

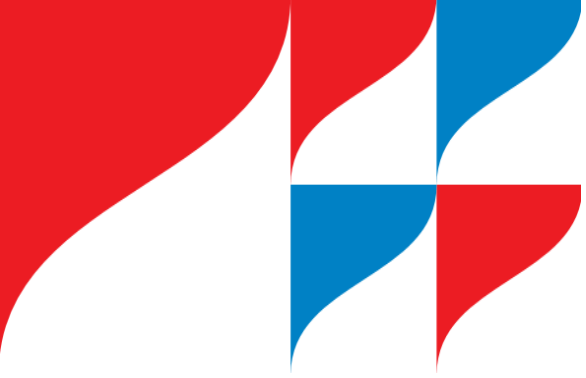


Dordtse Omgevingsvisie 2.0

Beeldvormende sessie III
13 mei 2025

DORDRECHT





Indeling

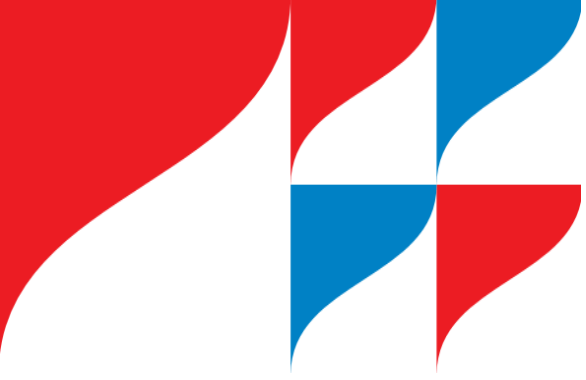
1. Woningbouwlocaties
2. De Staart (Struyk Verwo-locatie)
3. Buitengebied en stadsrand



1. Woningbouwlocaties

DORDRECHT

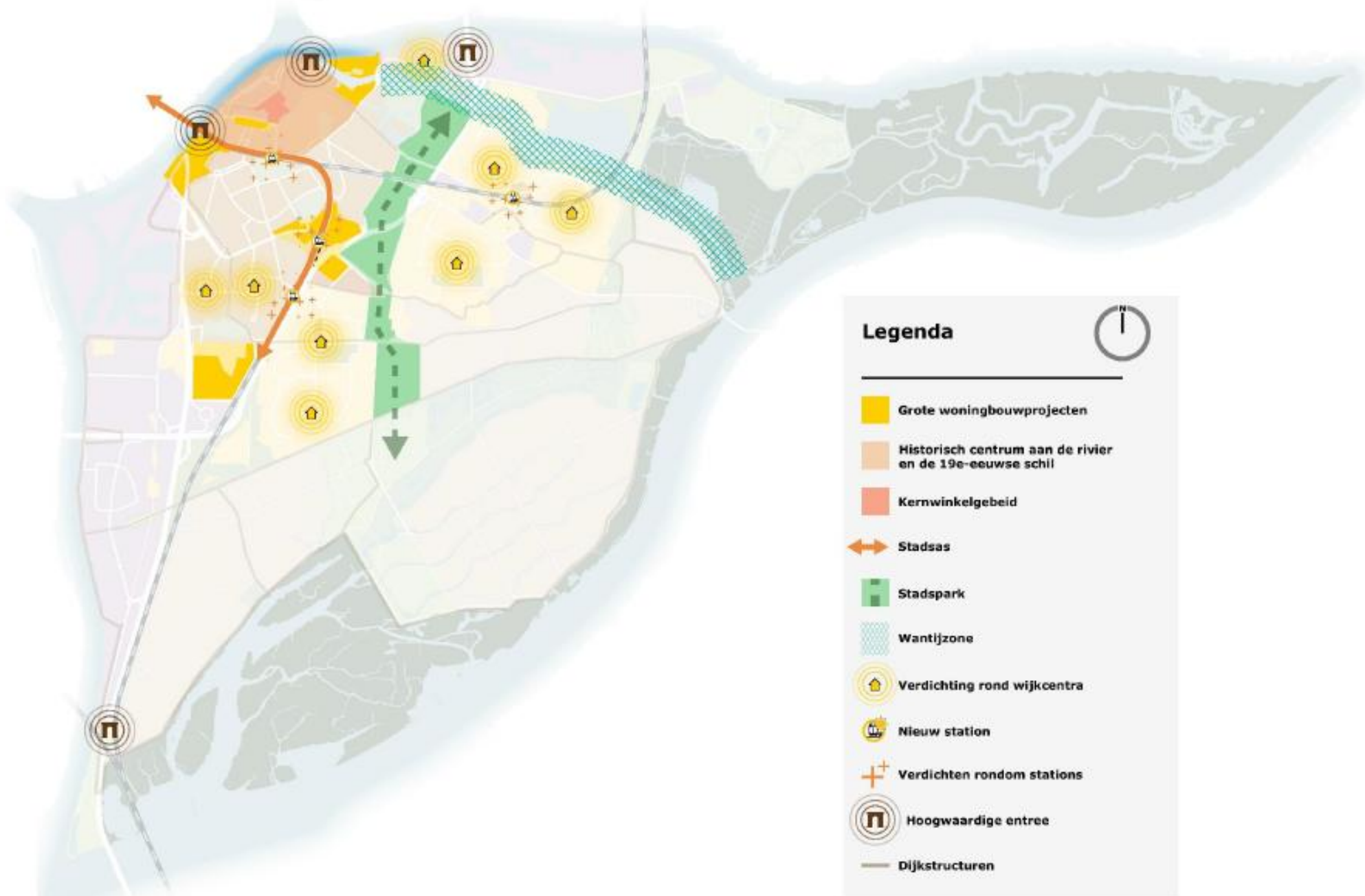


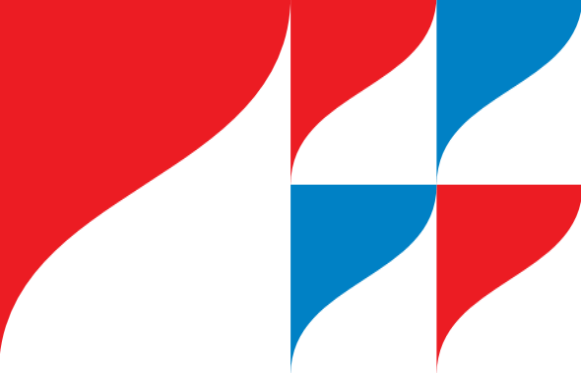


Wat zeggen we erover in de omgevingsvisie 2.0?

- Voor Dordrecht staat groeien met kwaliteit de komende jaren centraal
- De hoofdpoging gaat uit van de realisatie van 11.000 woningen
- Binnenstedelijke groei (het zogenaamde ‘verdichten’) als aanjager voor kwaliteitsverbetering van de stad en het vergroten van de leefbaarheid
- Toegevoegde ruimtelijke keuze: Streven naar verbetering van bestaande woningvoorraad en verdichten waar mogelijk en passend

Doelkaart - Aantrekkelijke stad





Startnotitie verdichtingsplannen

- Twee uitwerkingssporen
 - Versterken van de wijkstructuren (negen verdichtingsprincipes)



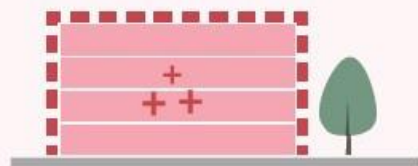
1. Optoppen, splitsen & verbouwen
Samen met particulieren & corporaties



2. Leegstaand vastgoed herontwikkelen
Gemeentelijk en privaat vastgoed



3. In de bestaande wijkstructuren
Bij blinde gevels en ontbrekende schakels



4. Op onderbenutte gronden
Van verwaarloosd naar waardevol



5. In stationsgebieden (<1200 m)
De best bereikbare plekken voor iedereen



6. Bij (wijk)voorzieningen (< 400 m)
Dichtbij de nuttige en leuke dingen



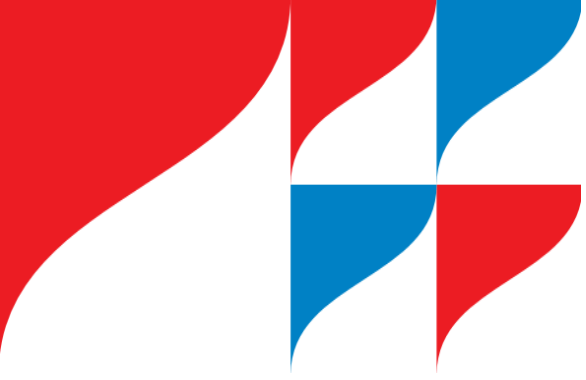
7. Aan de groenstructuren
De hoogtepunten in wijk en stad



8. In & naast werkgebieden
Verdichten mét functiemenging

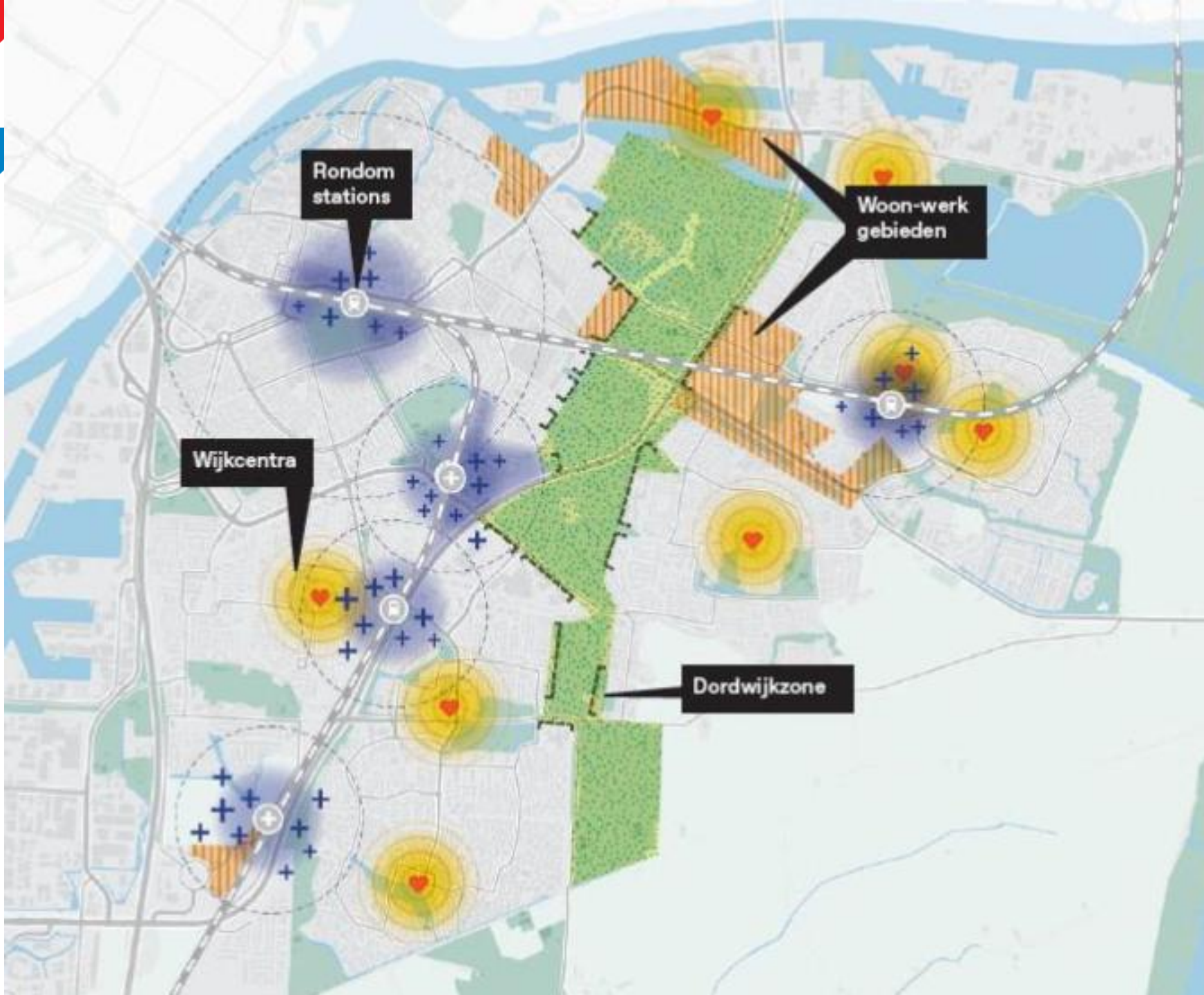


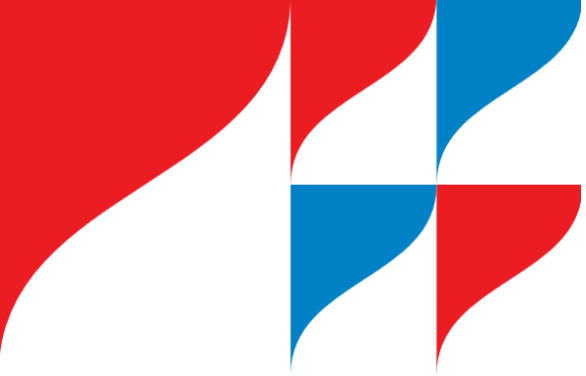
9. In combinatie met wijkopgaven
Sociaal-economisch, energie, klimaat



Startnotitie verdichtingsplannen

- Twee uitwerkingssporen
 - Versterken van de wijkstructuren (negen verdichtingsprincipes)
 - Wijkoverstijgende locaties





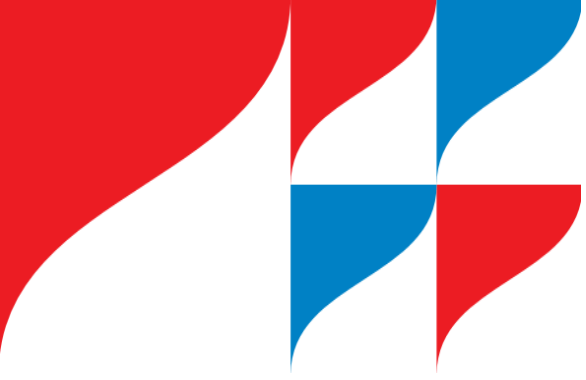
Vragen?



2. De Staart (Struyk Verwo-locatie)

DORDRECHT

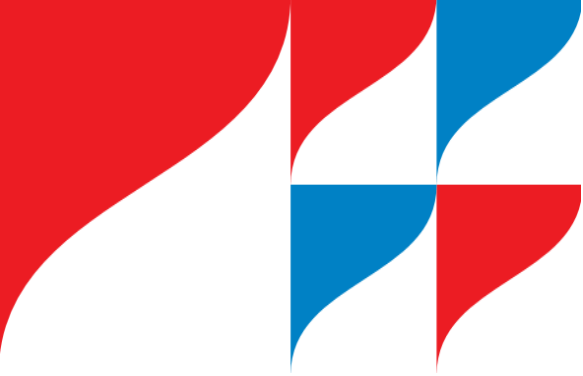




Wat zeggen we erover in de omgevingsvisie 2.0?

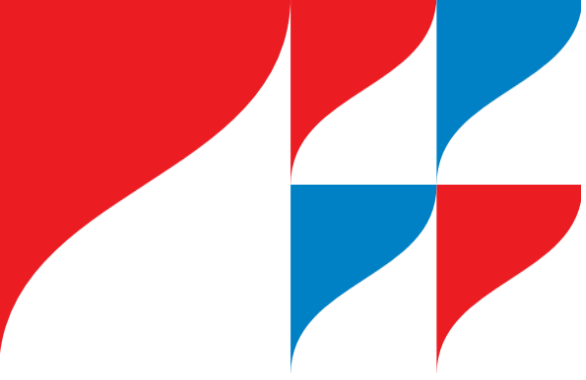
- Toegevoegde ruimtelijke keuze: We verkennen hoe we Stadswerven in oostelijke richting kunnen uitbreiden en wijzen dit daarom aan als toekomstig transformatiegebied.





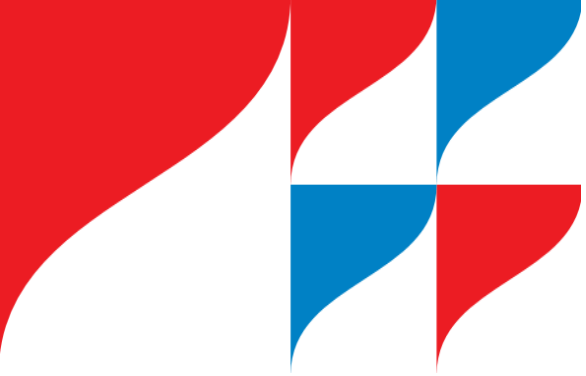
Waarom deze locatie?

- Interessante locatie voor kwalitatieve verdichting
- (deels) Gemeentelijk grondeigendom
- Ook in 1.0 verkenning aangekondigd naar mogelijkheden voor transformatie naar woningbouw ten westen van het voormalig Lipsterrein



Waar rekening mee te houden op deze locatie?

- Huidige gebruikers in en om het gebied
- Provinciale beleidskeuze: *'Het behouden van het huidige (harde en zachte plan)aanbod van bedrijventerreinen'*.
- Milieuzonering
- Vrijwarings- en beperkingengebied water



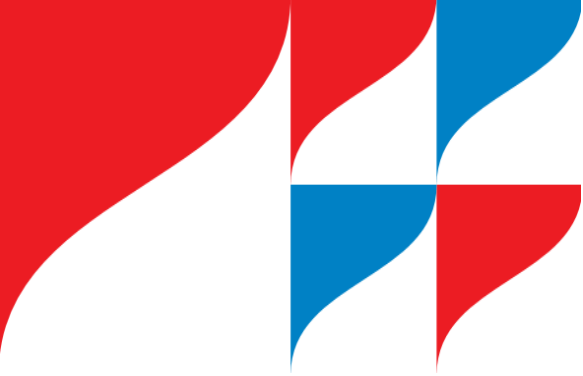
Vragen?



3. Buitengebied en stadsrand

DORDRECHT

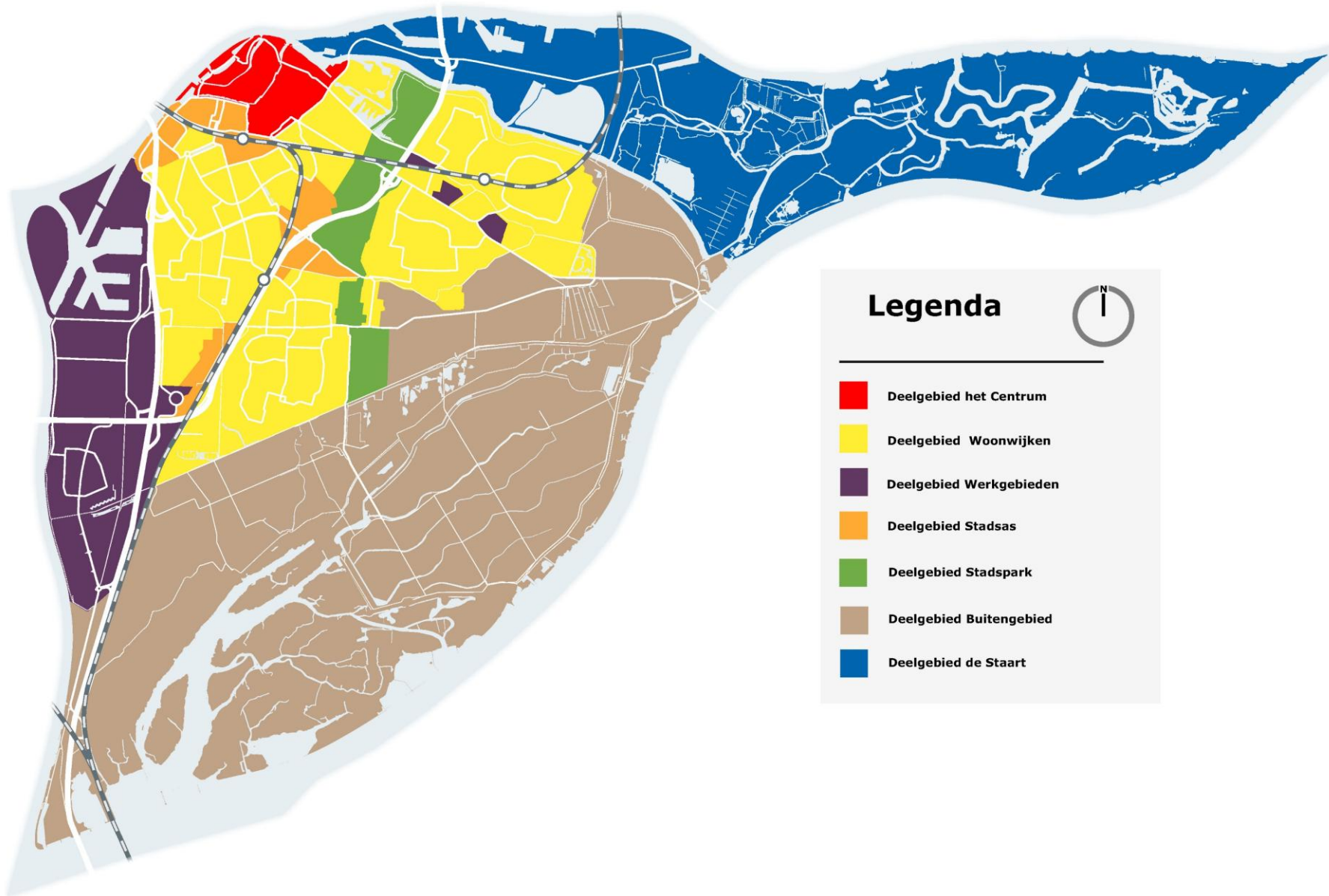




Wat zeggen we erover in de omgevingsvisie 2.0?

A.6.7.2 Sturingsfilosofie

De filosofie is in het buitengebied behoudend van aard en is gericht op het behoud van natuur en landschappelijke waarden. We verbinden deze natuurwaarden aan binnenstedelijke ecologische structuren van het Stadspark en Wantijzone. De gebruiksintensiteit is vrij laag, maar laat wel een lichte verruiming van extensieve recreatie en horeca toe. De gemeente toetst aan de gestelde kaders. De zuidelijke stadsrand vormt een bijzonder overgangsgebied tussen de stad, de Nieuwe Dordtse Biesbosch en het agrarische buitengebied. Ontwikkelingen in dit gebied toetst de gemeente aan de intrinsieke kwaliteiten daarvan (de kwaliteitspijlers), te weten: ruimtebeleving, afwisselend landschap, weidsheid, waterranden, historie en erfgoed en beleving. Ten behoeve hiervan wordt een afwegingskader opgesteld.



Legenda



-  Deelgebied het Centrum
-  Deelgebied Woonwijken
-  Deelgebied Werkgebieden
-  Deelgebied Stadsas
-  Deelgebied Stadspark
-  Deelgebied Buitengebied
-  Deelgebied de Staart



Waarom spreken we van ontwikkelingen?

- **Missen van kansen voor het toevoegen van kwaliteit**

De afgelopen jaren is sterk ingezet op het beschermen van de bestaande kwaliteiten van het buitengebied. Een grote kwaliteit van het buitengebied is de unieke korte afstand tot de stad.

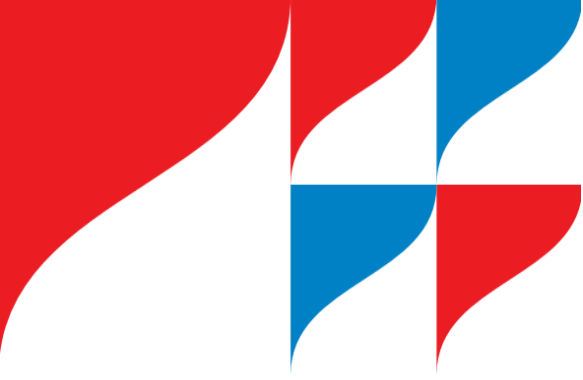
Voor kleinschalige initiatieven is het een knellend korset dat te krap is waardoor er nu geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Een 'zachte overgang' van stad naar land kan op de juiste plek een betere kwaliteit bieden dan een harde grens.

- **'Ja, mits'-principe vanuit de Omgevingswet**

De Omgevingswet beoogt niet alleen het waarborgen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het wil ook ruimte maken voor ontwikkelingen. Dit betekent voor overheden een andere houding naar burgers en bedrijven met initiatieven. Het 'ja, mits'-principe, in plaats van het 'nee, tenzij'-principe.

"Ja" denken betekent niet gelijk ook "ja" zeggen. "Ja" denken vraagt overheden om na te denken over de noodzakelijke kaders en waar mogelijkheden zijn voor het stellen van algemene regels of juist helemaal geen regels.

[Bron: 'Ja, mits'-principe | Informatiepunt Leefomgeving](#)



Wat zijn de kwaliteiten van het Buitengebied?

- *Ruimtebeleving,*
 - *afwisselend landschap,*
 - *weidsheid,*
 - *waterranden,*
 - *historie en erfgoed;*
-
- **De relatie tussen de stad en het landelijk gebied.**
 - **Structuur van dijken, polders en killen.**
 - **Contrast polderlandschap en wildernisnatuur van de Biesbosch.**



De relatie tussen de stad en het landelijk gebied.





Structuur van dijken, polders en killen.





Contrast polderlandschap en wildernisnatuur van de Biesbosch.

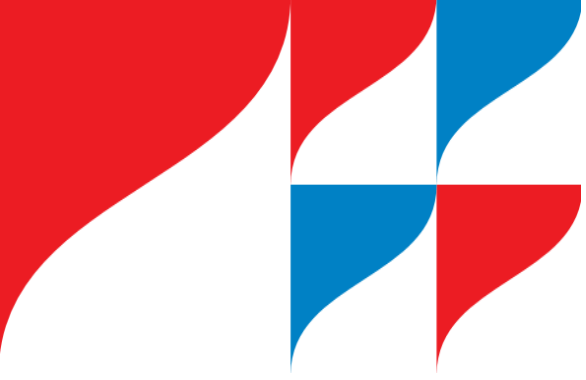




Wat kan niet in buitengebied of stadsrand?

- (Grote) ontwikkelingen die niet bijdragen aan de (prioritaire) doelen uit de omgevingsvisie

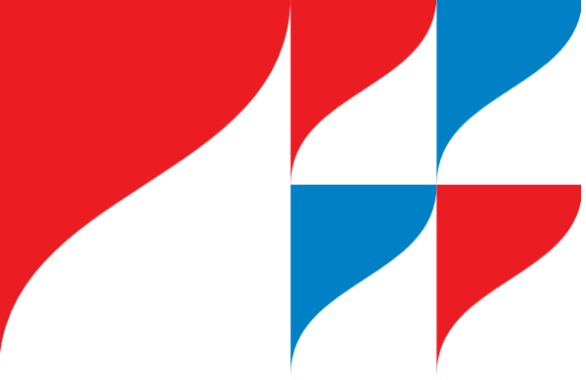




Wat kan niet in buitengebied of stadsrand?

- Ontwikkelingen die geen rekening houden met de landschappelijke kwaliteit



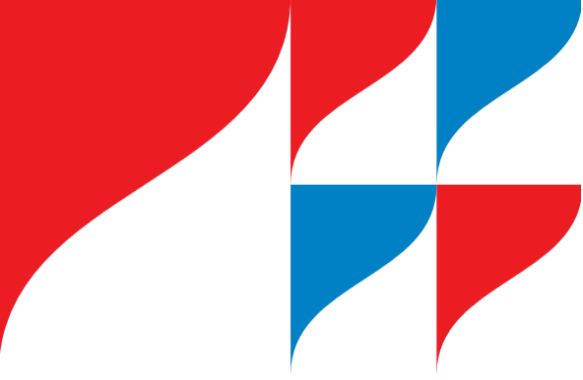


Wat kan wel in buitengebied of stadsrand?

Mogelijk maken van initiatieven die kwaliteit toevoegen

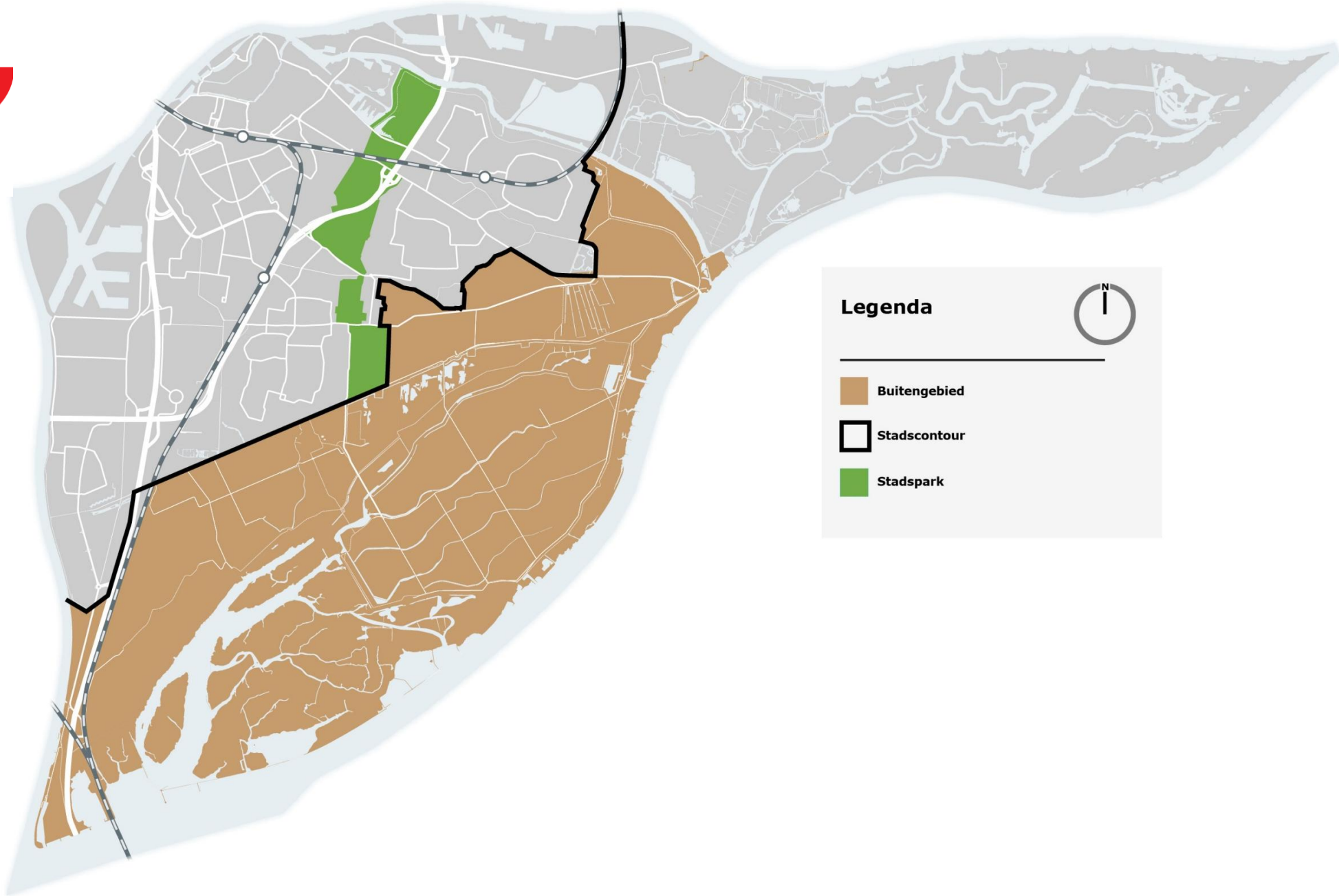
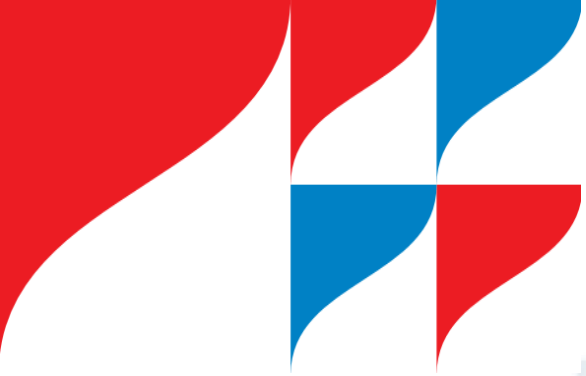
- Kwaliteit meten we aan de hand van de doelen
- Voor het buitengebied en stadsrand word extra getoetst op de intrinsieke kwaliteiten





Afwegingskader t.b.v. extra toetsing

- **Ontwikkeling → omgevingstoets**
- **Ontwikkeling in buitengebied of stadsrand → omgevingstoets + afwegingskader**
- **Afwegingskader in concept**
 - Aandacht voor 2 gebieden:
 - Stadsrand
 - Overige delen in het buitengebied (strikter)
 - Landschappelijke inpassing:
 - Beeldkwaliteit
 - Effecten op intrinsieke kwaliteiten buitengebied
 - Relatie met dijk



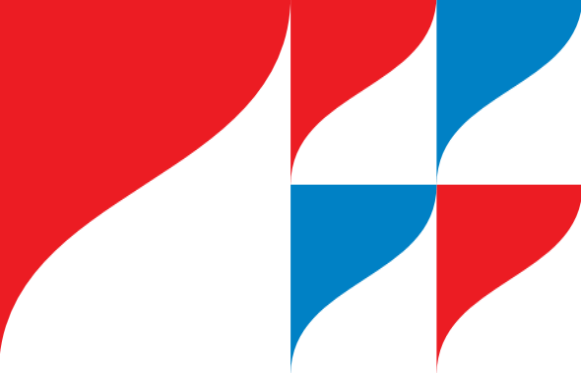
Legenda



 Buitengebied

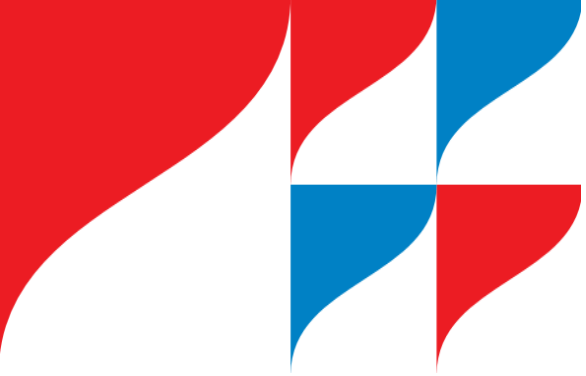
 Stadscontour

 Stadspark



Bevoegdheden

- **Raad**
 - Kaderstellend op hoofdlijnen via omgevingsvisie 2.0
 - Bindend adviesrecht in geval van ontwikkelingen die afwijken van het omgevingsplan en strijdig zijn met omgevingsvisie
- **College**
 - Uitwerking van gestelde kaders via afwegingskader



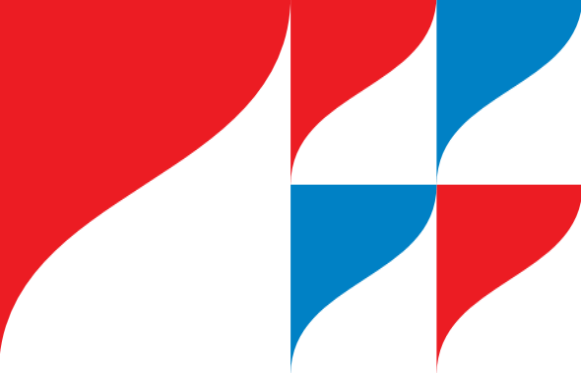
Vragen?



Eind

DORDRECHT



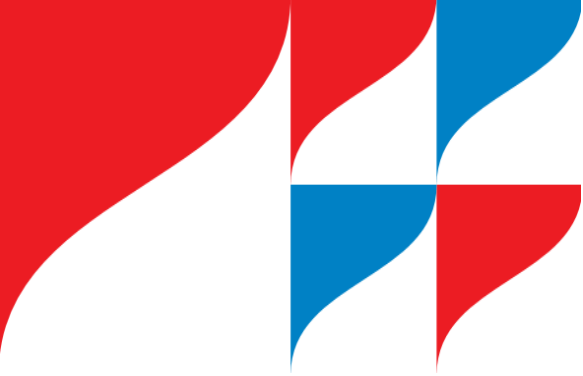


Wat zeggen we erover in de omgevingsvisie 2.0?

Toegevoegde ruimtelijke keuze:

Streven naar verbetering van bestaande woningvoorraad en verdichten waar mogelijk en passend.

We willen de bestaande woningvoorraad in de woonwijken verbeteren, onder andere op energetisch gebied. Daarnaast willen we ook de woonwijken verdichten (woningen toevoegen) waar mogelijk en passend. Hierbij passen we de verdichtingsprincipes toe. Beide om de leefbaarheid van woonwijken te versterken en de woonwijken toekomstbestendig te maken.

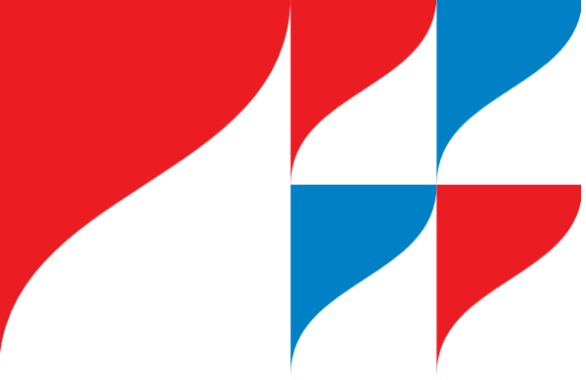


Wat zeggen we erover in de omgevingsvisie 2.0?

Toegevoegde ruimtelijke keuze:

We verkennen hoe we Stadswerven in oostelijke richting kunnen uitbreiden en wijzen dit daarom aan als toekomstig transformatiegebied.

We vinden het gebied ten oosten van de in ontwikkeling zijnde wijk Stadswerven (ten oosten van de Papendrechtsestraat en ten noorden van de Merwedestraat op De Staart) een interessante locatie binnen bestaand stedelijk gebied om woningen toe te voegen. Ook vinden we het voorstelbaar dat een deel van het bedrijventerrein wordt getransformeerd naar woongebied en/of lichte vormen van (stadsverzorgende) bedrijvigheid die goed “mengbaar” zijn met het aangrenzende woongebied enerzijds en anderzijds de waardevolle maritieme bedrijvigheid in de 1e Merwedehaven niet belemmeren. Indien hier behoefte aan is en dit haalbaar is gezien beperkingen ter plaatse.



Wat zeggen we erover in de omgevingsvisie 2.0?

Toegevoegde ruimtelijke keuze:

We zien natuur, landbouw en recreatie als hoofdfuncties van het Buitengebied, wonen is dat niet.

Wonen wordt geen hoofdfunctie in het Buitengebied. Wonen zal ondergeschikt zijn aan de andere drie functies (natuur, landbouw en kleinschalig verblijfstoerisme), maar kan wel kleinschalig worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld in de stadsrand ter vervanging van kwaliteitsarme bebouwing. Met als randvoorwaarde dat deze woningen dan wél bijdragen aan de doelen voor het buitengebied (gezonde stad en biodiverse stad).