



NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Noordoevers Zwijndrecht

Inhoudsopgave

| | |
|---------------------------------|------|
| 1. Samenvatting | p.3 |
| 2. Inleiding | p.4 |
| 3. Het gebied | p.6 |
| 4. Beleidskaders | p.9 |
| 5. Marktonderzoek | p.12 |
| 6. Duurzaamheid | p.14 |
| 7. Ruimtelijke inrichting | p.16 |
| Bijlage 1: Bodemverontreiniging | |
| Bijlage 2: Boringvrije zones | |

1. Samenvatting

Met elkaar bouwen we aan een krachtig Zwijndrecht. In het raadsprogramma 2018-2022 wordt aangegeven dat Noordoevers bijdraagt aan het aanzicht van Zwijndrecht. Noordoevers kan zorgen voor een uniek woonmilieu in Zwijndrecht en hiermee bijdragen aan de ambitie om Zwijndrecht aantrekkelijk(er) te maken voor woningzoekenden in het midden- en topsegment. We maken ons sterk voor het tot ontwikkeling komen binnen deze raadsperiode. Er zijn twee belangrijke randvoorwaarden voor deze ontwikkeling.

- Na het beëindigen van de samenwerking met de gemeente Dordrecht, Papendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht voor het project Noordoevers focust de gemeente Zwijndrecht zich voor woningbouw op de Noordoevers op haar eigen grondgebied. Er zijn twee kavels te bebouwen, waarvan één in eigendom is van ABB Bouwgroep. Voetbalvereniging VVGZ blijft voetballen op de huidige locatie. Hier wordt niet gebouwd.
- Om de potentie en de bijzondere ligging van het projectgebied te versterken, kijken we uiteraard wel verder dan de gemeentegrenzen. De plannen voor Noordoevers worden afgestemd met de plannen voor Noordoevers van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Zo vindt afstemming plaats met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht over de ontwikkeling van aangrenzende gebieden zoals de Galgeplaat en de locatie van de groene loods die tegen de gemeentegrens van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht aan staat.

Dit document geeft daarnaast de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Noordoevers. Deze uitgangspunten zijn opgesteld op basis van verschillende onderzoeken en gesprekken met belanghebbenden. Hierover leest u meer in de rest van deze nota. In deze samenvatting vindt u een opsomming van deze uitgangspunten.

1. De belangrijkste doelgroepen voor de Noordoevers zijn gezinnen met een hoog inkomen en empty nesters met een hoog inkomen. We houden dus rekening met de voorkeuren en leefstijlen van deze doelgroep. Daarnaast streven we ernaar met creatieve en innovatieve woonconcepten nieuwe doelgroepen aan te trekken. Er wordt gestreefd naar woningen boven de €300.000,- met een zwaartepunt tussen de €400.000,- en €500.000,-. Een klein percentage van de woningen zal in het exclusieve segment boven de €600.000,- zitten. Vrije sector huur is ook denkbaar, met name om de ontwikkeling van een appartemententoren mogelijk te maken. Het zal dan gaan om vrije sector huurwoningen met een huurprijs boven de €1000,-. We verwachten dat de appartementen minimaal 90M² (gebruiksoppervlakte) zijn. We streven naar een woonkwaliteit die onderscheidend is binnen Zwijndrecht en die ook onderscheidend is van de nieuwbouw in De Volgerlanden. De kwaliteit van de architectuur bewaken we met een beeldkwaliteitsplan.
2. Op het gebied van duurzaamheid krijgen water en ecologie en biodiversiteit de prioriteit voor dit gebied. Het uitgangspunt is namelijk dat de natuur, het landschap, centraal staat. Wonen in de Noordoevers betekent wonen in een (getijden)park. De kwaliteit van dit (getijden)park staat voorop. Voor de inrichting gaan we uit van een continu landschap, waarin harmonie is tussen woningen en infrastructuur en de natuurkwaliteiten.
3. De Noordoevers behouden de functie van recreatie en daarom blijven de waterkanten publiek toegankelijk. Zo worden de Noordoevers onderdeel van de Zwijndrechtse gemeenschap en worden de inwoners Zwijndrecht uitgenodigd tot bewegen en sporten in het gebied.

4. De Noordoevers bieden ruimte voor 300 tot 400 woningen, waarbij er een verhouding van maximaal 40% appartementen en minimaal 60% grondgebonden woningen wordt gehanteerd. Vanwege de woningmarktvoorkeuren is het percentage appartementen met een maximum begrensd. Hierbij worden de marktontwikkelingen nauwlettend in de gaten gehouden.

De randvoorwaarden en uitgangspunten worden met alle betrokkenen verder uitgewerkt in een masterplan voor het projectgebied Noordoevers. Het masterplan leggen we nog dit jaar ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

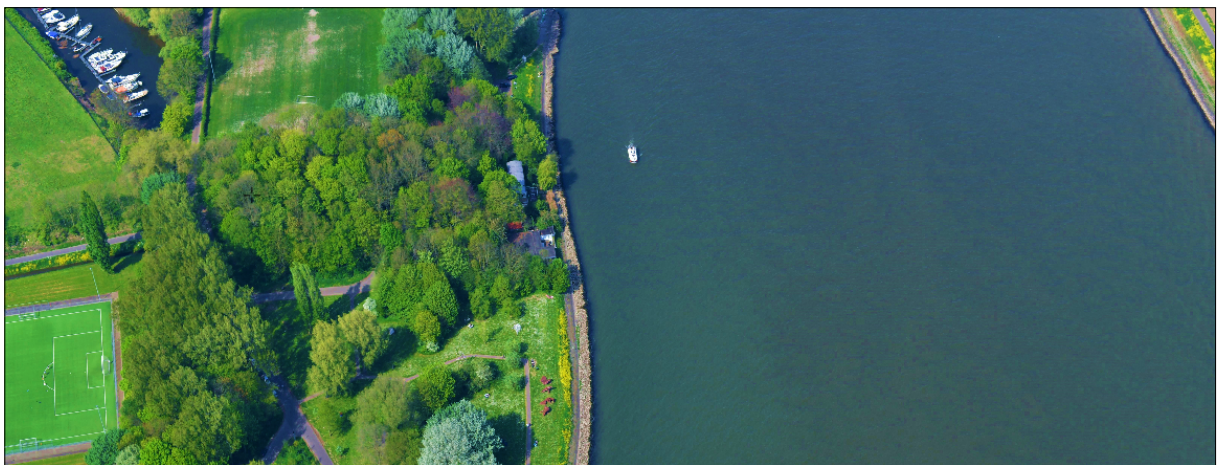
Het Rijk heeft de regio Drechtsteden en Gorinchem 22,5 miljoen euro toegekend om de kracht van de regio te versterken. Dit is de zogeheten Regio Deal. Binnen de Drechtsteden willen we onder andere inzetten op de oevers om de kracht van de regio te versterken. De Noordoevers in Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht zijn omschreven als oeverproject. De regionale stuurgroep Regio Deal is verantwoordelijk voor de verdeling van deze gelden. Het project Noordoevers is kansrijk, want het draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de oevers. We transformeren de oever, maken deze beter bereikbaar voor publiek en verleiden nieuwe bewoners en bezoekers.

2. Inleiding

2.1 Waarom de Noordoevers?

De gemeente Zwijndrecht maakt zich sterk voor het tot ontwikkeling brengen van de Noordoevers. Het gebied Noordoevers kent een lange voorgeschiedenis. In de afgelopen jaren zijn meerdere plannen gemaakt voor dit gebied. De groeiagenda van de Drechtsteden en de positieve ontwikkelingen op de woningmarkt maken dat er weer kansen zijn. De locatie kan door de mogelijkheden om (dure) woningen te realiseren een bijdrage leveren aan de uitvoering van de regionale groeiagenda, zowel kwalitatief als kwantitatief. De Noordoevers bieden de kans om een voor Zwijndrecht en de regio uniek woonmilieu toe te voegen.

De Noordoevers van Zwijndrecht maken deel uit van het aanbod dat de Drechtsteden en Gorinchem gezamenlijk hebben ingediend voor de derde tranche van de Regio Deal. Inmiddels heeft het Rijk de regio Drechtsteden en Gorinchem 22,5 miljoen euro toegekend. Een Regio Deal is een samenwerking tussen het Rijk en een regio om de kracht van de regio te versterken. De Drechtsteden en Gorinchem willen inzetten op drie pijlers: Human Capital, Innovatie en Oevers. De Noordoevers in Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht zijn omschreven als oeverproject. Binnen de Drechtsteden willen we de ligging aan het water en de oevers inzetten ten behoeve van groei van de regio. Door oevers te transformeren ontsluiten we natuurgebieden, maken we deze bereikbaar en leefbaar, versterken we de economie en verleiden we nieuwe bewoners, bedrijven en bezoekers. Door het toevoegen van woningen aan de Noordoevers ontstaat de mogelijkheid echt aan de oevers te wonen. Ook is het de bedoeling dat het gebied publiek toegankelijk is, zodat meer ruimte ontstaat voor recreëren aan het water. Hierover treden wij in overleg met onder andere het Rijk, als eigenaar van een deel van het gebied, om te kijken hoe dit gerealiseerd kan worden.



2.2 Waarom dit document?

Deze Nota van Uitgangspunten geeft de gemeentelijke visie op de Noordoevers en de kaders voor toekomstige ontwikkeling van het gebied. De uitgangspunten worden meegegeven aan ontwikkelaars en zijn leidend bij verdere ontwikkeling van het gebied. Daarnaast biedt dit document handvatten voor interne en externe afstemming met verschillende betrokkenen.

2.3 Hoe is dit document tot stand gekomen?

Begin 2018 werd duidelijk dat de gemeenteraad van Zwijndrecht de Noordoevers tot ontwikkeling wil brengen. Er is gestart met het opstellen van een projectplan, waarin werd aangegeven welke onderzoeken uitgevoerd moesten worden om te komen tot een realistische Nota van Uitgangspunten. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn te lezen in dit document, bijvoorbeeld een leefstijlen/doelgroepenonderzoek en een onderzoek naar de bodemsituatie.

Bij het opstellen van het toekomstbeeld dat de gemeente heeft voor het gebied, wordt zij ondersteund door bureau ZUS, gespecialiseerd in stedenbouw, architectuur en landschapsontwerp. Een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Noordoevers in Zwijndrecht is dat we verder kijken dan de gemeentegrenzen en onze plannen afstemmen met de plannen van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht voor Noordoevers. Om dit unieke en karakteristieke gebied goed tot zijn recht te laten komen, is het belangrijk de verschillende delen goed op elkaar te laten aansluiten. Het landschap in dit getijdengebied is de belangrijkste drager.

Om dit te bereiken wordt met buurgemeente Hendrik-Ido-Ambacht afstemming gezocht hoe om te gaan met de Galgeplaat en de locatie van de groene loods, die tegen de gemeentegrens van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht aan staat. Ook wordt er met de diverse grondeigenaren in het gebied (waaronder ABB en Rijkswaterstaat) en de gebruikers van het gebied (zoals VVGZ, de watersportvereniging en Oasen) waar nodig en mogelijk samenwerking gezocht.

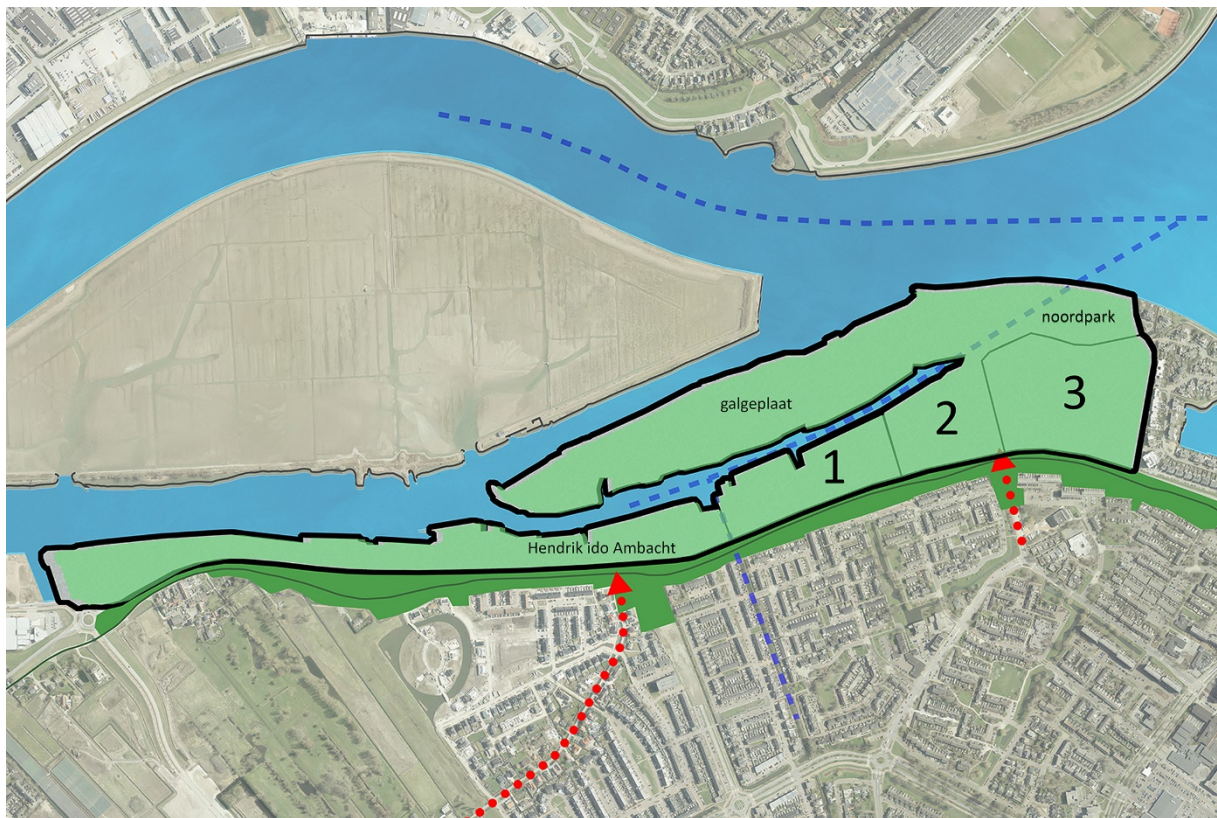
3. Het gebied

3.1 Wat is het gebied Noordoevers?

Het gebied Noordoevers ligt achter de Ringdijk. Het gebied in Zwijndrecht bestaat uit een smalle langgerekte strook die buitendijks ligt, tussen de dijk en de Strooppot en de Noord. Er zijn drie (bouw)vlakken te onderscheiden:

1. Grondeigendom van ontwikkelaar ABB
2. De voormalige gemeentewerf van Zwijndrecht
3. De sportaccommodatie, in gebruik door VVGZ

Daarnaast valt ook het Noordpark, dat deels de functie van beeldenpark heeft, in het gebied. De gemeentegrens is in onderstaand kaartje aangegeven met de stippellijn. De Galgeplaat ligt buiten de gemeente Zwijndrecht. Dit is een groen schiereiland op grondgebied van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. VVGZ maakt gebruik van een trainingsveld dat op de Galgeplaat ligt.



3.2 Waarmee moeten we rekening houden in het gebied?

In het groen gemarkeerde gebied vinden we de volgende zaken waarmee we rekening moeten houden:

1. *Bodemverontreiniging voormalige gemeentewerf*

In de jaren '40 is het terrein opgehoogd met zand en puinhoudende klei van een onbekende afkomst. In de jaren '60 is lintbebouwing afgebroken. Verder zijn er diverse bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd. Plaatselijk is de bodem door de voormalige opfelingen dan wel bedrijfsactiviteiten verontreinigd geraakt.

Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig voor ontwikkelen van sport/recreatie,

openbaar groen of niet grondgebonden woningen met voorzieningen (bijvoorbeeld kantoor en/of horeca) op de begane grond. Voorzieningen zoals kabels en leidingen moeten dan wel in de bestaande leeflaag ingepast worden. Als er gekozen wordt voor grondgebonden woningen is uitbreiding van de leeflaag noodzakelijk. In verband met de stabiliteit van de dijk mag in het gebied achter de dijk niet zomaar worden opgehoogd. In bijlage 1 is een overzichtskaartje toegevoegd van de verontreiniging in het hele gebied.

2. *Waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied*

De Provinciale milieuverordening Zuid-Holland geeft aan dat het projectgebied deels waterwingebied is en deels ook een grondwaterbeschermingsgebied. Ook zijn er boringsvrije zones (zie bijlage 2). In waterwingebieden mag niet worden gebouwd. Dit betreft vooral het gebied van de sportvelden en het Noordpark. Hier zijn waterwinputten van Oase, die niet in gebruik zijn. Voor bouwen in grondwaterbeschermingsgebieden moet een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. In boringsvrije zones mag worden gebouwd, maar er mag niet worden geboord. Er mag niet dieper worden ontgraven dan 2,5 meter beneden maaiveld, tenzij er een ontheffing wordt aangevraagd bij de provincie. In dat geval mag er alleen geheid worden met gladde palen.

3. *Waterstanden – getijdengebied*

De Noordoevers liggen buitendijks, wat betekent dat de rivierstand direct invloed kan hebben op de omgeving. Wettelijk zijn er geen normen om aan te houden wat betreft de maaiveldhoogte en het bouwpeil. De gemiddelde hoogste waterstand is 0,97m boven NAP. Het maatgevend hoog water is 3,10 m boven NAP. De advieshoogte voor het bouwpeil is 3,30 meter boven NAP.

4. *VVGZ*

Er is gezocht naar locaties om VVGZ te verplaatsen. Er is geen locatie gevonden die voldoet aan alle gestelde criteria, waaronder draagvlak bij de vereniging, kosten en toekomstbestendigheid. Dit betekent dat we rekening houden met de aanwezigheid van sportvelden binnen het projectgebied. VVGZ blijft voetballen op de huidige locatie. We zoeken manieren om de functie van voetbal zoveel mogelijk te verbinden met de andere functies in het gebied.

5. *Watersportvereniging*

Met de eigenaren van de jachthaven worden gesprekken gevoerd over de locatie van de jachthaven binnen het plangebied.

6. *De groene loods*

De groene loods is een gebouw in eigendom van de gemeente Zwijndrecht dat tegen de grens met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht staat. Wellicht kan deze groene loods een functie hebben bij placemaking van de Noordoevers. We moeten onderzoeken of het haalbaar is de loods te behouden of dat we de locatie op een andere manier gebruiken.

3.3 Wat vinden we in de omgeving van het gebied?

Met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht en Rijkswaterstaat wordt het projectgebied breder bekeken. Het is één (getijden)park van de Noordoevers, Galgenplaat tot aan de Sophiapolder. De rivier houdt niet op bij de gemeentegrenzen. Binnen dit (getijden)park zoeken we gezamenlijk naar ankerpunten en naar ruimte voor de rivier en voor natuur. Onder een

ankerpunt verstaan we de snijlijnen in het gebied; de plek waarop je uitkomt vanaf de doorlopende weg. Op dit ankerpunt is iets te beleven; daar is programma. Naast de buurgemeente en Rijkswaterstaat zijn er nog meer verschillende eigenaren in het gebied.

3.4 De randvoorwaarden voor het project

- Na het beëindigen van de samenwerking met de gemeente Dordrecht, Papendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht voor het project Noordoevers focust de gemeente Zwijndrecht zich voor woningbouw op de Noordoevers op haar eigen grondgebied. Er zijn twee kavels te bebouwen, waarvan één in eigendom is van ABB Bouwgroep. Voetbalvereniging VVGZ blijft voetballen op de huidige locatie. Hier wordt niet gebouwd.
- Om de potentie en de bijzondere ligging van het projectgebied te versterken, kijken we uiteraard wel verder dan de gemeentegrenzen. De plannen voor Noordoevers worden afgestemd met de plannen voor Noordoevers van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Zo vindt afstemming plaats met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht over de ontwikkeling van aangrenzende gebieden zoals de Galgeplaat en de locatie van de groene loods, die tegen de gemeentegrens van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht aan staat.

4. Gemeentelijke beleidskaders

- *Structuurvisie Ondernemende tuinstad 2020*

Met het project Noordoevers wordt een nieuw en uniek woonmilieu binnen de Drechtsteden geïntroduceerd: het waterwonen. Met de creatie van een hoogwaardig woonmilieu willen we mensen met een hoger inkomen aantrekken. Dit kan bijdragen aan een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling binnen de gemeente Zwijndrecht. Naast de realisatie van een hoogwaardig woningbouwmilieu met unieke locatiekwaliteiten aan de rivier, zullen de natuurwaarden versterkt worden en de oevers als recreatief gebied ingericht worden.

- *Woningbouwstrategie Zwijndrecht*

In Zwijndrecht is de bevolkingssamenstelling niet evenwichtig. Dit is het gevolg van een onevenwichtig woningaanbod. Al sinds 2008 is het beleid de sociale voorraad af te bouwen en nieuwbouw zoveel mogelijk in het duurdere segment te realiseren. Door de economische crisis van de afgelopen jaren is dit niet gelukt. Nu willen we de kansen die er liggen benutten om het woningaanbod in het duurdere segment uit te breiden. In onze woningbouwstrategie is beschreven dat we bij iedere nieuwe ontwikkeling de bovenkant van de markt voor die specifieke locatie op zoeken. Op welk niveau deze bovenkant ligt, is per gebied verschillend. We proberen koopkrachtige nieuwe doelgroepen aan te trekken door onderscheidende woonmilieus in het topsegment te ontwikkelen. Daarnaast zetten we bij nieuwbouw in op doorstroming. Door te bouwen voor de doorstroming, zorgt één nieuwbouwwoning ervoor dat meerdere woningzoekenden hun woonwensen kunnen realiseren. Zo worden de schaarse woningbouwlocaties optimaler benut dan wanneer we starterswoningen bouwen.

- *Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (GVVP) en vervoer over water*

In het GVVP, wat in 2020 wordt geëvalueerd, staan drie aspecten centraal: bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Bij deze aspecten moet worden gedacht aan de doorstroming op de (hoofd)infrastructuur, de bereikbaarheid van Zwijndrecht per openbaar vervoer en het evenwicht tussen parkeren en andere zaken (groen, speelplaatsen) in woonwijken.

Het gebied Noordoevers is op dit moment niet ontsloten via openbaar vervoer over de weg, noch over water. Hier ligt een kans om toekomstige inwoners te verleiden om de auto te laten staan. In 2015 is er onderzoek gedaan naar het gebruik van de Waterbus onder inwoners van Zwijndrecht. Daar kwam uit dat dat wanneer er een waterbushalte ligt op de route Dordrecht-Rotterdam, vele inwoners gebruik zullen maken van de waterbus. Een fijnmaziger netwerk over water kan hierbij uitkomst bieden.

- *Parkeren*

Op dit moment hanteert de gemeente de CROW richtlijnen als het gaat om de parkeernorm. De planning is dat in 2020 een nieuw parkeerbeleidsplan wordt vastgesteld. In dit nieuwe parkeerbeleidsplan is nog steeds uitgegaan van de CROW richtlijnen, maar de onderkant van de norm wordt aangehouden.

5. Marktonderzoek

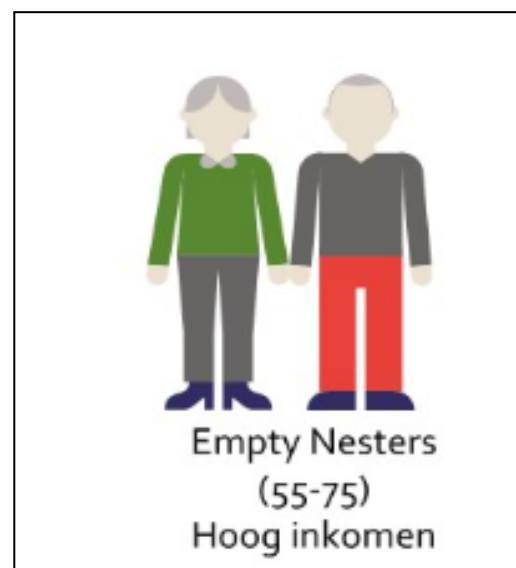
5.1 De resultaten van het onderzoek

In de regionale woonvisie is Noordoevers aangewezen als een locatie met (boven)regionale potentie voor wonen in het topsegment. We willen dus vermogende woningzoekenden aantrekken en aan de regio binden. Dit betekent dat de woningen en de woonomgeving moeten passen bij deze doelgroep. Om inzicht te krijgen in de wensen van deze doelgroep is een marktonderzoek uitgevoerd. In dit hoofdstuk staan de uitkomsten. Voorop staat dat de locatie zich onderscheidt van de omgeving door de ligging in het groen en dichtbij de rivier. Dit biedt kansen voor de ontwikkeling van een voor de regio uniek woonmilieu.

Voor de Noordoevers is de verwachting dat de meeste huishoudens uit een gebied met een straal van 6,3 km rond Zwijndrecht komen. Als we alleen naar de hogere segmenten kijken, zal het grootste deel komen uit een gebied met een straal van 8 km rondom de locatie. Het grootste percentage van de vraag naar het hogere segment¹ gaat uit naar eengezinswoningen (koop) met een prijs tussen €300.000,- en €600.000,-. In de bestaande voorraad is er een tekort aan twee onder één kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen met lift. Een programma met eengezinswoningen, bij voorkeur twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen in het segment tussen €300.000,- en €600.000,- lijkt goed te passen op de locatie. Een kleiner percentage van de woningen kan duurder zijn dan €600.000,-, maar deze moeten dan wel van hoge kwaliteit zijn. Appartementen kunnen ook in kleine aantallen met goed uitzicht en privacy.

Er zijn twee doelgroepen voor Noordoevers:

1. Gezinnen van alle leeftijden met een hoog inkomen hebben een voorkeur voor een eengezinswoning in één van de volgende woonmilieus: landelijk, luxe woonwijk, dorps, woonwijk laagbouw.
2. Empty nesters (55-75 jaar) met een hoog inkomen hebben een voorkeur voor een appartement in één van de volgende woonmilieus: luxe woonwijk, dorps, woonwijk laagbouw, landelijk.



¹ Het hogere segment omvat kopen boven €300.000,- en huren boven €900,- per maand.

De leefstijl van de gezinnen met belangstelling voor dit woongebied, kenmerkt zich door kernwoorden: respectvol, weloverwogen, ruimdenkend, maatschappelijk betrokken en introvert (de aqua leefstijl). Ook gezinnen met een iets meer extraverte leefstijl voelen zich aangetrokken tot dit woongebied. Behalve extravert zijn kernwoorden voor deze oranje leefstijl: creatief, uitbundig, vlot en impulsief.

Bij de empty nesters zien we drie leefstijlen: aqua, lime en groen. Kernwoorden bij een lime leefstijl zijn vriendelijk, gezellig, hulpvaardig, mensgericht, balans werk/privé. De groene leefstijl laat zich omschrijven met woorden als stabiel, sociaal, rustig, nuchter, serieus harmonieus en gelukkig.

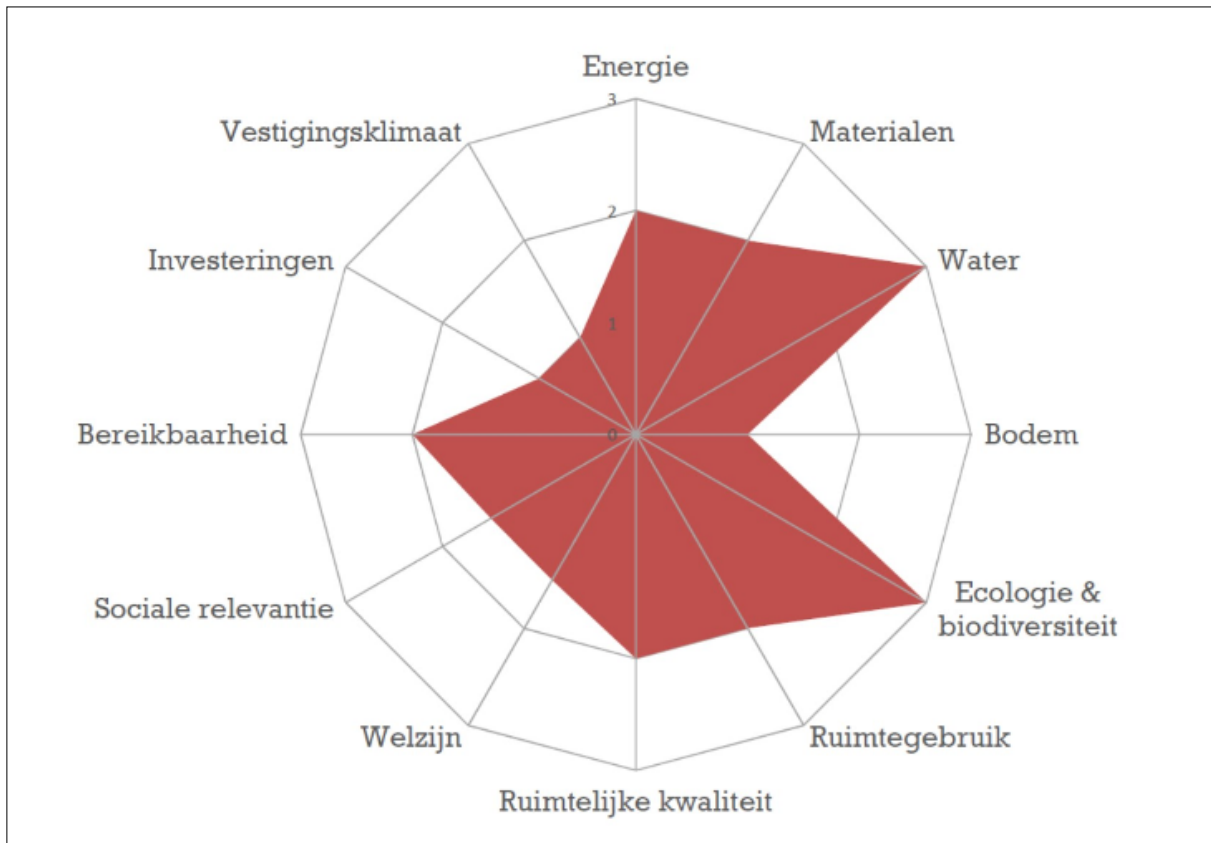
Wat vinden deze potentieel toekomstige bewoners belangrijk ten aanzien van de woonomgeving? Zowel de gezinnen als de empty nesters hebben de voorkeur voor een traditionele, klassieke bouwstijl, hetzelfde type mensen om zich heen, comfort en privacy. Gezinnen vinden levensloopbestendigheid van de woning nog niet belangrijk, maar de empty nesters wel. Op het gebied van architectuur vinden beide doelgroepen duurzaamheid belangrijk. De gezinnen voegen daar nog zelfbouw, ontwerp en karakter aan toe. Gezinnen hebben daarnaast een voorkeur voor het woonconcept landelijk en aan het water. Voor empty nesters is een specifieke architectuur belangrijk. Ook willen zij graag een dakterras of balkon. Uitzicht en privacy zijn belangrijk.

5.2 Uitgangspunten voor het project De belangrijkste doelgroepen voor de Noordoevers zijn gezinnen met een hoog inkomen en empty nesters met een hoog inkomen. We houden dus rekening met de voorkeuren en leefstijlen van deze doelgroep. Daarnaast streven we ernaar met creatieve en innovatieve woonconcepten nieuwe doelgroepen aan te trekken. Er wordt gestreefd naar woningen boven de €300.000,- met een zwaartepunt tussen de €400.000,- en €500.000,-. Een klein percentage van de woningen zal in het exclusieve segment boven de €600.000,- zitten. Vrije sector huur is ook denkbaar, met name om de ontwikkeling van een appartemententoren mogelijk te maken. Het zal dan gaan om vrije sector huurwoningen met een huurprijs boven de €1000,-. We verwachten dat de appartementen minimaal 90M² (gebruiksoppervlakte) zijn. We streven naar een woonkwaliteit die onderscheidend is binnen Zwijndrecht en die ook onderscheidend is van de nieuwbouw in De Volgerlanden. De kwaliteit van de architectuur bewaken we met een Beeldkwaliteitsplan.

6. Duurzaamheid

6.1 Prioriteiten op het gebied van duurzaamheid

De gemeentelijke prioriteiten op het gebied van duurzaamheid voor project Noordoevers zijn uitgewerkt met de tool Ambitiweb. De grootste prioriteit in het plan krijgen water en ecologie. De ligging aan de rivier de Noord en aan het Noordpark biedt volop kansen deze prioriteiten te integreren in het ontwerp.



Water

De ligging aan de rivier de Noord biedt veel kansen. Door de getijdenwerking in het plan te integreren ontstaat er voor de Drechtsteden een unieke locatie waar wonen en recreëren worden gecombineerd. Het verbinden van watergangen in het gebied heeft een duidelijk positief effect op waterkwaliteit, biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Dit past in de Provinciale visie van een rijke groen-blauwe leefomgeving. Waar het oppervlaktewater nu doodloopt bij de Strooppot hoopt veel vuil en slib op. De ligging aan het water biedt verder kansen op het gebied van vervoer, aquathermie, ecologie en recreatie.

Ecologie en biodiversiteit

Het gebied heeft een grote potentie voor biodiversiteit: de ligging aan de Noord, een rivier met enige getijdewerking en de Noordoevers, het Noordpark en de haven. Door meer mogelijkheden voor gevarieerd groen in het ontwerp en de uitvoering mee te nemen, ontstaat een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving voor bewoners en bezoekers.

Op het gebied van de andere thema's van duurzaamheid zijn er de volgende aandachtspunten:

- Energie. Gebied Noordoevers is voorlopig aangemerkt als potentieel gebied voor een laagtemperatuur warmtenet, dan wel andere oplossingen zonder een hoogtemperatuur warmtenet. Verder onderzoek is nodig om de mogelijkheden voor deze locatie verder in kaart te brengen. Er wordt gestreefd naar energieneutrale woningen, nul op de meter. De woningen moeten voldoen aan de BENG norm.
- Materialen. We hechten aan duurzaam en/of circulair bouwen. Dit heeft ook meerwaarde voor de verkoopbaarheid van de woningen. Hierbij kan een minimale GPR-score worden toegepast.
- Bodem. Vanuit bodemkwaliteit dienen bodemverontreinigingen te worden beperkt en waar nodig moet worden gesaneerd. Daarnaast dient het bodemsysteem van grond en grondwater in balans te worden gehouden en zo min mogelijk te worden aangetast. Door het bodemleven te stimuleren wordt de grond vruchtbaarder. Er worden geen archeologische waarden verwacht in de bodem. De draagkracht van de bodem moet nog worden vastgesteld middels sonderingen.
- Ruimtegebruik. Het is de bedoeling tot een hoogwaardige wijk te komen en het beslag op de onbebouwde ruimte te beperken. Noordoevers moet klimaatbestendig worden ingericht. Als rekening wordt gehouden met klimaatadaptieve nieuwbouw worden er geen grote knelpunten verwacht op het gebied van klimaatadaptatie.
- Ruimtelijke kwaliteit. We streven naar een hoogwaardige belevingswaarde van het gebied. De ligging aan de rivier is prachtig met goede zichtlijnen. De ruimtelijke kwaliteit moet bijdragen aan het gebruik van het gebied. Het gebied blijft dan ook openbaar toegankelijk.
- Welzijn. De aspecten externe veiligheid, lucht en industrielawaai vormen geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan. Naar het aspect verkeerslawaai zal akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.
- Sociale relevantie. We zorgen ervoor dat in het planproces ruimte is voor participatie en streven naar zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak. Het idee is namelijk dat het gebied ook andere inwoners van Zwijndrecht en mogelijk nog daarbuiten zal aantrekken ten behoeve van recreatie aan het water en in het groen.
- Bereikbaarheid. Het goed bereikbaar maken van de locatie kan een positieve bijdrage leveren aan het aantal bezoekers en gebruikers van het gebied. We onderzoeken de mogelijkheden voor meer vervoer over het water. Logische fietsverbindingen en wandelpaden zijn ook belangrijk in het gebied.
- Investeringskosten. We moeten als gemeente goed afwegen welke kosten we in welke fase willen maken op het gebied van duurzaamheid.
- Vestigingsklimaat. Noordoevers richt zich op de nieuwbouw van woningen, dus het geschikt maken van het terrein voor bedrijvigheid is geen issue. Wel kijken we waar raakvlakken zijn met recreatie, zoals de jachthaven en sportvereniging.

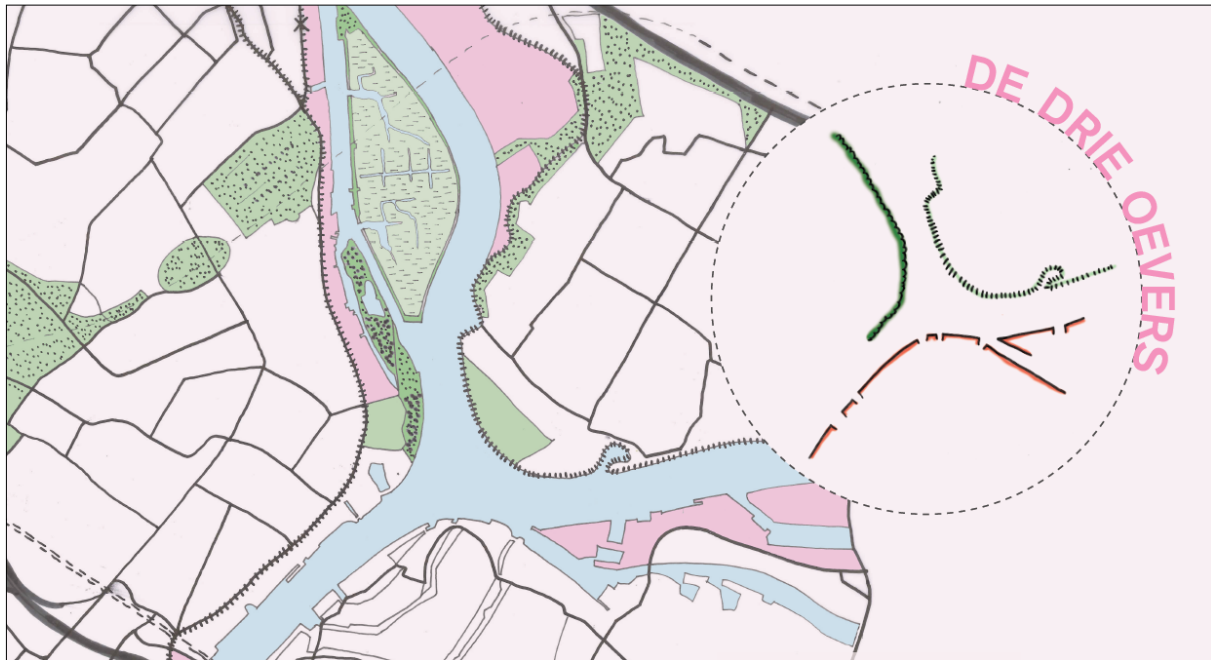
6.2 Uitgangspunten voor het project

- Op het gebied van duurzaamheid krijgen water en ecologie de prioriteit voor dit gebied. Het uitgangspunt is namelijk dat de natuur centraal staat. Wonen in de Noordoevers betekent wonen in een (getijden)park. De kwaliteit van dit (getijden)park staat voorop. In het volgende hoofdstuk wordt duidelijk dat we voor de inrichting dan ook uit gaan van een continu landschap, waarin harmonie is tussen woningen en infrastructuur en de natuurkwaliteiten.

7. Ruimtelijke inrichting

7.1 Een (getijden)park

De Noordoevers zijn een unieke locatie aan het drierivierenpunt. Er is uitzicht op twee andere oevers: de oever van Papendrecht en de oever van Dordrecht. Als we in de landschappelijke context kijken, is de kracht van de oever van Zwijndrecht dat deze groen is. In Dordrecht zien we een verstedelijkt gebied en in Papendrecht zien we momenteel de dijk.



We willen dan ook vasthouden aan de kracht van de natuur in dit gebied en daarbinnen meer ruimte bieden voor de rivier. Wonen in de Noordoevers betekent wonen in een getijdengebied. Binnen een (getijden)park zie je het water stijgen en dalen. Dat komt door de open verbinding naar de rivier. Een (getijden)park laat zien hoe wonen, natuur en recreatie samen kunnen gaan en tot een vitaal, aantrekkelijk gebied leiden. (getijden)parken dragen daarnaast onder andere bij aan natuurwaarden, waterkwaliteit en waterveiligheid. Om de Noordoevers binnen Zwijndrecht als (getijden)park tot zijn recht te laten komen, is een grotere ontwikkeling nodig dan binnen de gemeentegrenzen alleen. Een uniek landschap kan ontstaan wanneer in ieder geval de verbinding gezocht wordt met grondgebied van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, met ingrepen op de Galgeplaat en in de Sophiapolder. Gedacht kan worden aan een mooie, groene, recreatieve overgang op de grens van Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht als belangrijk ankerpunt. Momenteel staat hier een groene loods met historische betekenis die wellicht een mooie rol kan gaan vervullen voor placemaking.

In dit (getijden)park is niet alleen ruimte voor woningen. Ook recreatie is belangrijk. De waterkanten blijven dan ook publiek toegankelijk. De verbinding met het Noordpark is van belang. Kunst kan een verbindend thema zijn. Daarnaast kan de recreatieve functie ook worden versterkt door het versterken van de bereikbaarheid van het gebied, bijvoorbeeld over water.



* De woningtypologieën die zichtbaar zijn in bovenstaande afbeelding zijn niet definitief, maar illustreren waar gebouwd kan worden.



7.2 Het inpassen van woningen

Het inpassen van woningen en infrastructuur gaat niet ten koste van de kwaliteiten van het (getijden)park. Er is harmonie. Er wordt uitgegaan van het principe van een continu landschap. Er wordt steeds gezocht naar manieren om het groen en het landschap door te zetten in de bebouwde omgeving. Privé ruimte wordt opgelost in de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Er is geen sprake van een afrastering in de vorm van een hekwerk of schutting. Parkeren wordt zover mogelijk onzichtbaar opgelost, zodat het beeld niet gedomineerd wordt door blik. Dit zijn nog wel uitdagingen in het ontwerpproces. De doelgroep waarop we ons richten hecht namelijk waarde aan privacy en ook het autobezit schatten we hoog in. Het hanteren van een parkeernorm lager dan de minimale CROW richtlijnen is daardoor wellicht minder waarschijnlijk.

Er wordt gezocht naar een gevarieerd woningaanbod en een gevarieerde typologie. De Noordoevers bieden ruimte voor 300 tot 400 woningen, waarbij er een verhouding van maximaal 40% appartementen (huur en koop) en minimaal 60% grondgebonden woningen wordt gehanteerd. Voor de appartementen is het uitzicht het belangrijkste selling point. De hoogbouw in het gebied dient een relatie aan te gaan met de hoogbouw in de Drechtsteden en langs de rivier. Wel mag er ruimte zijn voor een iconisch gebouw als landmark. Voor de grondgebonden woningen is het juist aantrekkelijk om woningen te bouwen die wat meer oppervlakte hebben dan de tussenwoningen die in de jaren '70 en '80 zijn gebouwd. Daarmee wordt een onderscheidend product aangeboden.

7.3 Verbindingen

De verkeersintensiteit zal als gevolg van de woningbouw in het gebied toenemen. Goede verbindingen en doorstroming is belangrijk. De auto zien we het liefst zo min mogelijk in het straatbeeld, maar meer aan de randen van het gebied. Door en langs het gebied worden langzaam verkeerroutes aangelegd en verbindingen gemaakt met het achterland op logische aansluitpunten. Zo wordt het gebied goed met de rest van Zwijndrecht verbonden, maar ook met Hendrik-Ido-Ambacht. Zo willen we een fietspad dat daadwerkelijk door het park loopt en aansluit op het fietspad in Hendrik-Ido-Ambacht. Daarnaast willen we mobiliteit over water stimuleren.

7.4 Uitgangspunten voor het project

- Wonen in de Noordoevers betekent wonen in een (getijden)park. De kwaliteit van dit (getijden)park staat voorop. Voor de inrichting gaan we uit van een continu landschap, waarin harmonie is tussen woningen en infrastructuur en de natuurkwaliteiten. Dit uitgangspunt komt ook naar voren in het hoofdstuk over duurzaamheid. De Noordoevers behouden de functie van recreatie en daarom blijven de waterkanten publiek toegankelijk. Zo worden de Noordoevers onderdeel van de Zwijndrechtse gemeenschap en worden de inwoners Zwijndrecht uitgenodigd tot bewegen en sporten in het gebied.
- De Noordoevers bieden ruimte voor 300 tot 400 woningen, waarbij er een verhouding van maximaal 40% appartementen en minimaal 60% grondgebonden woningen wordt gehanteerd. Hierbij worden de marktontwikkelingen nauwlettend in de gaten gehouden.

Bijlage 2: Boringvrije zones

