

## Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Vlijweide Dordrecht

Het COLLEGE van BURGEMEESTER en WETHOUDERS van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel inzake Vaststellen beleidsregel horend bij het bestemmingsplan Vlijweide;

gelet op

- de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 6.2.2 lid d en artikel 6.4.2 van het Bestemmingsplan Vlijweide, scholenlocatie Noordendijk;

overwegende dat

- het gewenst is om beleidsregels vast te stellen voor het behoud van natuurwaarden en de kwaliteit van het openbaar gebied met het oog op de doelen aantrekkelijke stad, gezonde stad, klimaatbestendige stad en behoud van biodiversiteit (betreft de koppeling met de doelen uit de omgevingsvisie);
- deze beleidsregels een uitleg zijn van de beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en het bouw- en woonrijp maken van de gronden met betrekking tot het openbaar gebied in het plangebied van het bestemmingplan Vlijweide, scholenlocatie Noordendijk;
- de inhoud ervan eveneens in een bouwenvelop voor de ontwikkeling van het woongebied Vlijweide zijn opgenomen;

**B E S L U I T :**

vast te stellen de navolgende Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Vlijweide Dordrecht.

### Hoofdstuk 1 Inrichting openbaar gebied Vlijweide

#### Artikel 1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is een uitleg van de beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en woonrijp maken van de gronden met betrekking tot het openbaar gebied en het inrichten van het zoetwatergetijdengebied in het plangebied die zijn opgenomen in artikel 6.4.2 van het bestemmingplan Vlijweide, scholenlocatie Noordendijk.

#### Artikel 2 Inrichtingseisen zoetwatergetijdengebied

Binnen het plangebied wordt een zoetwatergetijdengebied aangelegd en in stand gehouden dat voldoet aan de volgende kenmerken:

- een open verbinding met de Vlij waarbij de bestaande houten damwandconstructie dient te worden verwijderd;
- minimaal 250 meter aan flauwe oevers met een talud van minimaal 1:4 met fluctuerende waterstanden waardoor een overgangszone ontstaat waar alle gradiënten tussen geheel nat (permanent onder water) tot helemaal droog voorkomen; dit betekent zones die permanent onder (ondiep) water staan, zones die bij laagtij droogvallen en zones die boven de gemiddelde hoogwaterlijn liggen;
- de wijziging van de oever kan zowel landinwaarts als aan de waterzijde gerealiseerd worden waarbij het totaal aan wateroppervlak niet verkleind mag worden; en
- het verontreinigde slib uit de Vlij is uitgebaggerd, vermeerderd met 10 cm extra: totaal gemiddeld 75 cm.

#### Artikel 3 Inrichtingseisen de oevers van de Vlij

Voor de inrichting van de oevers van de Vlij gelden de volgende eisen:

- de noordelijke oeverlijn van de Vlij (zijde Wantijbuurt) moet volgens het huidige profiel gehandhaafd blijven;
- de zuidelijke oeverlijn (zijde van de huidige scholen) dient aangepast te worden naar een groen ingerichte oever;

- c. De nieuwe inrichting moet te beheren en onderhouden zijn volgens het handboek Kwaliteit Openbare Ruimte 2022 (KOR);
- d. de bomen langs de zuidelijke oever van de Vlij, die staan in de op de bestemmingplankaart aangegeven zone "structuurbepalend groen" moeten vanwege hun ecologische waarde (onderdeel van het foerageergebied en vliegroute van verschillende soorten vleermuizen) als structuur gehandhaafd worden;
- e. minimaal 40% van de binnen de bestemming Ontwikkelingsgebied gelegen zuidelijke oever van de Vlij is openbaar toegankelijk; en
- f. taluds langs het water zijn minimaal 1:4 of flauwer, onderwaterbeschoeiing op minimaal 1 meter.

#### **Artikel 4 Aanleg voetpaden**

Met het oog op de ontwikkeling van een fijnmazig aaneengesloten netwerk van wandelpaden door het plangebied gelden voor de aanleg en instandhouding van wandelpaden de volgende eisen:

- a. minimaal 3 verbindingen tussen plangebied en Vogelbuurt;
- b. minimaal 1 verbinding met de Wantijbuurt;
- c. minimaal 1 verbinding met de Vlijhaven; en
- d. de voetpaden sluiten aan op de bestaande zebrapaden op de Noordendijk ter plaatse van de trapopgangen.

#### **Artikel 5. Aanleg fietspaden**

Binnen het plangebied gelden voor de aanleg en instandhouding van fietspaden de volgende eisen:

- a. een directe fietsroute van de Baden Powellbrug naar de oostelijke fietsoversteekplek op de Noordendijk en vice versa; en
- b. een fietsverbinding van de woningen in het plangebied naar het tweerichtingsfietspad langs de Noordendijk.

#### **Artikel 6 Aanleg ontsluitingen auto**

Binnen het plangebied gelden voor de aanleg en instandhouding van wegen ten behoeve van auto's de volgende eisen:

- a. een autoverbinding tussen de Wantijbuurt en één van de drie aansluitmogelijkheden op de Noordendijk;
- b. de inrichting van wegen als 30 km-zone;
- c. geen autoverbinding door het gebied tussen de twee aansluitingen op de Noordendijk; en
- d. tussen de twee aansluitingen op de Noordendijk wordt voorzien in een noodverbinding i.v.m. calamiteiten en werkzaamheden.

#### **Artikel 7 Aanvullende parkeereis**

1. In aanvulling op de eisen in het bestemmingsplan ten aanzien parkeren geldt dat per woning maximaal 1 parkeerplaats op eigen terrein is toegestaan.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing als in de parkeerbehoefte wordt voorzien in een gemeenschappelijke stallingsgarage, in dat geval in geen parkeerplaats op eigen terrein toegestaan.

#### **Artikel 8 Inrichting woonpercelen**

Met het oog op een goede landschappelijke inpassing mogen op de grens met het openbaar gebied geen gebouwde erfafscheidingen worden aangelegd.

#### **Artikel 9 Inrichting openbare ruimte**

Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden de volgende eisen:

1. Gerelateerd aan hevige neerslag:
  - a. Oppervlakkige afstroming: Het plangebied wordt aangelegd zonder hemelwaterafvoer-aansluitingen van gebouwen, en het hemelwater stroomt oppervlakkig of in een hemelwaterafvoer-stelsel af naar de Vlij;

- b. Waterrobuust inrichten: Bij een waterstand op de Vlij tot NAP +3,3 m treedt geen instroom van water in gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar voor nooddiensten;
2. Gerelateerd aan Hitte
  - a. Verminderen van opwarming: 40% van alle oppervlakken wordt groen (d.w.z. met vegetatie c.q. beplanting) of blauw (d.w.z. met water of als tijdelijke waterberging) ingericht. Dit dient men aan te tonen met een inrichtingsplan;
  - b. Schaduwrijke plekken: Verblijfplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst worden ingericht met een mix aan schaduw (20-60%), zon (20-60%) en halfschaduw (10-40%) op de hoogste zonnestand. Deze is bedoeld om ook in het voor- en najaar prettige plekken in de openbare ruimte te bieden. Zorg daarbij dat alle doelgroepen binnen 300 m een schaduwrijke plek kunnen bereiken;
3. Gerelateerd aan biodiversiteit
  - a. Groenblauwe structuur versterken: De groenblauwe structuur en habitats worden versterkt door deze te verbinden met de zoetwater getijdennatuur in de omgeving van de locatie die aansluit bij het Wantij en de Biesbosch. Getijdennatuur kenmerkt zich door veel oeverlengte met fluctuerende waterstanden waarmee het een belangrijk habitat is voor een diversiteit aan amfibieën, libelle-achtigen, vissen en vogelsoorten. Daarbij rekening houdend met de eisen die de soorten aan hun omgeving stellen en het voorkomen dan wel mitigeren van barrières. Om eb en vloed vrij spel te geven dient de houten damwandconstructie ter hoogte van de brug over de Vlij te worden verwijderd.
  - b. Habitats versterken: Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor tenminste 3 van de volgende soortencategorieën: gebouw bewonend; boom bewonend; aan struweel gebonden; aan bloemrijk grasland gebonden; aan water en oevers gebonden. Binnen een habitat moet worden voldaan aan de 4 v's, de eisen die de soorten stellen aan de omgeving: voedsel, voortplantingsmogelijkheden, veiligheid en variatie.

#### **Artikel 10 Inrichtingseisen speel- beweeg- en ontmoetingsplekken**

1. Ten behoeve van het plangebied wordt een oppervlakte van 5% van de bestemming Ontwikkelingsgebied ingericht voor spelen, bewegen en ontmoeten in de vorm van plekken en verbindingen daar tussen.
2. Van de gronden bedoeld in lid 1 wordt 60% ingericht voor openbare speel- en beweegplekken in de leeftijd van 0-19 jaar.
3. Vanuit iedere woning is binnen een wandelafstand van 250 meter een plek voor spelen, bewegen en ontmoeten aanwezig.
4. Vanuit iedere woning is de wandelafstand tot een speelplek maximaal:
  - a. 150 meter tot een speelplek voor kinderen van tot en met 5 jaar;
  - b. 400 meter tot een speelplek voor kinderen van 6 t/m 12 jaar;
  - c. 1.000 meter tot een speelplek voor kinderen van 12 t/m 18 jaar.
5. Bij de afstanden als bedoeld in lid 4 onder a en b mag geen sprake zijn van een over te steken weg buiten het plangebied die toegankelijk is voor auto's of fietsers.
6. Met het oog op de (sociale) veiligheid zijn de randen van een speel-, beweeg- en ontmoetingsplek voorzien van een natuurlijke afscheiding met een maximale hoogte van 1 meter.
7. Een speelplek heeft een groene ondergrond (gras/ boomsnippers/andere natuurlijke waterdoorlatende ondergrond), tenzij de veiligheid van de speeltoestellen een andere ondergrond noodzakelijk maken.
8. De verbindingen tussen plekken zijn zo ingericht dat ze stimuleren tot bewegen.

#### **Hoofdstuk 2 Bouwen Vlijweide**

##### **Artikel 11 Toepassingsbereik**

Dit hoofdstuk is de uitleg van de begrippen verkavelingsvorm en bebouwing uit artikel 6.2.2 lid d van het bestemmingplan Vlijweide, scholenlocatie Noordendijk.

##### **Artikel 12 Ruimtelijke kwaliteitseisen**

Bij de bouw van woningen in het plangebied gelden de volgende eisen:

- a. minimaal 4 verschillende woningtypes; en

- b. bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van woningen de plaatsing van een kunstwerk in het plangebied verzekerd is.

### **Hoofdstuk 3 Slotbepaling**

#### **Artikel 13 Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de bekendmaking ervan.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Vlijweide Dordrecht.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van dinsdag 14 februari 2023.  
Het college van Burgemeester en Wethouders  
C.H.W.M Post, A.W. Kolff  
secretaris, burgemeester*