

Mogelijke ruimtelijke keuzes omgevingsvisie 2.0

Aanvullende informatie raadscommissieconsultatie 4 juni '24

Inleiding

De omgevingsvisie 1.0 van de gemeente Dordrecht is in 2021 vastgesteld door uw raad. De omgevingsvisie bestrijkt de hele breedte van de fysieke leefomgeving van de stad en brengt dus al het sectoraal beleid samen. Bij vaststelling van de omgevingsvisie 1.0 is aangekondigd dat er een 'verrijking' zou komen in een vast te stellen omgevingsvisie 2.0

De leefomgeving staat continu onder druk, er zijn veel ontwikkelingen die een claim leggen op de beschikbare ruimte binnen de stedelijke contouren zoals woningbouw, bedrijvigheid, klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteit en de relatie met het buitengebied. Vanwege de schaarse ruimte op het eiland van Dordrecht willen we in de omgevingsvisie 2.0 het beleid voor de fysieke leefomgeving integraler benaderen (breder afgewogen). Zo willen we scherp krijgen waar het beleid voor de fysieke leefomgeving schuurt of waar juist kansen bestaan. Dit kan ertoe leiden dat we ruimtelijke keuzes moeten maken.

Fysieke en sociale leefomgeving

De fysieke leefomgeving heeft een sterke wisselwerking met het sociale domein. Door bijvoorbeeld de fysieke leefomgeving gezond in te richten (goede infrastructuur voor stappen en trappen, voldoende, goed bereikbare speel- en beweegmogelijkheden of ruimte voor ontmoeting) kan al een grote bijdrage worden geleverd aan brede gezondheid in het sociale domein. Dit voorbeeld maakt duidelijk dat doelen als 'Dordrecht is een bereikbare stad' en 'Dordrecht is een gezonde stad' uit de omgevingsvisie van invloed zijn op het sociale domein.

Doel raadscommissieconsultatie

Per deelgebied van de omgevingsvisie is gekeken waar het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving schuurt óf waar juist kansen bestaan. Dit heeft geresulteerd in een aantal mogelijke te nemen ruimtelijke keuzes. Voor deze mogelijke ruimtelijke keuzes zijn argumenten en kanttekeningen te noteren. We hebben graag een zo'n compleet mogelijk beeld van de argumenten en kanttekeningen, zodat de uiteindelijke besluitvorming over de toe te voegen ruimtelijke keuzes weloverwogen is. Daarom willen we uw raad consulteren over de mogelijke ruimtelijke keuzes.

NB. de voorliggende ruimtelijke keuzes zijn **mogelijke aanvullingen** op de omgevingsvisie van Dordrecht. Deze zijn aanvullend op de ambities en beleidsdoelen die reeds zijn opgenomen in de omgevingsvisie. De prioritaire doelen per deelgebied blijven van toepassing.

Mogelijke ruimtelijke keuzes inhoudelijk verrijken

Door middel van consultatie willen we de ruimtelijke keuzes '**verrijken**' (completer maken), alsook peilen hoe de raadsfracties tegen dergelijke keuzes aankijken. Hetzelfde doel streven we na met een nagenoeg gelijktijdig participatieproces voor de stad. Inwoners en belanghebbenden kunnen via doemeedordrecht.nl inhoudelijk bijdragen aan de ruimtelijke keuzes én tijdens een fysieke bijeenkomst op woensdag 12 juni van 15:30 tot 17:30 én 18:30 tot 20:30 in het Sportcafé van Deetosnel (Vorrinklaan 202, Dordrecht). Uiteraard zijn raadsleden hier ook welkom.

Toelichting voorliggend document

De mogelijke toe te voegen ruimtelijke keuzes zijn reeds bondig geïntroduceerd in de *RIB Omgevingsvisie 2.0 / Ruimtelijke keuzes (uitgangspunten) voor participatie en consultatie* dd. 23-04-2024. In voorliggend document wordt per mogelijke ruimtelijke keuze een nadere toelichting gegeven. Zo is uw raad beter bekend met de context van de ruimtelijke keuzes. En kan de beoogde verrijking op de juiste manier plaatsvinden.

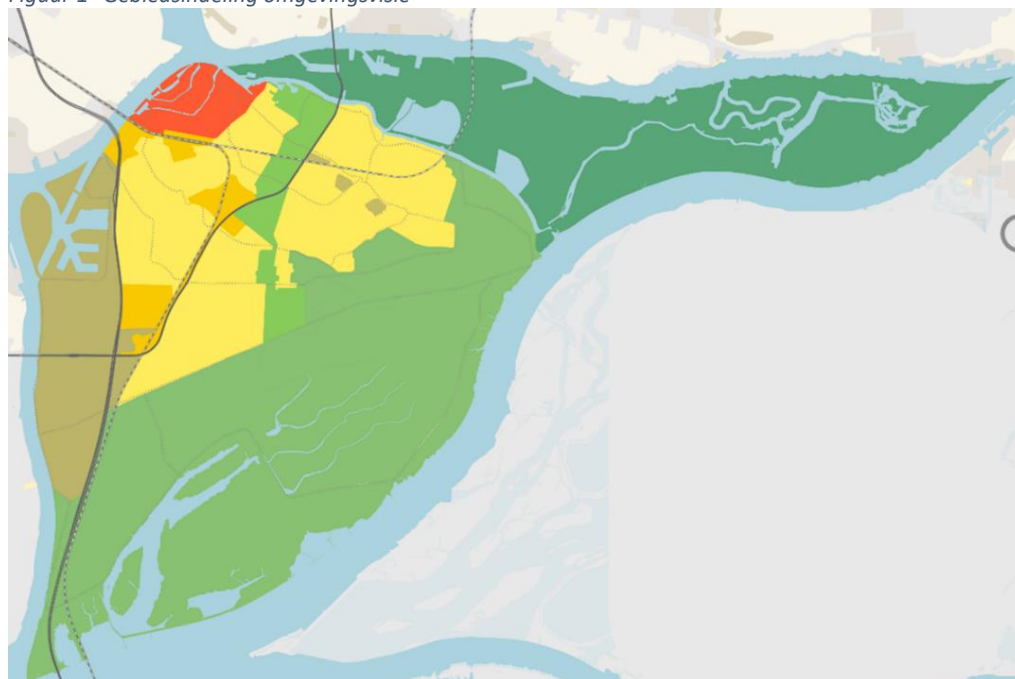
Voor elke mogelijke ruimtelijke keuze worden weergegeven:

- het onderwerp/ thema
- de voorliggende ruimtelijke keuze in het kader van de omgevingsvisie 2.0
- een korte toelichting
- argumenten en kanttekeningen
- kennisleemtes
- ruimte om reactie mee te geven

De mogelijke ruimtelijke keuzes zijn onderverdeeld aan de hand van de gebiedsindeling van de omgevingsvisie.

Het Centrum	3
Woongebieden	6
Werkgebieden	12
StadsAs (voorheen Spoorzone)	15
Stadspark (voorheen Dordwijkzone)	18
De Staart	22
Buitengebied	26

Figuur 1 Gebiedsindeling omgevingsvisie



1. Groen en klimaatadaptatie

Ruimtelijke keuze: We geven groen en klimaatadaptatie prioriteit in het centrum.

Toelichting: In het centrum spelen wateroverlast en hittestress een rol. Doordat het centrum zeer versteend is, blijft warmte hier lang hangen. Om opgaven als hittestress het hoofd te bieden moeten doelen als klimaatbestendig 2035 en biodiversiteit meer prioriteit krijgen. Dit vraagt om meer ambitie om het deelgebied te vergroenen en klimaatbestendig te maken. Het bevorderen van groene- en blauwe structuren moet een prioriteit zijn. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het Centrum. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten we sterken gaan inzetten op vergroenen. Ook als het gaat over herontwikkelingen. Hierbij bestaan ook mogelijkheden om deze opgave te integreren in gebouwen.

Ter bevordering van groen/klimaatbestendigheid/biodiversiteit is recentelijk een Groenplan voor de Binnenstad aangenomen door de Raad. Geld uit Agenda 2030 voor uitvoering.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Hittestress en wateroverlast noopt hiertoe.
- Bevordert de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het Centrum.
- In het traject stresstest en risicodialogen zijn de probleemgebieden in Dordrecht geïdentificeerd op wateroverlast, hitte en droogte. Op dit moment wordt een actualisatie hiervan uitgevoerd (urgentiekaart).
- Geïntegreerde oplossingen bij nieuwe ontwikkelingen.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Beperkt beschikbare ruimte.
- Ook met veel particulier eigendom van doen.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Geactualiseerde urgentiekaart.
- Ruimtelijke en financiële mogelijkheden.
-
-

2. Kantoren met kwaliteit

Ruimtelijke keuze: We zetten in op kantoren met kwaliteit in het centrum.

Toelichting: In de omgevingsvisie 1.0 is opgenomen dat in geval van ongebruikte kantoorfunctie in het centrum, deze getransformeerd kan worden naar een andere functie zoals wonen, horeca of voorzieningen.

Het beeld van een overschot aan vierkante meters kantoren in het centrum willen we nuanceren. In het bijzonder rondom het treinstation. Op basis van signalen van (potentiële) kantoorgebruikers maken we op dat er behoefte is aan moderne kantoorlocaties nabij stationsomgeving. In de gebiedsvisie Spuiboulevard uit 2018 - die door de gemeenteraad is vastgesteld - is beschreven dat de nieuwe kantorenvraag zich met name lijkt te concentreren op locaties die een OV-bereikbaarheid kennen en gelegen zijn in stedelijke gebieden met een hoge voorzieningen dichtheid. De gebiedsvisie Spuiboulevard biedt daarom in een straal van 500 m rondom het station ook ruimte om de daar bestaande kantoren voorraad in stand te houden door hergebruik of nieuwe ontwikkeling. De goede bereikbaarheid van het gebied rondom het station maakt het ook een strategische kantoorlocatie voor Dordrecht en omgeving.

Aanwezige kantoorfuncties behouden (pas op de plaats) en strategieën ontwikkelen voor renovatie of herontwikkeling van verouderde en leegstaande gebouwen met kantoorfunctie rondom het treinstation.

Een analyse is noodzakelijk om weloverwogen beslissingen te nemen en effectieve strategieën te ontwikkelen voor het herbestemmen van panden.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Een centrumlocatie met een intercity-treinstation is een aantrekkelijke kantoorlocatie.
- Kantorenmarkt is fluctuerend gebleken. Belangrijk om (zover mogelijk) te anticiperen op bewegingen.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Onvoldoende kwantitatief onderzoek beschikbaar.
- Door bestaande, ongebruikte kantoorfuncties in het centrum te transformeren naar woningen kan de stad 'verdicht' worden zonder dat hiervoor nieuw gebouwd hoeft te worden in de schaarse ruimte.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Onvoldoende kwantitatief onderzoek beschikbaar om de behoeften en trends in kaart te brengen met betrekking tot het herbestemmen van leegstaande panden.
-
-

3. Wonen boven winkels

Ruimtelijke keuze: We moedigen transformatie van ruimten boven winkelpanden naar wonen aan.

Toelichting: Van de ruimten boven winkelpanden in het Centrum zijn veel van de eenvoudigste locaties al getransformeerd naar woningen (laaghangend fruit). Deze vorm van transformatie willen daarom nadrukkelijker aanmoedigen in de omgevingsvisie 2.0.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Verdichten van de stad door te transformeren.
- Intensiveren van panden.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Veel van de eenvoudigste locaties al getransformeerd.
- Ook met veel particulier eigendom van doen.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Resterende potentie voor transformatie
-
-

Woongebieden (prioritaire doelen: gezonde stad en aantrekkelijke stad)

1. Klimaatadaptatie

Ruimtelijke keuze: We geven klimaatadaptatie prioriteit in woonwijken.

Toelichting: In de omgevingsvisie 1.0 is opgenomen dat nieuwbouw- en herstructureringslocaties klimaatadaptief ingericht moeten zijn. De beleidsregel klimaatadaptatie - zoals reeds toegepast op Amstelveen – schrijft voor dat een ontwikkelgebied 40% groen blauw moet zijn.

De grote opgave voor klimaatadaptatie (o.a. hittestress, wateroverlast en droogte) ligt hoofdzakelijk in bestaande stedelijk gebied. De ruimte binnen dit bestaande en veelal versteende gebied is beperkt. In probleemgebieden kan dit leiden tot moeilijke keuzes (bv. tussen parkeren of groen). Nieuwbouw- en herstructureringslocaties hebben mogelijk ruimte om multifunctioneel groenblauw ruimtegebruik toe te passen, waar ook het omliggend bestaand gebied baat bij heeft. Zo zorgen we voor een betere leefbaarheid van de woonwijken.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Hittestress en wateroverlast (door extreme regenval) noopt hiertoe.
- In het traject stresstest en risicodialogen zijn de probleemgebieden in Dordrecht geïdentificeerd op wateroverlast, hitte en droogte. Op dit moment wordt een actualisatie hiervan uitgevoerd (urgentiekaart).
- Goede voorbeeld geven in nieuwe wijken, zo ook iets van de druk wegnemen bij naast gelegen wijken.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Beperkt beschikbare ruimte in woongebieden.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Ruimtelijke en financiële mogelijkheden.
-
-

2. Groenblauwe structuren herstellen

Ruimtelijke keuze: We herstellen waar nodig de Groenblauwe structuren (voorheen Stedelijke Ecologische Structuur (SES)) in woonwijken.

Toelichting: Behoud en verdere ontwikkeling van de Groenblauwe structuren (voorheen Stedelijke Ecologische Structuur (SES)) staat centraal in het Dordts natuurbeleid. Dit betekent dat we bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen inzetten op het behoud en waar mogelijk versterken van de Groenblauwe structuren. Al dan niet door een natuurlijke inpassing van de Groenblauwe structuren in het plangebied.

De Groenblauwe structuren zijn onder druk komen te staan doordat er happen uit lijnen van deze structuren zijn genomen. De Groenblauwe structuren liggen ook in en dichtbij de woonwijken. Mogelijkheden om de Groenblauwe structuren te versterken werken we uit in gebiedsprogramma's. De "missing links" (de genomen happen) van de Groenblauwe structuren worden op kaart gezet.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Behoud en bevordering biodiversiteit.
- Draagt bij aan klimaatadaptatie.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Op sommige plekken schuurt het met andere belangen, zoals woningbouw aan de Schenkeldijk. Schenkeldijk ligt in het Stadspark (voorheen Dordwijkzone) en is daarmee onderdeel van de Groenblauwe structuur.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Ruimtelijke en financiële mogelijkheden.
-
-

3. De 3-30-300-3000 regel

Ruimtelijke keuze: Onze leidraad is de 3-30-300-3000 regel: vanuit je woning zicht op 3 bomen, 30% boomkroonbedekking in elke buurt, 300 meter tot het dichtstbijzijnde park en lange routes in het gebied van 3000 meter voor (sportief) bewegen.

Toelichting: Een gezonde klimaatadaptieve, groene inrichting van de openbare ruimte in onder andere de woonwijken. Daarvoor is onze leidraad: vanuit je woning zicht op 3 bomen, 30% boomkroonbedekking en elke buurt, 300 meter tot het dichtstbijzijnde park en lange routes in het gebied van 3000 meter voor (sportief) bewegen (de 3-30-300-3000 regel; de 3000 is een Dordtse uitbreiding op de 3-30-300 regel en is reeds voorgesteld in de Sportvisie 2030). Een groene omgeving draagt ook bij aan een betere mentale gezondheid.

Recentelijk is in beeld gebracht hoe Dordrecht scoort op de 3-30-300 regel. Hieruit is ook op te maken waar de aandachtsgebieden zich bevinden.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Een groene omgeving helpt tegen de gevolgen van klimaatverandering, zoals extreme hitte en wateroverlast.
- Een groene omgeving draagt bij aan de biodiversiteit.
- Een groene omgeving draagt bij aan een betere mentale gezondheid.
- Voldoende en goedbereikbare (sportief) bewegen-plekken dragen bij aan fysieke en mentale gezondheid van inwoners.
-
-
-

Kanttekeningen:

-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Uitgebreide analyse aandachtsgebieden.
- Ruimtelijke en financiële mogelijkheden.
-
-

4. Verbeteren bestaande woningvoorraad en verdichten

Ruimtelijke keuze: We streven naar verbetering van de bestaande woningvoorraad in de woonwijken en naar verdichting waar dit mogelijk en passend is. Daarin betrekken we ook de keuzes die voor de energietransitie nodig zijn.

Toelichting: Bestaande woningvoorraad in de woonwijken verbeteren, o.a. op energetisch gebied. Hiermee Daarnaast 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.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Woongebieden met kwaliteit dragen bij aan meerdere doelen van de omgevingsvisie, zoals aantrekkelijke stad, gezonde stad en energieneutrale stad.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Ook veel met particulier eigendom van doen.
- ‘Verbeteren’ is breed te interpreteren.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Ruimtelijke en financiële mogelijkheden.
-
-

5. Passend voorzieningenaanbod

Ruimtelijke keuze: We zetten in op een passend voorzieningenaanbod in woonwijken.

Toelichting: Elke wijk (en buurt) heeft zijn eigen voorzieningenvraag. O.a. vanwege demografische samenstelling en –ontwikkelingen. In de voorzieningenmonitor (onder de paraplu van de omgevingsvisie) maken we het aanbod van basisvoorzieningen (zoals supermarkten, huisartsen, apotheken en basisscholen) en gewenste referentienormen inzichtelijk. In de gebiedsprogramma's wordt vervolgens het maatwerk voor voorzieningen geboden op basis van demografische gegevens en verwachte behoefte. Streven naar een (generieke) 5 of 10 minutenstad is niet doelmatig.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Voorzieningenbehoefte varieert per wijk.
- Per wijk die voorzieningen stimuleren (binnen de mogelijkheden die de gemeente heeft) die voor leefbaarheid en toekomstbestendigheid zorgen.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Technologische ontwikkelingen veranderen hoe voorzieningen gebruikt worden. Bv. bezorging/bezoek aan huis.
- Aantal voorzieningen (bv. een supermarkt) zijn onderhevig aan marktwerking.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Demografische samenstelling per wijk en buurt (volgt in gebiedsprogramma's)
- Demografische ontwikkeling per wijk en buurt (volgt in gebiedsprogramma's)
- Toekomstige technologische ontwikkelingen voor aanbod en bereikbaarheid van voorzieningen
-
-

6. 5% netto woongebied voor speel, beweeg- en ontmoetingsplekken

Ruimtelijke keuze: We hanteren als streefwaarde om 5% van het netto woongebied te reserveren voor speel-, beweeg- en ontmoetingsplekken die zijn verbonden door groenblauwe routes.

Toelichting: Realiseren, verbeteren en in stand houden van voldoende ruimte om te spelen, bewegen en ontmoeten in het groen. We hanteren daarbij als streefwaarde om 5% van het netto woongebied (exclusief grote infrastructuur) te reserveren voor speel-, beweeg- en ontmoetingsplekken die zijn verbonden door groenblauwe routes.

Daarbij hoort een hoogwaardige inrichting met voorzieningen voor alle leeftijden. Dat betekent dat elke woning op loopafstand een dergelijke voorziening heeft en dat die zonder barrières zoals een drukke weg bereikbaar is.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Voldoende en goedbereikbare speel-, beweeg- en ontmoetingsplekken dragen bij aan fysieke en mentale gezondheid van inwoners.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Ruimtelijke en financiële mogelijkheden.
-
-

1. Banen met kwaliteit

Ruimtelijke keuze: We zetten in op kwalitatieve banen om een kwalitatieve groei van onze economie te bewerkstelligen.

Toelichting: De groeiopgave zoals opgenomen in de omgevingsvisie 1.0 gaat uit van een groei van 4.000 banen in de bestuursperiode 2018-2022 en het doortrekken van deze opwaartse lijn met perspectief 13.000 – 15.000 erbij in 10 tot 20 jaar.

Het politiek akkoord geeft de aanzet om meer richting een kwalitatieve groei van onze economie te gaan. Een toekomstbestendige economie, passend bij beroepsbevolking. Het aanbod vanuit onderwijs moet beter aansluiten op de vraag vanuit het Dordtse bedrijfsleven, waarbij we inzetten op banen met impact. Banen die ook in de toekomst nuttig zijn en een positieve bijdrage leveren. Nieuw te vestigen bedrijven moeten echt iets bijdragen aan de huidige én toekomstige behoeften van de stad.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Weinig ruimte op het eiland om werkgebieden uit te breiden.
- Sprake van een krappe arbeidsmarkt.
- Inzetten op banen met impact ten behoeve van kwalitatieve groei economie.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Match tussen het banenaanbod en een toenemend inwoneraantal als gevolg van de groeiopgave woningen.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Ontwikkeling arbeidsmarkt
- Match inwonergroei en banenaanbod
-
-

2. Meervoudig ruimtegebruik

Ruimtelijke keuze: We streven naar meervoudig en gestapeld ruimtegebruik in werkgebieden.

Toelichting: Gronden zijn steeds schaarser en we moeten bestaande werklocaties dus efficiënt c.q. optimaal benutten. Maatregelen als gestapeld parkeren of parkeren combineren met burens e.d. stimuleren.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Optimaal benutten schaarse ruimte.

-

-

-

-

Kanttekeningen:

- Ook veel met particulier eigendom van doen.

-

-

-

-

Kennisleemtes:

- Potentie en kosten van meervoudig en/of gestapeld ruimtegebruik in de werkgebieden.

-

-

3. 'Modal shift' transport

Ruimtelijke keuze: We zetten in op minder vervoersbewegingen en de 'Modal shift' van het goederentransport over de weg van Dordtse bedrijven naar transport over het water.

Toelichting: Verschuiving transport van goederen naar de werkgebieden van de weg naar scheepvaart. We werken al aan innovatief persoonsvervoer over water; voor goederen zou bijvoorbeeld een containerterminal in de Zeehaven voor aan- en afvoer voor de bedrijventerreinen in de Westelijke Dordtse Oever (WDO) interessant zijn.

Nadrukkelijker opnemen in de omgevingsvisie.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Ontlasten (lokale) wegennet van vrachtverkeer.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Mogelijk nieuwe aandachtspunten/opgaven/afwegingen vanuit milieu (geluid) en veiligheid.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Precieze potentie andere verdeling goederentransport over weg/water
-
-

1. Bijdrage aan klimaatadaptatie	
Ruimtelijke keuze:	We verwachten van nieuwe ontwikkelingen dat zij een bijdrage leveren aan klimaatopgaven in het omliggend bestaand gebied.
Toelichting:	In de omgevingsvisie 1.0 is opgenomen dat nieuwbouw- en herstructureringslocaties klimaatadaptief ingericht moeten zijn. De beleidsregel klimaatadaptatie - zoals reeds toegepast op Amstelveen - is van toepassing op ontwikkelingen in de Spoorzone (Stadsas). De grote opgave voor klimaatadaptatie (o.a. hittestress, wateroverlast en droogte) ligt ook juist in het omliggend bestaande gebied. De ruimte binnen dit bestaande en veelal versteende gebied is beperkt. Nieuwbouw- en herstructureringslocaties hebben mogelijk ruimte om multifunctioneel groenblauw ruimtegebruik toe te passen, waar ook het omliggend bestaand gebied baat bij heeft. Deze nieuwbouw- en herstructureringslocaties zijn niet beperkt tot de Stadsas.
Termijn:	Middellange termijn (5 – 15 jaar)
Argumenten: - Herstructurering van een locatie biedt ruimte voor meekoppelkansen. - Ruimte in omliggend bestaand gebied is veelal beperkt voor klimaatadaptatieve maatregelen. - In veiligheidszones rondom het spoor kunnen opgaven aan elkaar worden gekoppeld, mogelijk ook opgaven van verschillende gebieden. - In het traject stresstest en risicodialogen zijn de probleemgebieden in Dordrecht geïdentificeerd op wateroverlast, hitte en droogte. Op dit moment wordt een actualisatie hiervan uitgevoerd (urgentiekaart). - - - - Kanttekeningen: - Een ontwikkelgebied moet al 40% groen blauw zijn cf. beleidsregel klimaatadaptatie. - Businesscase van herstructureringslocaties staat al erg onder druk. - - - -	
Kennisleemtes:	- Welke klimaatadaptatieve potentie hebben de ontwikkellocaties in de Stadsas (en elders in de stad) voor omliggend bestaand gebied. - Welke ruimte is er in de businesscase van de ontwikkellocaties in de Stadsas (en elders in de stad) voor aanvullende klimaatadaptatieve maatregelen. - -

2. Opgaven koppelen

Ruimtelijke keuze: We proberen bij nieuwe ontwikkelingen opgaven te koppelen en zo aan meerdere doelen van de omgevingsvisie bij te dragen.

Toelichting: Nieuwe ontwikkelingen bieden de kans om meerdere opgaven op één plek op te lossen. Beperkingen vanuit externe veiligheid (bijvoorbeeld veiligheidszones rondom spoor) biedt ruimte voor de realisatie van andere doelen uit de omgevingsvisie. Te denken valt aan sport- en spel of klimaatadaptatie en energieneutraliteit waarbij waterberging gecombineerd kan worden met drijvende zonnepanelen.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Herstructurering van een locatie kan bijdragen aan meerdere doelen uit de omgevingsvisie.
- In veiligheidszones rondom het spoor kunnen opgaven aan elkaar worden gekoppeld, mogelijk ook opgaven van verschillende gebieden.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Een ontwikkelgebied moet al 40% groen blauw zijn cf. beleidsregel klimaatadaptatie.
- Businesscase van herstructureringslocaties staat al erg onder druk.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- De specifieke behoefte vanuit de verschillende doelen uit de omgevingsvisie voor de verschillende nieuwbouw- en herstructureringslocaties in de Stadas.
- Welke ruimte is er in de businesscase van de ontwikkellocaties in de Stadas voor koppelkansen.
-
-

3. Maatwerk milieubelasting en veiligheidsrisico's

Ruimtelijke keuze: We passen maatwerk toe op het gebied van milieubelasting en veiligheidsrisico's bij nieuwe ontwikkelingen in de Stadsas.

Toelichting: Bij de ontwikkelingen in de Stadsas wordt maatwerk toegepast voor wat betreft milieubelasting en veiligheidsrisico's. Deze werkwijze wordt al gehanteerd in de omgevingsvisie 1.0 en zetten we door in de 2.0. In dit kader moet onderscheid gemaakt worden in de deelgebieden: woontype in stationsgebied is anders dan in Amstelwijck. Bij verschillende woontypen kan er verschillende milieubelasting geaccepteerd worden. Idem voor veiligheidsrisico's.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Binnenstedelijke herstructureringslocaties (langs spoor) gaan veelal gepaard met hogere geluidsbelasting en veiligheidsrisico's.
- Bij de aanwijzing van de spoorzone (Stadsas) als ontwikkellocatie was bekend dat hier hogere veiligheidsrisico's optreden vanwege het vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor (en N3 en A16).
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Ontwikkellocaties in de Stadsas kennen in potentie relatief hoge veiligheidsrisico's ten opzichte van het landelijk gemiddelde.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Precieze programma van ontwikkellocaties (zoals Leerpark/Gezondheidspark) staat nog niet vast, daarom onduidelijk wát de geluidsbelasting én veiligheidsrisico's precies zijn aldaar.
- Welke ruimte is er in de businesscase van de ontwikkellocaties in de Stadsas om geluidwerende- of beperkende en veiligheid verhogende maatregelen te treffen.
-
-

Stadspark (voorheen Dordwijkzone) (prioritaire doelen: gezonde stad, klimaatbestendige stad en biodiversiteit)

1. Multifunctioneel ruimtegebruik

Ruimtelijke keuze: We streven naar multifunctionele accommodaties (dubbelgebruik van ruimte) in het Stadspark.

Toelichting: Maatschappelijke functies op sportparken, waar mogelijk meer met elkaar combineren in een multifunctionele accommodatie zodat dubbelgebruik van ruimte wordt gestimuleerd.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Schaarse ruimte optimaal benutten.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Passende functies combineren, zonder afbreuk te doen aan doelen van het Stadspark.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Ruimtelijke en financiële mogelijkheden.
-
-

2. Programmering

Ruimtelijke keuze: We zorgen dat de programmering van het Stadspark bijdraagt aan een gezonde, klimaatbestendige en biodiverse stad.

Toelichting: Stadspark is er voor de stad. Levert bijdrage aan de stad. In het bijzonder een gezonde, klimaatbestendige en biodiverse stad. Voorkomen moet worden dat het een 'spons' wordt voor functies die elders in de stad geen plek vinden.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Oog houden voor de oorspronkelijke ambities voor het Stadspark.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Stadspark geen doel op zich.
- Afwegingsvrijheid behouden of een potentiële functie passend is.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Wat zien we als passende functies bij het Stadspark en wat niet (in het licht van de doelen van het Stadspark).
-
-

3. Geluidsniveau

Ruimtelijke keuze: We verkennen wat een passend geluidsniveau (ten gevolge van de N3) is in het Stadspark en de woonfuncties aan de randen.

Toelichting: Geluidsbelasting t.g.v. N3 in Stadspark in kaart brengen en streefwaarde bepalen t.b.v. het creëren van een omgeving die gunstig is voor ontspanning en recreatie, en die bijdraagt aan de algehele gezondheid van de gemeenschap.

Ook ter plaatse van potentiële woonfuncties aan de randen van de Stadspark is een acceptabel akoestisch klimaat gewenst.

Termijn: Lange termijn (+15 jaar)

Argumenten:

- Een Stadspark dat bijdraagt aan een gezonde stad heeft een gunstig akoestisch klimaat.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Een groots Stadspark heeft plekken met rust en plekken met reuring.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Ruimtelijke en financiële mogelijkheden.
-
-

4. Barrièrewerking N3 beslechten

Ruimtelijke keuze: We dragen uit dat we (op de langere termijn) de snelheid op de hele N3 terug naar 80 km/h willen en/of de N3 mogelijk overkluizen/verdiepen om milieubelasting te beperken en barrièrewerking van de N3 te beslechten.

Toelichting: De N3 is een bron van milieubelasting – waaronder geluid en luchtvervuiling – in Dordrecht. Daarnaast verdeelt de N3 Dordrecht in een oost- en west-deel. Op de langere termijn de milieubelasting en de barrièrewerking van de N3 beslechten. Bijvoorbeeld door het terugbrengen van de maximum snelheid, het verdiept aanleggen van de weg of het overkluizen ervan.

Zeer kostbare maatregelen. Buiten directe invloedssfeer van de gemeente. N3 in beheer bij Rijkswaterstaat.

Termijn: Lange termijn (+15 jaar)

Argumenten:

- Potentieel beperken van milieubelasting.
- Potentieel barrièrewerking beslechten.
- Potentieel multifunctioneel ruimtegebruik gronden.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Kostbare maatregelen.
- Beslissing buiten directe invloedssfeer van de gemeente.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Ruimtelijke en financiële mogelijkheden.
-
-

1. Getijdenpark

Ruimtelijke keuze: We passen het concept van 'getijdenpark' conform de visie Groenblauw toe op De Staart.

Toelichting: Structuren van groenblauw versterken. Getijdenpark in al zn facetten; natuurlijk getijdenlandschap, maar ook industrieel getijdenlandschap.

Het getijdenlandschap komt op veel plekken terug op de Staart. Zo is er het natuurlijk getijdenlandschap, maar ook het industrieel getijdenlandschap (havenkades en getijdenparken). Een cultureel ingepaste werkfunctie. Precieze uitwerking van een getijdenpark wordt niet gedaan op het abstractieniveau van een omgevingsvisie. Analyse en onderbouwing voor dit concept is opgenomen in visie en programma Groenblauw. Openstellen van werkgebieden t.b.v. een getijdenpark slechts in beperkte mate.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Impuls geven aan natuurarme en kwetsbare wijk De Staart.
- Reeds uitgewerkt in visie en programma Groenblauw
-
-
-
-

Kanttelingen:

-
-
-
-

Kennisleemtes:

-
-

2. Maritieme maakindustrie

Ruimtelijke keuze: We zetten in op de maritieme maakindustrie in de Merwedehavens en wijzen deze daarom aan als transformatiegebied.

Toelichting: Gronden zijn steeds schaarser en we moeten bestaande werklocaties dus optimaal benutten. Bedrijven dienen op de juiste plek te zitten.

Het politiek akkoord geeft mee dat de maritieme bedrijven optimaal gebruik kunnen maken van de bedrijfsterreinen aan het water.

Vanuit het doel 'uitstekend vestigingsklimaat' is het van groot belang dat de eerste, tweede en derde Merwedehaven beschikbaar zijn voor de maritieme maakindustrie. Dit is tevens een provinciaal én landelijk belang. Overige bedrijven en industrie binnen deze havens, kan mogelijk elders worden ondergebracht.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Optimaal benutten bedrijfsterreinen aan het water.
- Juiste bedrijf op de juiste plek.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Inzet om bedrijven en industrie die geen water-gerelateerde activiteiten kennen te verplaatsen.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Mogelijke wijziging in milieucontouren rondom werkgebied op de Staart.
- Precieze behoefte/vraag vanuit maritieme maakindustrie.
-
-

3. Stadswerven uitbreiden

Ruimtelijke keuze: We verkennen de mogelijkheden om Stadswerven in oostelijke richting uit te breiden en wijzen dit daarom aan als toekomstig transformatiegebied.

Toelichting: 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) is vanuit het doel 'aantrekkelijke stad' een interessante locatie binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen.

Vanuit het doel 'uitstekend vestigingsklimaat' is 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.

Het aanwijzen van deze locatie tot toekomstig transformatiegebied (of herstructureringsgebied) van bedrijventerrein naar woongebied kent een aantal aandachtspunten:

- Precieze begrenzing van het transformatiegebied;
- Milieuzonering rondom bedrijven die blijven zitten en Rijksreservering 'ruimte langs vaarwegen'. Dit beperkt in zekere mate de ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw. Woningbouw moet in ieder geval inpasbaar zijn met de (bestaande) maritieme activiteiten.
- Overige functies in en nabij de locaties.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Interessante verdichtingslocatie woningbouw
- Kansrijke locatie grenzend aan het centrum voor lichte vormen van (stadsverzorgende) bedrijvigheid die goed "mengbaar" zijn met het aangrenzende woongebied; werkfuncties die juist niet passend zijn in de zwaardere industriegebieden.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- De ligging van de grens van het transformatiegebied kan leiden tot beperking functionele mogelijkheden aanpalend bedrijfsterrein.
- (Milieu)zonering (rondom de bedrijvigheid die blijft) belemmert een deel van de gronden voor woningbouwontwikkeling
- Overige functies in en nabij de locaties.
- Bij wegnemen gezoneerd bedrijventerrein vraagt provincie om planologische compensatie.
-
-

Kennisleemtes:

- Precieze implicaties van het nu aanwijzen als transformatiegebied, bijvoorbeeld het uitblijven van onderhoudsinvesteringen in het gebied en de (mate van) beperking van functionele mogelijkheden van bedrijvigheid die blijft.
- Precieze woningbouwmogelijkheden rekening houdend met de verschillende zoneringen.
- Haalbaarheid planologische compensatieverplichting vanuit provincie Zuid-Holland.
-

4. Spaarbekken De Grote Rug

Ruimtelijke keuze: We verkennen de mogelijkheden voor een alternatieve functie voor het Spaarbekken De Grote Rug en wijzen dit daarom aan als toekomstig transformatiegebied.

Toelichting: Evides heeft aangegeven dat het spaarbekken over-gedimensioneerd is voor haar behoeften. Een deel van het spaarbekken kan een andere functie krijgen. Het beschikbaar stellen voor transformatie is een strategische keuze, de mogelijke invulling is een ruimtelijke keuze. Denk bijvoorbeeld aan drijvende zonnepanelen, een windturbine, drijvende woningen, drijvende Biesbosch natuur, watersport et cetera. Ook in de tijd kunnen er verschillende ruimtelijke keuzes worden gemaakt. Bijvoorbeeld de eerste 20 jaar drijvende zonnepanelen en daarna drijvende woningen en drijvende Biesbosch natuur.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)/ lange termijn (+15 jaar)

Argumenten:

- Optimaal gebruik schaarse ruimte, ook in de tijd.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Milieuzonering Merwedehavens in geval van woningbouw.
- Daadwerkelijke beschikbaarheid spaarbekken voor andere functie.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Daadwerkelijke toekomstige beschikbaarheid spaarbekken
- (milieu)technische haalbaarheid functies op het spaarbekken
- Beste passende functie (ook in de tijd) op het spaarbekken
-
-

Buitengebied (prioritaire doelen: biodiversiteit en gezonde stad)

1. Buitengebied met kwaliteit

Ruimtelijke keuze: We gaan voor een Buitengebied met kwaliteit. We benutten daarvoor de landbouwtransitie en pakken verrommeling aan door waar passend ontwikkelingen toe te staan die de open landschappelijke kwaliteit van het gebied verbeteren.

Toelichting: De landbouwtransitie (t.b.v. een toekomstbestendige landbouw) als vehikel gebruiken om (hoofd)functies in het Buitengebied (natuur, landbouw, recreatie) samen te laten smelten, zo kwaliteit toe te voegen aan het Buitengebied en daarmee bij dragen aan verschillende doelen van de omgevingsvisie (Aantrekkelijke stad, Gezonde stad, Biodiverse stad).

Op bepaalde locaties in het Buitengebied en in de overgang van stad naar land is sprake van zogenaamde 'verrommeling'. Op deze plekken kan aan doelen van de omgevingsvisie worden bijgedragen en tegelijkertijd kwaliteit worden toegevoegd.

Om te bepalen waar sprake is van verrommeling moeten er hele duidelijke kaders zijn. Deze zijn nu niet scherp genoeg, en hierdoor bestaat het risico dat er teveel willekeur in sluipt. Daarnaast is nu niet duidelijk genoeg wat de mogelijkheden zijn als de verrommeling opgeruimd wordt. De kaders voor nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van verrommeling moeten ook helder en voorspelbaar zijn.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Biedt kansen voor de landbouwtransitie.
- Biedt kansen voor een integraler en sterker Buitengebied.
- Met duidelijke kaders kunnen elementen en objecten in het landschap met een esthetisch lage kwaliteit worden getransformeerd naar elementen met kwaliteit.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Indien het kader mbt 'verrommeling' niet duidelijk genoeg is, kan sprake zijn van subjectiviteit.
- Termen als 'verrommeling' en 'bepaalde locaties in het Buitengebied' en 'overgang van stad naar land' staan nog open voor interpretatie.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Precieze definitie van 'verrommeling'.
- Precieze locaties in het Buitengebied en in de overgang van stad naar land, waar sprake is van verrommeling.
- Een passende invulling van deze locaties, zonder nieuwe verrommeling te creëren.
-

2. Kwalitatief hoogwaardige entrees

Ruimtelijke keuze: We zetten in op kwalitatief hoogwaardige entrees tot de stad op belangrijke toegangswegen naar de stad en naar het Buitengebied.

Toelichting: We verhogen de (landschappelijke) kwaliteit van de entrees van Dordrecht. Niet alleen in het Buitengebied, maar ook in de andere deelgebieden waar bezoekers en inwoners het eiland opkomen. De entrees zijn vaak de eerste kennismaking met Dordrecht en de plek waar we ons als stad met kwaliteit kunnen profileren.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Benadrukt de kwaliteit van Dordrecht.
-
-
-
-

Kanttelingen:

- Ter plaatse van de entrees naar de stad en het Buitengebied komen veelal veel functies samen.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Precieze definitie van 'een kwalitatieve entree van Dordrecht'
- Mate van confrontatie met andere doelen
-
-

3. Wonen geen hoofdfunctie

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

Toelichting: Wonen wordt geen hoofdfunctie in het Buitengebied en zal niet expliciet een plek krijgen in dit gebied. Wonen zal ondergeschikt zijn aan de andere drie functies (natuur, landbouw en recreatie), maar kan wel kleinschalig worden gerealiseerd. Met als randvoorwaarde dat deze woningen dan wél bijdragen aan de doelen voor het buitengebied (biodiverse en gezonde stad).

In het politiek akkoord is opgenomen dat we het open polderlandschap behouden.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Volgens verdichtingsstudie is groeiopgave binnenstedelijk te realiseren.
- In lijn met het politiek akkoord blijft het polderlandschap open.
- Indien zorgvuldig toegepast kunnen kleinschalige ontwikkelingen kwaliteit van het polderlandschap verhogen.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Welke kleinschalige ontwikkelingen worden wel mogelijk en wanneer? Goed kader voor stellen.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

-
-

4. Recreatieknooppunten

Ruimtelijke keuze: We zetten in op recreatieknooppunten rondom de stad.

Toelichting: We wijzen drie duidelijke recreatieknooppunten aan. Hiervan is er één al bestaand (Merwelanden) en één in ontwikkeling (Dagrecreatieterrein). Door het gebied tussen Schenkeldijk tot de Elzen ook als recreatief knooppunt aan te wijzen kan dit nu worden meegenomen in integrale planvorming. Dit geeft richting aan bijvoorbeeld het Mobiliteitsplan maar ook als bouwsteen voor de nog op te stellen Recreatievisie.

Het aanwijzen van recreatieknooppunten – en daarmee het bijeenbrengen van recreanten in het Buitengebied – is gewenst om verstoring van het Natura2000-gebied 'Biesbosch' zelf door recreanten te beperken. De daadwerkelijke natuur van het Natura2000-gebied 'Biesbosch' is beperkt toegankelijk voor recreanten.

Bij de recreatieknooppunten ondersteunen we ondernemers om faciliteiten aan te bieden die passen bij het gebied en de doelgroep. Precieze mogelijkheden worden nader uitgewerkt in de op te stellen Recreatievisie.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Recreatieknooppunten beperken verstoring daadwerkelijk Natura2000-gebied.
- Drie recreatieknooppunten verlichten de druk op het bestaande recreatieknooppunt Merwelanden.
- Recreatieknooppunten zijn goed toegankelijk en beperken verkeersbewegingen elders in het Buitengebied.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Risico op het ontmoedigen van het beleven van de echte natuur.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Specifieke recreatiebehoefte van Dordrecht en bezoekers van de Biesbosch.
-
-

5. Verblijfsrecreatie

Ruimtelijke keuze: We gaan ruimte bieden voor verblijfsrecreatie in het Buitengebied passend bij de landschappelijke kwaliteit.

Toelichting: Verblijfsrecreatie of verblijfstoerisme is een vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste een nacht in het recreatiegebied of de toeristische plaats verblijft.

Naast Europarc en een Stay-Okay mogen agrariërs op kleine schaal overnachtingen aanbieden in het Buitengebied. Ten behoeve hiervan mag niet worden bijgebouwd, maar kan wel meervoudig ruimtegebruik worden toegepast. Dit moet wel bij de draagkracht van het nabijgelegen Natura2000-gebied passen.

Momenteel werkt de gemeente Dordrecht aan een Recreatievisie.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Versterken recreatiefunctie Buitengebied.
- Extra verdienmodel voor agrariërs.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Schaal is bepalend voor acceptatie en daarmee succes. Kaders zijn van belang.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Specifieke behoefte aan verblijfsrecreatie in het Buitengebied.
- Ruimtelijke en financiële mogelijkheden kleinschalige verblijfsrecreatie in het Buitengebied.
-
-

6. Grootschalige duurzame energie opwekking

Ruimtelijke keuze: We verkennen of de mogelijkheden voor grootschalige opwek van duurzame energie inpasbaar zijn met behoud van de open (cultuur)landschappelijke kwaliteiten in het Buitengebied en kwalitatief hoogwaardige entrees tot de stad.

Toelichting: In de omgevingsvisie 1.0 is opgenomen dat de A16 zone één van de globale zoekgebieden is voor extra opwekking van energie. Naar aanleiding van een amendement 'Energieopwekking binnen kaders' bij de vaststelling van de omgevingsvisie 1.0 is opgenomen dat er *"in Dordrecht geen draagvlak is voor het realiseren van nieuwe windturbine"*.

Wanneer we als gemeente overwegen meer duurzame energie op te wekken met behulp van windturbines (bijvoorbeeld in de A16-zone), dient de omgevingsvisie op dit laatste punt te worden aangepast.

NB. In het kader van de actualisatie Structuurvisie wind- en zonne-energie werken we als gemeente de komende tijd verder aan een technische verkenning naar de opwek van grootschalige duurzame energie. Dit traject loopt (deels) parallel aan het proces van de omgevingsvisie. Aan de hand van uitkomsten van dat traject trekken we conclusies of er al dan niet aanpassingen in de omgevingsvisie nodig zijn.

Termijn: Middellange termijn (5 – 15 jaar)

Argumenten:

- Opwek d.m.v. windturbines is noodzakelijk om energiedoelstelling te behalen, maar ook voor energiezekerheid en het lokale energiesysteem.
- Uit de kansen- en confrontatiesessie blijkt weinig strijdigheid met de overige doelen uit de omgevingsvisie, los van het visuele aspect.
- Het College recentelijk heeft besloten mogelijke zoekgebieden voor te stellen aan de Raad.
-
-
-
-

Kanttekeningen:

- Confrontatie landschappelijke kwaliteiten Buitengebied en windturbines.
-
-
-
-

Kennisleemtes:

- Uitkomsten separaat traject Actualisatie Structuurvisie wind- en zonne-energie.
-
-