

Uitgangspunten Gebiedsvisie Rijksstraatweg

Aanleiding

De Rijksstraatweg is een bijzondere straat in Dordrecht: het is lang, doorkruist diverse gebieden en kent veel functies. Met name het deel waar gewoond wordt verdient de aandacht, aangezien dit midden tussen bedrijvigheid ligt en er veel gebeurt in de omgeving. Wat ontbreekt is een visie op dit gebied. Er zijn verschillende initiatieven van derden in het gebied op basis waarvan we afwegingen moeten maken of deze in het gebied inpasbaar zijn: met oog op omliggende ontwikkelingen en het behouden van een goede balans in de leefbaarheid in de wijk. Ook zijn er gemeentelijke ontwikkelingen waar een integrale afweging in moet worden gemaakt in de inpasbaarheid, zoals de landbouwweg, de invulling van Kavel 31 (bedrijfsbestemming/keerlus/bufferzone) en de ontwikkeling van de Keerweer. Om integrale, consistente, afgewogen en toekomstgerichte keuzes te maken, is een visie op de Rijksstraatweg nodig.

Doel

Het doel van de Gebiedsvisie is een eenduidig beeld van de toekomst van de Rijksstraatweg. De op te stellen Gebiedsvisie Rijksstraatweg is tweeledig. Enerzijds moet deze bestaan uit een overall visie voor het gebied. Een meest optimaal toekomstbeeld, aan de hand waarvan (grote) ontwikkelingen (vanuit de gemeente) (mede) kunnen worden afgewogen. De opgaven en doelstellingen vanuit de gemeente zoals de omgevingsvisie, stedenbouwkundige voorwaarden, verkeersveiligheid, groenstructuur en leefbaarheid worden hierin meegenomen. Daarnaast moet de gebiedsvisie een afwegingskader vormen voor initiatieven van derden. Dit uiteraard met de overallvisie als basis.

De feitelijke afweging van ontwikkelingen of medewerking aan initiatieven vindt vanuit het initiatief plaats, waarbij de visie als uitgangspunt meegenomen wordt, maar deze in breder perspectief wordt afgewogen, zoals financiële haalbaarheid, kansen, effecten etc.

De gemeente heeft geen middelen ter beschikking om nu grote investeringen in het gebied te doen. Zij is voor concrete verandering in het gebied grotendeels afhankelijk van verschillende spelers en ontwikkelingen in het gebied. Aan de hand van een typering per deelgebied kan de Gebiedsvisie nu als richtlijn dienen om initiatieven een plek te geven en hier randvoorwaarden aan te mee te geven. De Gebiedsvisie kan voor de toekomst zorgen voor een verbetering van de kwaliteit in overzichtelijke stappen. Dit gebeurt door in de visie de verschillende mogelijkheden te schetsen, de randvoorwaarden ervan te onderzoeken en deze te borgen in de visiekaart voor de toekomst

Omschrijving en kernwaarden

Inmiddels is een start gemaakt met het opstellen van een Gebiedsvisie voor de Rijksstraatweg. Studies, gesprekken, werksessies en inventarisaties hebben geleid tot een eerste beschrijving van het gebied met kernwaarden. In het document in de bijlage stellen we per deelgebied kernwaarden en een visie voor, die zijn gebaseerd op de aanwezige, meestal landschappelijke kwaliteiten. Bij het opstellen van de Gebiedsvisie in een vervolgstadium grijpen we terug op deze kernwaarden en visies, om richting te kunnen geven aan initiatieven en ontwikkelingen met behoud van kwaliteit.

Afbakening

Het is niet de bedoeling de Rijksstraatweg te transformeren. Er wordt dan ook geen ontwikkelstrategie of -plan gemaakt; het uitgangspunt is de huidige situatie. We koppelen dan ook geen financiële middelen aan deze Gebiedsvisie. Dat zou ook niet passend zijn met de bezuinigingsopgave die de gemeente Dordrecht heeft. Deze visie wordt gebruikt voor de afwegingen,

als onderdeel van de besluitvorming van projecten en initiatieven. In die fase wordt ook een eventuele financiële vraag meegenomen. De Gebiedsvisie Rijksweg gaat dus niet over vernieuwing, maar versterking van wat er is en keuzes maken ten behoeve van een leefbaar gebied met een diversiteit aan functies. Het beschrijven van concrete veranderingen per kavel zou daarnaast kunnen leiden tot nadeelcompensatie, wat niet gewenst is. Door het toekomstbeeld voor het gebied te beschrijven, kunnen transformaties plaatsvinden als daar een initiatief voor is of een situatie zich voordoet.

De Rijksweg is zeer lang. Het plangebied in deze visie bevindt zich langs de Rijksweg en strekt zich uit vanaf de aftakking van de Rijksweg bij het Postillion hotel in het noorden tot aan Willemsdorp in het zuiden. In deze Gebiedsvisie richten we ons op dit deelgebied, met een onderscheid tussen noord, midden en zuid:



Relatie Omgevingsvisie

In de Dordtse Omgevingsvisie 1.0 ligt het betreffende deel van de Rijksstraatweg in het werkgebied en poldergebied. *De werkgebieden beslaan de locaties waar het werken voorop staat. Dit gaat over de bedrijventerreinen, industriegebieden en één kantoorlocatie. De opgave in de werkgebieden is dat we ruimte houden voor bedrijven met een hogere milieucategorie, die zich qua contour niet verhouden tot andere functies. Nieuwe woningbouw is op de werkgebieden uitgesloten. De functie werken overheerst hier en de milieuzonering die hier geldt, past niet bij wonen. Bestaande woningen zoals in Wieldrecht langs de Rijksstraatweg en incidentele bedrijfswoningen blijven.*

Het wonen in onder andere de Rijksstraatweg en met name de tegenstrijdigheden tussen deze functies komt onvoldoende aan het licht in de Omgevingsvisie. Met de Gebiedsvisie Rijksstraatweg willen we input genereren voor de Omgevingsvisie 2.0 die naar verwachting eind 2024 wordt vastgesteld. Hiermee ontstaat ook het haakje waarmee en ontwikkelingen en initiatieven die nu niet passen in het werkgebied, passend gemaakt kunnen worden waar wenselijk.

Het zuidelijke deel van de Gebiedsvisie Rijksstraatweg valt in het poldergebied. *Dit gebied is uniek en dat willen we behouden en beschermen. Dit komt ten goede aan de biodiversiteit en de natuurwaarden. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de karakteristieke eigenschappen van het landschap.* Het poldergebied is zeer groot en gaat in de Omgevingsvisie met name om andere gedeeltes in Dordrecht. Een verdere uitwerking van doelstellingen in het poldergebied is één van de opgaven voor de Omgevingsvisie 2.0. Deze Gebiedsvisie vormt daar input voor.

Uiteraard dienen, los van deze Gebiedsvisie, de zeven doelen uit de Omgevingsvisie als randvoorwaarde voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen Dordrecht.

Proces, planning en besluitvorming

Op basis van de werkzaamheden tot nu toe (zie "Omschrijving en kernwaarden") wordt de komende periode gewerkt aan een eerste concept van de Gebiedsvisie. Daarnaast worden onderwerpen die van belang zijn voor het maken van keuzes nader onderzocht. Dat gaat bijvoorbeeld over de afstanden die aangehouden moeten worden tussen woningen en de zittende bedrijven en de mogelijkheden rondom dijken. De concept visie is naar verwachting in maart 2024 gereed. Maart en april 2024 worden dan gebruikt om dit concept intern te bespreken, zowel ambtelijk als met de portefeuillehouders. Na finale instemming, zal participatie met stakeholders plaatsvinden in mei. Dit zijn bewoners en bedrijven in het gebied, maar ook bijvoorbeeld de Land en Tuinbouw Organisatie. Onderdeel van deze avond is de mogelijkheid om met de wethouder in gesprek te gaan over (het bevorderen van) de leefomgeving. Aan de voorkant is voor kleinschalige participatie gekozen, omdat veel wensen en initiatieven reeds bekend zijn. Onder andere in het proces rondom het AZC en de ontwikkeling van Distripark zijn klachten en wensen van bewoners geïnventariseerd. Tijdens de informatiemarkt over het AZC op 30 november 2023 was er een aparte stand om input voor de Gebiedsvisie Rijksstraatweg op te halen.

In juni kan dan gewerkt worden naar een ontwerp visie die in juli ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college.

Omgevingswet en raadsbesluit

De Gebiedsvisie Rijksstraatweg past nu niet past binnen de Omgevingsvisie. Daarom is een apart raadsbesluit nodig. Hierin zullen we de gemeenteraad vragen af te mogen wijken van de Omgevingsvisie 1.0 en de inhoudelijke gebiedsgerichte visie vast te stellen. De hoofdlijnen uit de Gebiedsvisie Rijksstraatweg zullen vervolgens verankerd worden in de Omgevingsvisie 2.0 die naar

verwachting eind 2024 wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Aangezien de Gebiedsvisie Rijksstraatweg een toetsingskader moet vormen voor initiatieven en deze geregeld worden ingediend, is het niet gewenst om te wachten op besluitvorming over de Omgevingsvisie 2.0. Een belangrijk onderdeel van de beleidscyclus van de Omgevingswet en het vaststellen door de gemeenteraad, is participatie. Om deze gebiedsvisie hier onderdeel van te laten zijn, zullen we naast de stakeholderbijeenkomst, de ontwerp Gebiedsvisie Rijksstraatweg 6 weken ter inzage leggen. Dit zal rond de zomerperiode plaatsvinden. De uiteindelijke ontwerp Gebiedsvisie Rijksstraatweg zal dan in september aan ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden.

De raadsleden worden met een informerende brief geïnformeerd over deze uitgangspunten en daarmee het proces wat we doorlopen.

Ondertussen wordt ook gewerkt aan een uitwerking van diverse scenario's voor de Landbouwweg, waarvoor ook krediet gevraagd moet gaan worden. De relatie tussen deze trajecten wordt continu gelegd.

Bijlage

Document met functieomschrijving, kernwaarden en een visie voor het geheel en per deelgebied d.d. 1 februari 2024.