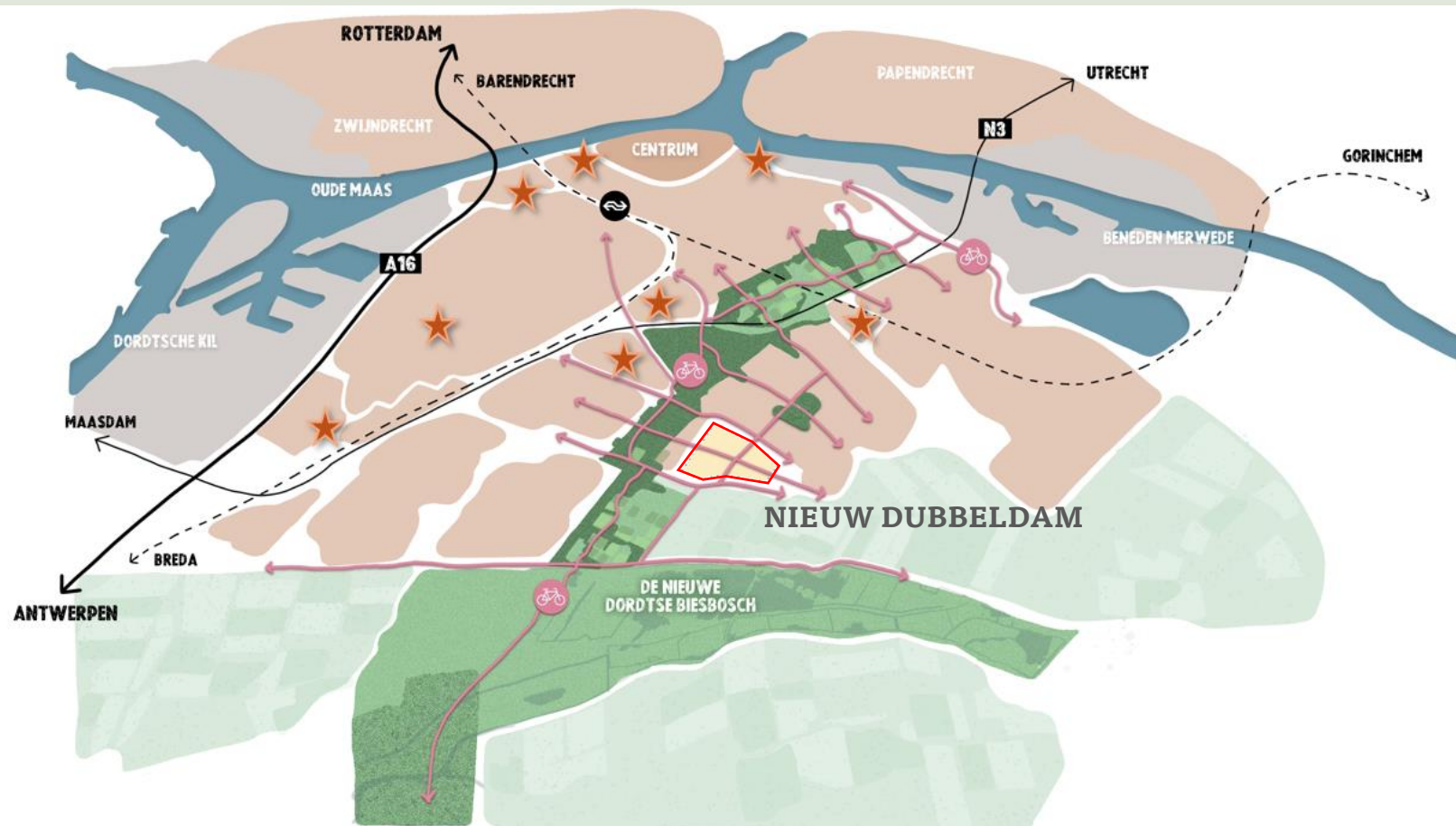
Dordtse jongeren en gezinnen voor de stad behouden.

De gemeente zal aan de voorkant meer moeten overleggen met professionals (zoals makelaars, woningbouwverenigingen, ontwikkelaars en vastgoedbeleggers).



NIEUW DUBBELDAM

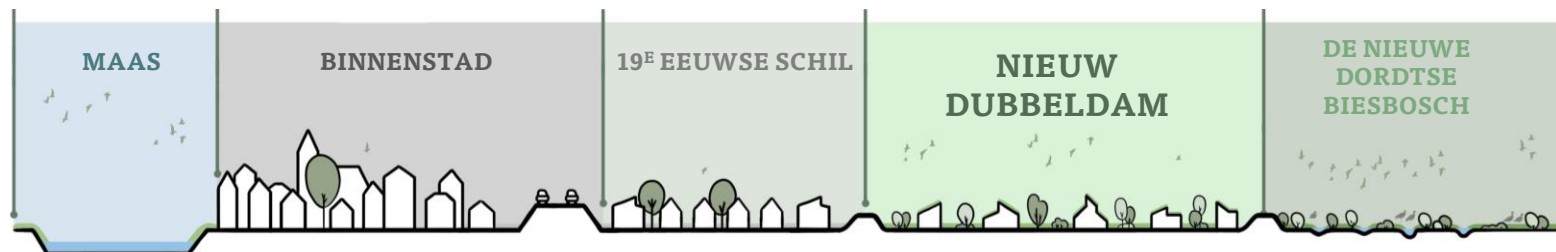




GROEN BLAUW DORDRECHT



In lijn met groenblauw Dordrecht, het lineaire stadspark en de plannen voor de Dordtse Biesbosch zien wij Nieuw Dubbeldam als een belangrijke schakel in het recreatieve en ecologische netwerk.



De ontwikkeling van Nieuw Dubbeldam draagt bij aan het toegankelijk maken van de polder maakt de verbinding tussen de 19e eeuwse schil en de Nieuwe Dordtse Biesbosch mogelijk.



Hoe willen we dit bereiken ...

Voor ons zijn 3 principes van wezenlijk belang om tot een succesvolle een geslaagde gebiedsontwikkeling te komen.

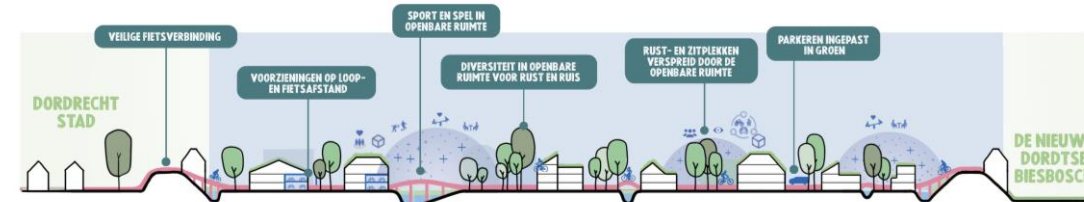
Nieuw Dubbeldam moet in eerste instantie een sociale wijk worden; inclusief, verbonden en betaalbaar.

SOCIAAL



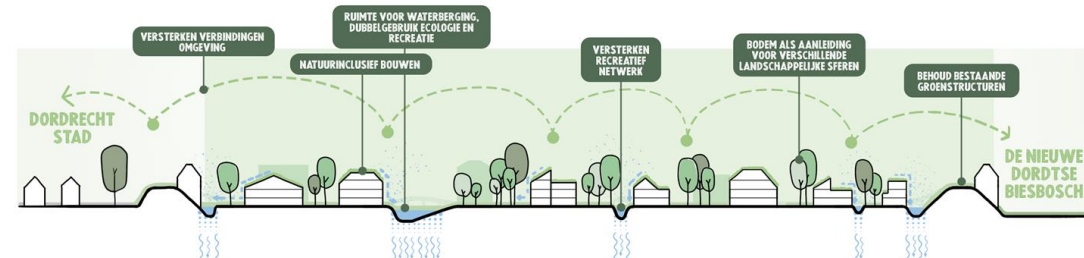
Voor een gezonde ontwikkeling sluiten we aan bij de principes van groenblauw Dordrecht en een klimaatadaptieve ontwikkeling waarin bewegen wordt gestimuleerd.

GEZOND



Nieuw Dubbeldam kan alleen dan duurzaam zijn als we water en bodem gestuurd ontwikkelen, natuurinclusief en ecologisch verantwoord met gebruik van duurzame materialen.

DUURZAAM



SOCIAAL



Een sociale ontwikkeling van Nieuw Dubbeldam bestaat uit drie hoofdthema's.

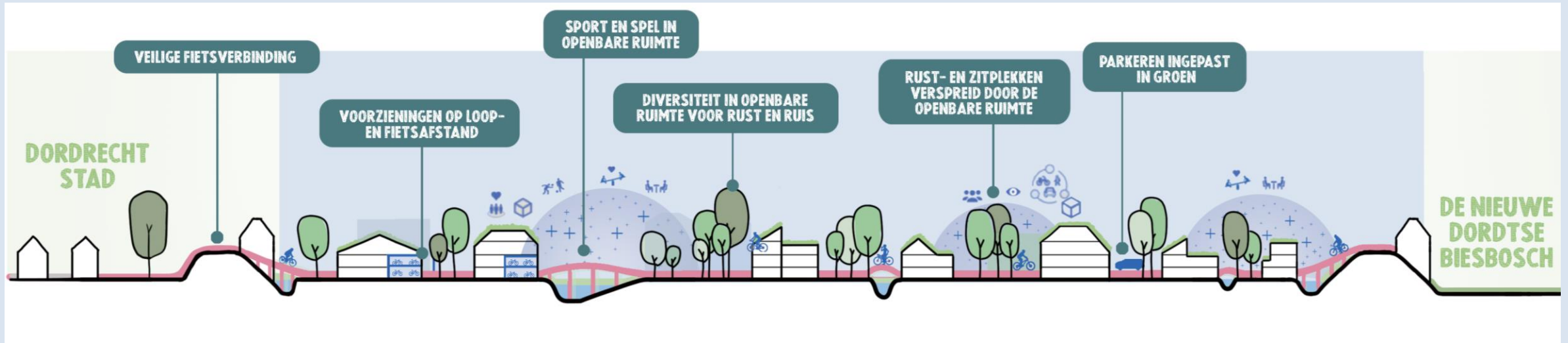
Inclusief - Het gaat om een plek voor iedereen, onafhankelijk van leeftijd, afkomst of verdienvermogen. Een wijk maar men omkijkt naar elkaar en plekken om een praatje te maken met de burens.

Verbonden - Mensen komen elkaar tegen in het huis van de buurt. Ook bewoners van omliggende buurten zijn welkom. Hierdoor wordt Nieuw Dubbeldam niet alleen fysiek, maar ook in sociale opzichten verbonden met andere wijken.

Betaalbaar - Wij zetten in op 60% betaalbaarheid. Gezinnen die zijn aangewezen op het vinden van een sociale huurwoning kunnen hier terecht.



GEZOND



Een gezonde ontwikkeling van Nieuw Dubbeldam bestaat uit drie hoofdthema's.

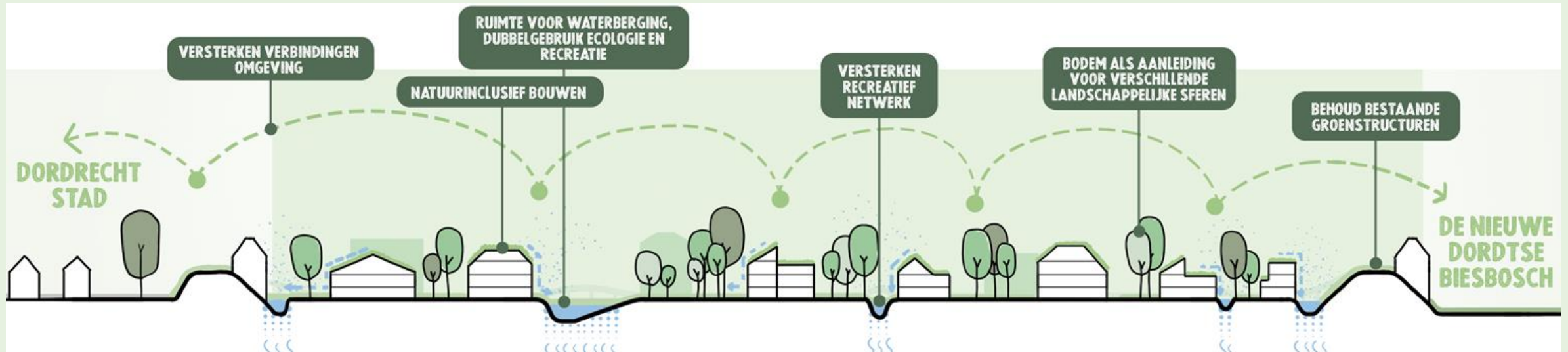
Groenblauw – De ontwikkeling is dé kans om de groenblauwe structuur van Dordrecht af te maken: Dordtwijkzone wordt verbonden met de Nieuwe Dordtse Biesbosch, volgens de spelregels van <https://groenblauwdordrecht.nl>

Klimaat – Met watersensitieve, koele groene plekken worden klimaatrisico's als droogte, hitte en wateroverlast geadresseerd – en kan zelfs de klimaatdruk op omliggende wijken worden verlicht. De bouw van een nieuwe wijk biedt een unieke kans om een stad op korte termijn groener te maken en op lange termijn weerbaarder tegen klimaatverandering.

Bewegen – De groene wijk nodigt uit tot bewegen, binnen de wijk maar ook door aantrekkelijke routes van Dordrecht naar de polder. Zo wordt de polder nog toegankelijker gemaakt.



DUURZAAM



Een duurzame ontwikkeling van Nieuw Dubbeldam bestaat uit drie hoofdthema's.

Ecologie – De ecologie van het gebied wordt verrijkt en versterkt. We werken met duurzame materialen in de bouw. Het draait om het vinden van een gezonde balans tussen de mens, het milieu en een welvarende gemeenschap. Zonder de aarde uit te putten.

Water en bodem – De planontwikkeling wordt gestuurd door kennis van bodemtype, waterpeil, maaiveldhoogte en de kansen en knelpunten die hieruit voortkomen.

Natuurinclusief – De gebouwde omgeving wordt natuur inclusief ontwikkeld met flora en fauna als medebewoners. Deze vormt een schakel in het groenblauwe netwerk.

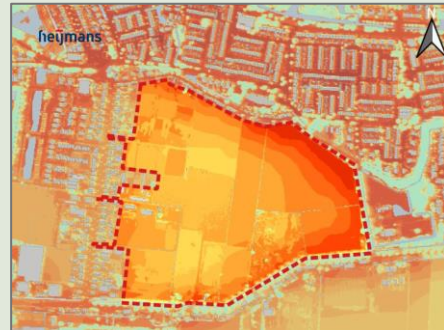


Resultaten op basis van voorlopig onderzoek

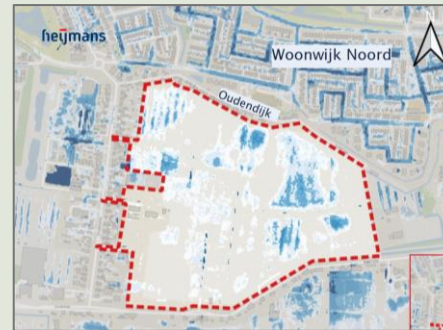
Een eerste quickscan langs diverse aandachtspunten levert geen noemenswaardige belemmeringen op voor gebiedsontwikkeling.



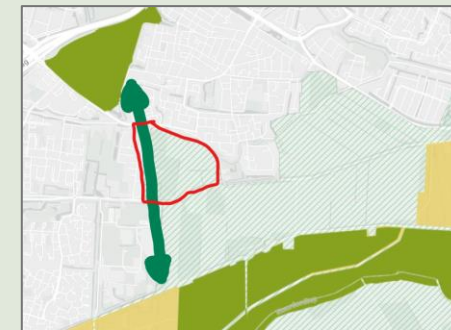
Het gebied heeft een hoge **archeologische** verwachtingswaarde. De oude kreekrug kan identiteits-drager van Nieuw Dubbeldam worden.



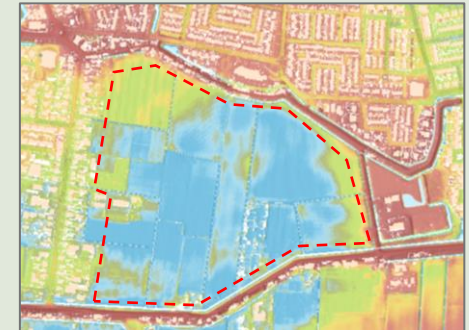
In omliggende wijken is sprake van **hittestress**. Door koele plekken met bomen aan te leggen kunnen omliggende wijken hiervan profiteren.



Actief werken aan infiltratie en berging van regenwater is nodig om kans op **wateroverlast** laag te houden, en kan zelfs de druk van 'Woonwijk Noord' laten afnemen.



De locatie leent zich uitstekend om de **ecologische verbinding** tussen Dordtse Biesbosch en Nieuwe Dordtse Biesbosch te versterken, in lijn met de spelregels uit groenblauwdordrecht.nl



Planontwikkeling wordt **water- en bodemgestuurd**: we houden rekening met kwaliteiten en knelpunten rondom het waterpeil en de bodemgesteldheid van de polder.



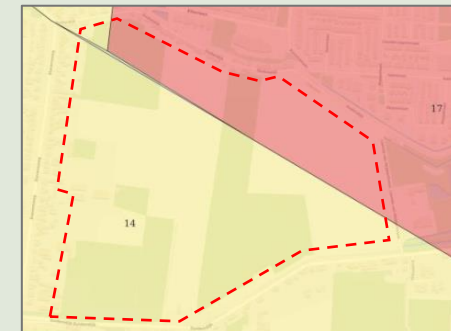
Het gebied heeft geen last van sterke **geluidsbelasting**. Het is een rustige plek om te wonen. Voor wie rust wil in de nabijheid van de stad



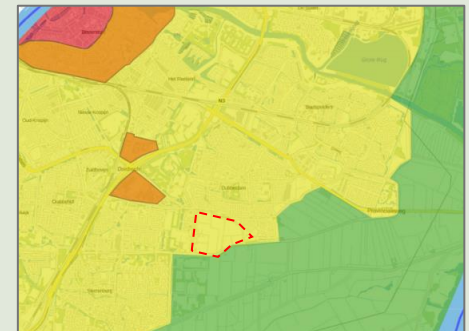
Dordrecht scoort hoog op de **BPD hittestkaart 2025**. Woningbouw in Nieuw Dubbeldam helpt om de druk op de woningmarkt te verlagen.



De Biesbosch is een **natura 2000** gebied. Op basis van onderzoek verwachten we dat onder de huidige beleidslijnen en jurisprudentie geen belemmeringen vanuit **stikstof** zijn.



PFOA en landbouwchemie zijn aandachtspunten om een gezonde leefomgeving te borgen.



Nieuw Dubbeldam valt volgens de **parkeernota** (april 2025) onder de rest **bebouwde kom**.

Ons pleidooi is om in de Omgevingsvisie de locatie Nieuw Dubbeldam als ontwikkelingslocatie niet onmogelijk te maken.

Uitbreiding aan de zuidkant van de stad is **complementair** aan de huidige inbreidings- en verdichtingslocaties en sluit aan bij de vraag die tot 2040 wordt verwacht.

Wij geloven dat met de ontwikkeling van Nieuw Dubbeldam de Dordtse Omgevingsvisie 2.0 **toekomstbestendiger en robuuster** wordt.

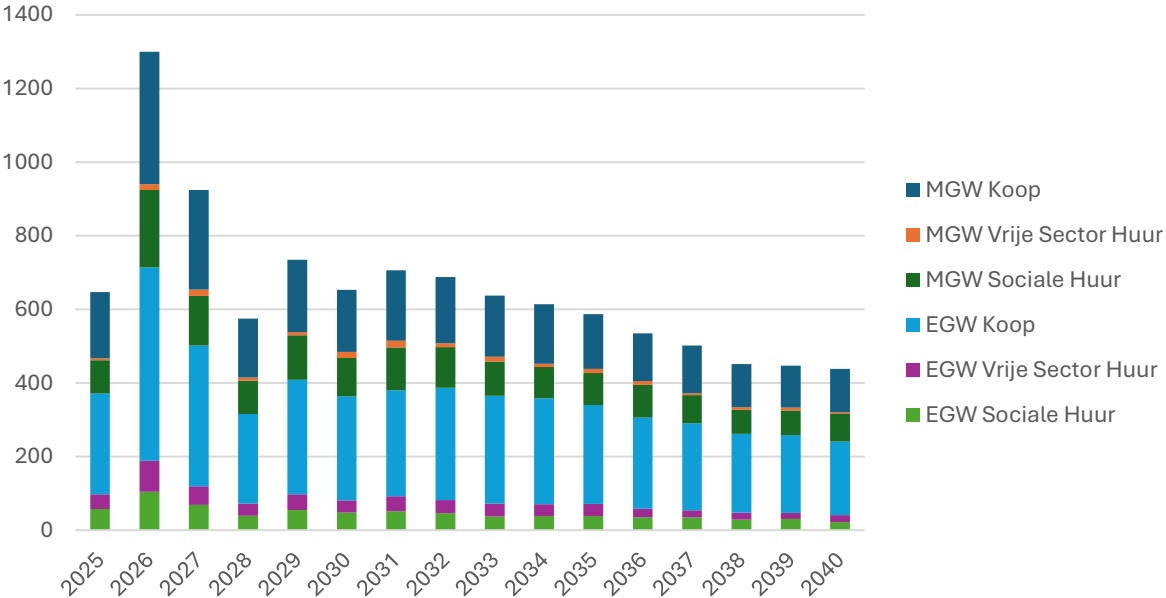
Dat willen we doen door woningen te ontwikkelen in een groene omgeving met **respect voor het landschap en de natuur**.

Hiermee maken we **duurzame wijken** waar mens en dier **samenleven** en creëren we gezonde samenlevingen waar aandacht is voor elkaar.

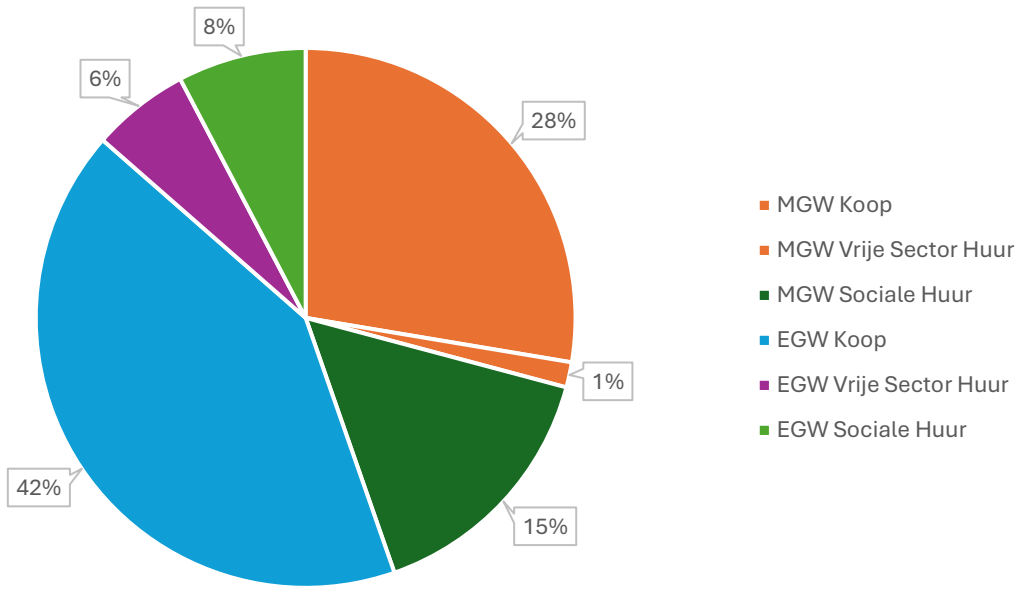
Zo kunnen **gezinnen blijven**
en bieden we **kwetsbare doelgroepen** de ruimte.

Bijlagen

Nieuwbouwprognose naar woningtype en jaar gemeente
Dordrecht Bron: ABF Socrates 2024



Nieuwbouwprognose naar woningtype gemeente
Dordrecht Bron: ABF Socrates 2024



Bron: Locatus

PLAATS	STRAAT	NAAM_PLAN	OVERKOEPELEND_PLAN	AANTAL	UITLEGLOCATIE_BINNEN	PLANSTATUS
Dordrecht	Weeskinderendijk	Maasterras		3500	Binnenstedelijk	in voorbereiding
Dordrecht	Sportboulevard	Middenzone	Spoorzone Gezondheidspark	720	Binnenstedelijk	in voorbereiding
Dordrecht	Hastingsweg	Hastingsweg		500	Binnenstedelijk	zacht - potentieel
Dordrecht	Mauritsweg	Thureborgh		450	Binnenstedelijk	hard
Dordrecht	S.M. Hugo van Gijnweg	Spoorzone Steve Bikopad		300	Binnenstedelijk	zacht - potentieel
Dordrecht	Simon de Danserweg	Bouwhuys-locatie		200	Binnenstedelijk	in voorbereiding
Dordrecht	Van der Steenhovenplein	Amstelwijck Park	Amstelwijck	72	Binnenstedelijk	in uitvoering
Dordrecht	Kilweg	Amstelwijck Spoorzone	Amstelwijck	180	Binnenstedelijk	in voorbereiding
Dordrecht	Geldelozepad	Frontier	Spuiboulevard	158	Binnenstedelijk	hard
Dordrecht	Merwedestraat	Wervenspark West	De Stadswerven	155	Binnenstedelijk	hard
Dordrecht	Spuiweg	De Hellingen	Spuiboulevard	150	Binnenstedelijk	in voorbereiding
Dordrecht	Geldelozepad	Sloop stadskantoor	Spuiboulevard	150	Binnenstedelijk	in voorbereiding
Dordrecht	Laan van Loonen	Tussen de Velden	Amstelwijck	150	Binnenstedelijk	in uitvoering
Dordrecht	Johan Willem Frisostraat	Het Witte Dorp		143	Binnenstedelijk	in uitvoering
Dordrecht	Werf van Biesbosch	De Biesboschhal	De Stadswerven	121	Binnenstedelijk	hard
Dordrecht	Zuiderdijk	Amstelwijck Smitzigt	Amstelwijck	120	Binnenstedelijk	zacht - potentieel
Dordrecht	Kolfstraat	Schefferplein - Statenplaats		108	Binnenstedelijk	in uitvoering
Dordrecht	Colijnstraat	Crabbehof		71	Binnenstedelijk	in uitvoering
Dordrecht	Laan van Loonen	Aan de Lanen	Amstelwijck	100	Binnenstedelijk	in uitvoering
Dordrecht	Overkampweg	Overkampweg 135 (de Kreek)	Spoorzone Gezondheidspark	100	Binnenstedelijk	zacht - potentieel
Dordrecht	Noordendijk	Nieuwbouw Noordendijk		100	Binnenstedelijk	in uitvoering
Dordrecht	Werf van Koopman	Tweede fase The Yard	De Stadswerven	91	Binnenstedelijk	hard
Dordrecht	Burgemeester de Raadsingel	Leen Bakker locatie	Spuiboulevard	76	Binnenstedelijk	in voorbereiding
Dordrecht	Recklinghausenweg	Oudland		75	Binnenstedelijk	hard
Dordrecht	Vlijweg	Vlijweide		70	Binnenstedelijk	in voorbereiding
Dordrecht	Laan van Loonen	Op de Eilanden	Amstelwijck	67	Binnenstedelijk	hard
Dordrecht	Werf van Schouten	De Punt	De Stadswerven	60	Binnenstedelijk	in uitvoering
Dordrecht	Admiraalsplein	Wielwijk - Admiraalplein		55	Binnenstedelijk	in voorbereiding
Dordrecht	Matthijs Balenstraat	De Johan van Beverwijck	Spuiboulevard	53	Binnenstedelijk	in uitvoering
Dordrecht	Max Grootelaan	Liv		51	Binnenstedelijk	hard
Dordrecht		Rest Amstelwijck	Amstelwijck	0		rest
Dordrecht		Rest De Stadswerven	De Stadswerven	0		rest
Dordrecht		Rest Spuiboulevard	Spuiboulevard	0		rest
				8146		

Uitleg

Tot stand gekomen op basis van het aantal woningtransacties in 2024, de gemiddelde koopsom in 2024 en de huishoudensprognose tot 2033

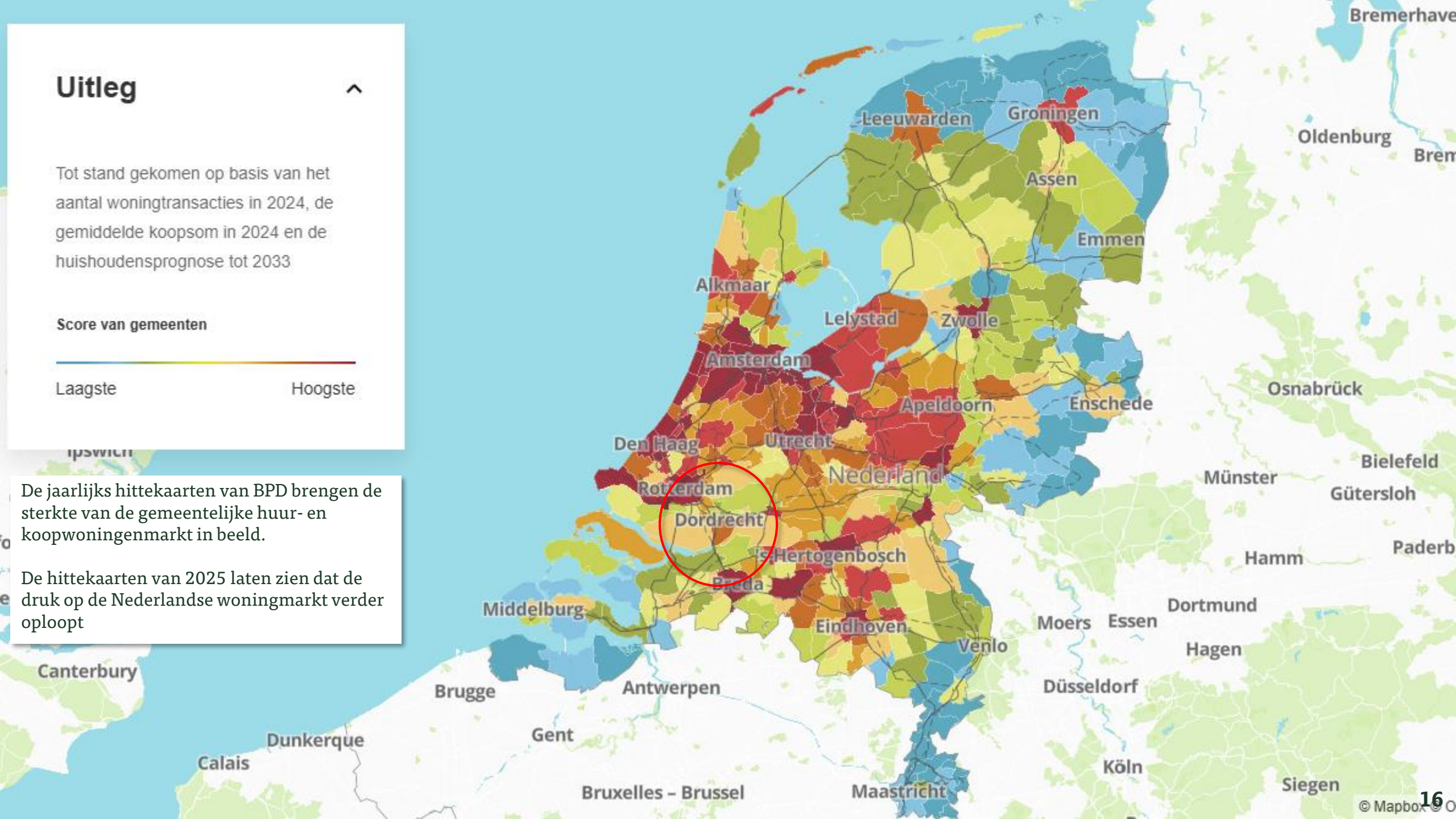
Score van gemeenten

Laagste

Hoogste

De jaarlijks hittekaarten van BPD brengen de sterkte van de gemeentelijke huur- en koopwoningenmarkt in beeld.

De hittekaarten van 2025 laten zien dat de druk op de Nederlandse woningmarkt verder oploopt



Waarvoor gelden de groenblauwe regels?

De groenblauwe regels gelden voor projecten van zowel de gemeente als particulieren. Er zijn specifieke regels voor groen en water voor drie soorten projecten.

Projecten voor de inrichting van openbaar gebied

De openbare ruimte is het gebied dat voor iedereen toegankelijk is. De gemeente voert diverse projecten uit om dit gebied goed te beheren en in te richten. Volgens de groenblauwe regels voor de openbare ruimte moet minimaal 10% van het project bestaan uit groen of water.



Bouwprojecten op particuliere grond

Particuliere grond is grond die in bezit is van andere eigenaren dan de overheid. Het gaat dan bijvoorbeeld om de grond rondom de gebouwen van huiseigenaren of om grond van projectontwikkelaars. De regels voor projecten op particuliere grond bepalen dat minimaal 30% van het project moet bestaan uit groen of water.



Projecten in ontwikkelgebied, met een combinatie van openbaar en particulier gebied

Dit zijn projecten in een gebied, dat wordt ontwikkeld door de gemeente samen met particuliere grondeigenaren en/of projectontwikkelaars. Dat zijn dus delen van de openbare ruimte samen met bijvoorbeeld gebouwen of stukken particuliere grond. De regels voor dit soort projecten bepalen dat minstens 40% van het project uit groen of water moet bestaan.

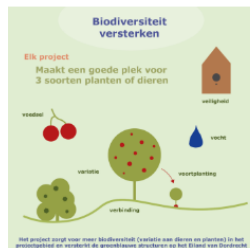


Waarover gaan de groenblauwe regels?

De regels gaan over zes onderwerpen

Biodiversiteit:

Het project zorgt voor meer biodiversiteit (variatie aan dieren en planten) in het projectgebied en versterkt de groenblauwe structuren op het Eiland van Dordrecht. Elk project maakt een goede plek voor drie soorten planten of dieren.



Bodem:

De grondkwaliteit is geschikt voor beplanting en een gezond bodemleven.



Water:

Bij hevige regen ontstaat er geen waterschade aan gebouwen, straten en andere voorzieningen. Hiervoor wordt in elk project tijdelijk regenwater opgevangen. Bij lange droogte raken gebouwen, wegen, funderingen, groen, water en belangrijke functies in het gebied niet blijvend beschadigd. Er wordt gekeken hoe water bespaard kan worden.



Vorbereiding op overstroming:

Bij nieuwbouw moet er een vluchtplek zijn waar de bewoners kunnen schuilen tijdens een grote overstroming. Dit is voor gebouwen die binnendijks en buitendijks gebouwd worden. Ook moeten de toegangswegen begaanbaar blijven.



Hitte:

Tijdens periodes van hitte moet het projectgebied een gezonde omgeving bieden. Er moeten voldoende koude plekken met schaduw zijn. Bij projecten in een ontwikkelgebied moet in de buitenruimte minimaal 30% aan schaduw zijn. Er wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van verharding, zoals asfalt of tegels.



Spelen, bewegen, ontmoeten:

Er zijn voldoende plekken van goede kwaliteit om te spelen, te bewegen en elkaar te ontmoeten. Deze plekken liggen op loopafstand van de buurt. Minimaal 5% van het gebied van projecten in ontwikkelgebied moet worden ingericht voor spelen, bewegen en om elkaar te ontmoeten.



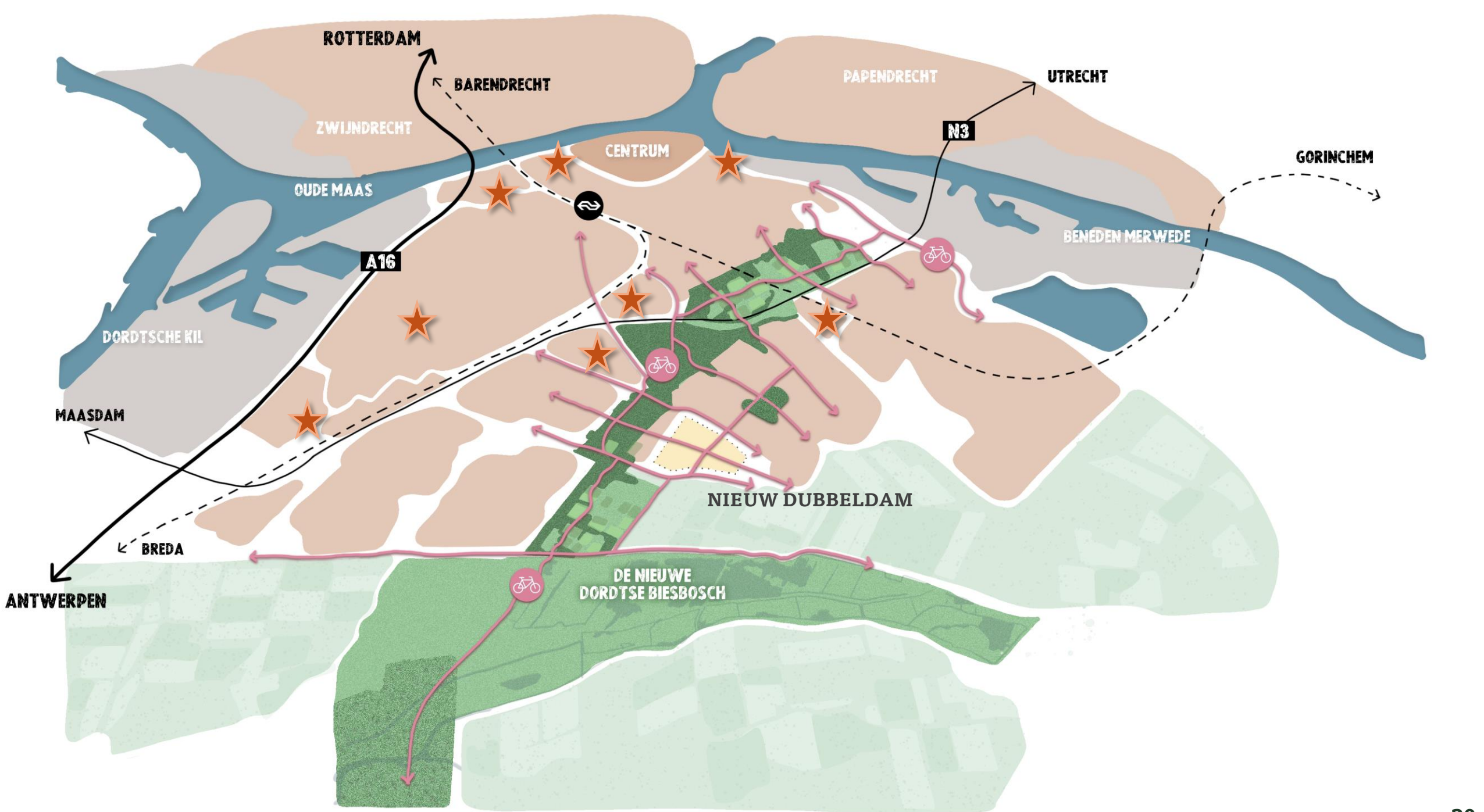
GROEN BLAUW DORDRECHT





Wandelroutes Nieuwe Dordtse Biesbosch

- 
Route Maniasluis (2.2 km)
 Gesikt voor mindervaliden.
 Start bij parkeerplaats Maniasluis.
 Bijkomende: Maniasluis, heu en vogelobservatieplek.
- 
Route Bolbaken (2.9 km)
 Bolbaken (de nummer 3) bovenaan de kaart.
 Start bij parkeerplaats Plakken.
 Bijkomende: plakken, bolbaken.
- 
Route Bosmanmolen (4.4 km)
 Start route bereikbaar via een andere route.
 Bijkomende: Bosman molen, vogelobservatieplek en vinderpad.
- 
Route Kooikil (3 km)
 Arnen van de oenderloos zijn weer zichtbaar gemaakt in het landschap.
 Bijkomende: uitkijpunt, kooikil met vogels.
- 
Route Groepsschuilplaats (3 km)
 Groepsschuilplaatsen langs de Nieuwe Marwede.
 Start bij parkeerplaats IJsschil.
 Bijkomende: groepsschuilplaats, uitkijpunt, beekplas en heu.
- 
Route De Elzen Noord (2.7 km)
 Start bij parkeerplaats Rijksweg de Viersing.
 Bijkomende: Natuurmonument Twintigheven.





NIEUW DUBBELDAM

