

Toelichting bestemmingsplan Reeland

gemeente: Dordrecht
fase: vastgesteld bestemmingsplan
datum: september 2013

toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	6
2.1 Historie	6
2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur	11
2.3 Toekomstige situatie	19
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	24
3.1 Rijksbeleid	24
3.1.1 Amvb Ruimte	24
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	24
3.2 Provinciaal beleid	24
3.2.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland	24
3.2.2 Verordening Ruimte	25
3.3 Gemeentelijk beleid	26
3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2020	26
3.3.2 Wijkvisie	26
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	28
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.1.1 Regelgeving en beleid	28
4.1.2 Onderzoek	31
4.1.3 Conclusie	32
4.2 Bedrijven en milieuzonering	33
4.2.1 Regelgeving en beleid	33
4.2.2 Onderzoek	33
4.2.3 Conclusie	33
4.3 Bodemkwaliteit	34
4.3.1 Regelgeving en beleid	34
4.3.2 Onderzoek	34
4.3.3 Conclusie	34
4.4 Duurzaamheid	35
4.4.1 Regelgeving en beleid	35
4.4.2 Onderzoek	36
4.4.3 Conclusie	36
4.5 Externe veiligheid	37
4.5.1 Regelgeving en beleid	37
4.5.2 Onderzoek	38
4.5.3 Conclusie	39
4.6 Natuur	40
4.6.1 Regelgeving en beleid	40
4.6.2 Onderzoek	41
4.6.3 Conclusie	42
4.7 Geluid	43
4.7.1 Regelgeving en beleid	43
4.7.2 Onderzoek	44
4.7.3 Conclusie	44
4.8 Groen	45
4.8.1 Regelgeving en beleid	45
4.8.2 Onderzoek	45
4.8.3 Conclusie	45

4.9 Luchtkwaliteit	46
4.9.1 Regelgeving en beleid	46
4.9.2 Onderzoek	46
4.9.3 Conclusie	46
4.10 Verkeer en vervoer	47
4.10.1 Regelgeving en beleid	47
4.10.2 Onderzoek	47
4.10.3 Conclusie	47
4.11 Water	48
4.11.1 Regelgeving en beleid	48
4.11.2 Onderzoek	50
4.11.3 Conclusie	50
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	51
5.1 Planmethodiek	51
5.2 Inleidende regels	51
5.3 Bestemmingen	51
5.4 Algemene regels	56
5.5 Overgangs- en slotregels	56
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	57
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
7.1 Inspraak	58
7.2 Overleg	58

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Eén van de voor Reeland geldende bestemmingsplannen is vastgesteld in december 2003 en vanuit de wettelijke regeling om bestemmingsplannen eenmaal in de 10 jaar te herzien, dient dit plan voor december 2013 te worden herzien.

In het interventiedossier bestemmingsplannen wordt voor het actualiseren van bestemmingsplannen gepleit voor de aanpak van grotere gebieden. Het gebied Reeland is zo'n groter gebied.

Feitelijk behoort ook het gebied Leerpark tot het grotere bestemmingsplangebied Reeland. Het Leerpark is echter nog steeds een ontwikkelgebied en er ligt reeds een voorontwerpbestemmingsplan. Dat plan zal dan ook afzonderlijk in procedure worden gebracht.

Passend binnen de in de gemeente Dordrecht afgesproken werkwijze wordt voorafgaand aan het opstellen van een bestemmingsplan een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota is door de gemeenteraad op 13 november 2012 vastgesteld. Dit past in de afspraak met de gemeenteraad om hen aan de voorzijde bij het proces te betrekken. Voor het gebied Reeland is in de loop van 2011 een wijkvisie vastgesteld en deze wijkvisie is meegenomen in de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt bij het onderdeel toekomstige situatie genoemde Nota van Uitgangspunten beschreven.

In grote delen van het plangebied Reeland wordt uitgegaan van de huidige situatie en de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen. Op onderdelen is sprake van wijzigingen. Daarbij gaat het om wijzigingen die thans bekend zijn en waarvoor concrete planinitiatieven bestaan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het midden van Dordrecht en wordt globaal begrensd door:

- In het noorden: Het Wantij
- In het oosten: de Rondweg (N3)
- In het zuiden: de Dubbeldamseweg-Zuid
- In het westen: de Toulonselaan, de Oranjelaan



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. Dordwijkzone, westzijde Rondweg, vastgesteld 9 december 2003;
2. De Vlij en omgeving, vastgesteld 9 november 2004;
3. Midden Reeland, vastgesteld 3 januari 2006;
4. Midden Reeland, artikel 11 WRO-uitwerking HTS Oranjelaan, vastgesteld 15 april 2008.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 worden enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 het nu voorliggende plan beschreven. In hoofdstuk 3 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verantwoording, zoals op de terreinen archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water en milieu. Per onderdeel worden de regelgeving en het beleid benoemd. Vervolgens wordt het onderzoek beschreven en wordt een conclusie getrokken. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Historie

De historie van het plangebied kan inzichtelijk worden gemaakt via onderstaande beschrijving. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- de basisontwikkeling van het plangebied
- de polders
- de dijken
- de polderontsluitingswegen
- de killen en waterlopen

Tot slot wordt beschreven op welke momenten de verschillende wijken in het gebied tot ontwikkeling zijn gekomen.

Basisontwikkeling plangebied

1100-1421: onderdeel Groote of ZuidHollandse Waard = bedijkt land (agrarisch)

1421-1603: zoetwatergetijdengebied Biesbosch = overstroomd en aanslibbend land (dekt de Grote Waard geheel af, Merwededeel wordt afgezet)

1603-1881: inpolderingen = nieuw bedijkt land, Dubbeldam (agrarisch)

1898/1902: Dubbeldams grondgebied wordt Dordts grondgebied = start ontwikkelingen en start nieuwbouwwijken

Polders

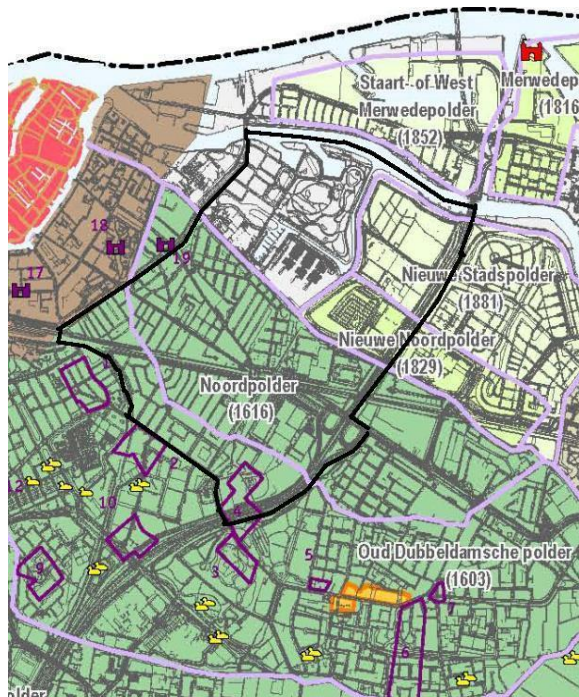
Polder Oud Dubbeldam (1603)

Noordpolder (1616)

Nieuwe Noordpolder (1829)

Nieuwe Stadspolder (1881)

Jager-en Windhondpolder (vóór 1833)



Dijken

Toulonselaan (1590)
(Korte) Scheidingsweg (1590)
Krommedijk (1603) = D21
Noordendijk (1616) = D18c
Wantijdijk (1882)



Toulonselaan

Noordwestelijk deel van de omkading van vijf nieuw opgeslibde percelen aansluitend op en ten noorden van de latere Dubbeldamseweg. De Dubbeldamseweg vormt de westelijke kade.

(Korte) Scheidingsweg

Zuidoostelijk deel van de omkading van vijf nieuw opgeslibde percelen aansluitend op en ten noorden van de latere Dubbeldamseweg.

Krommedijk

De Krommedijk vormt een kenmerkend onderdeel van de oudste dijkstructuur van Dordrecht als onderdeel van de Oud Dubbeldamsche polder (1603). De dijk eindigt bij sportvelden en doet met zijn opvallend kromme verloop zijn naam eer aan. De Krommedijk is tot even voorbij de Twintighoevenweg bewaard gebleven.

Noordendijk

De hoge Noordendijk is de noordelijk afsluitende en relatief rechte dijk van de Noordpolder (1616).

Wantijdijk

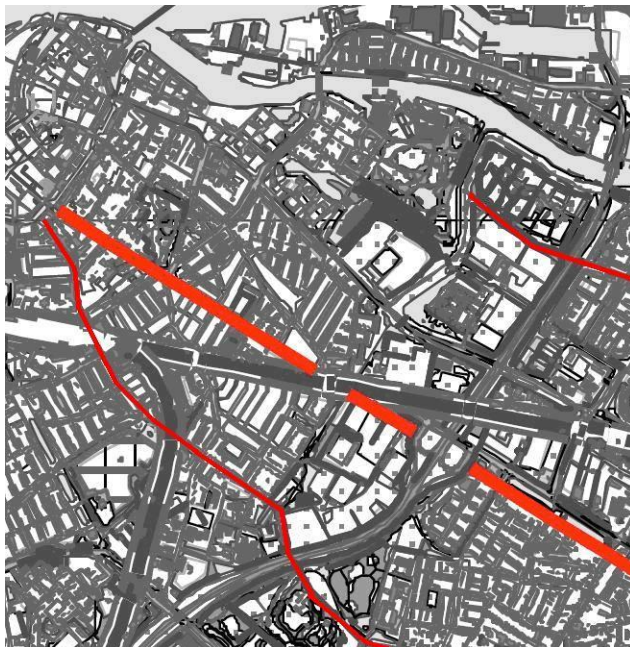
De Wantijdijk is als bekading aangebracht in 1882. De zo ontstane polders dienden als grasland en veel later voor stadsuitbreiding. Wat verdween waren uitgestrekte riet- en biezelanden met eendenkooien. De dijken vormen belangrijke kwaliteitsdragers op het Eiland van Dordrecht en verwijzen naar de landwinningsgeschiedenis. Met toekomstige ontwikkelingen op, aan of langs de dijken dient op een zorgvuldige wijze te worden omgegaan.

Polderontsluitingswegen

Reeweg Oost (1616)

De Reeweg Oost maakt onderdeel uit van een lange historische verbindingroute binnenstad-Dubbeldam-Werkendam (Vriesestraat-Vrieseweg-Reeweg

Oost-Haaswijkweg). De naam Reeweg gaat terug op de reettrekkers, 17^e eeuwse landmeters die raaien uitzetten vanaf vaste punten in het landschap. Het vaste punt voor de Reeweg als oude raailijn is de Vriesepoort. De groene inrichting van dit deel van de Reeweg Oost (ten zuiden van de spoorlijn) met markante bomen aan weerszijden, waterlopen en heggen als afscheiding van de ventweg zorgen voor een landelijke sfeer temidden van steeds verder oprukkende autosnelwegen. Geen eiland, maar toch een oase.



polderwegen

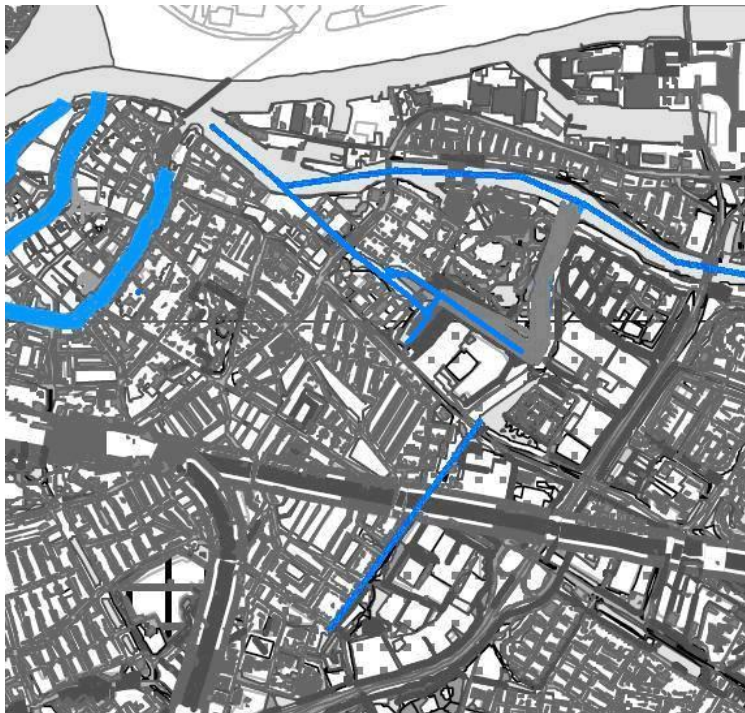
Middelweg

Deze weg loopt midden door (van oost naar west) de Nieuwe Stadspolder uit 1881 en in het verlengde van de Middelweg in de Stadspolder uit 1780.

Dubbeldamseweg Zuid (kort na 1603)

Ontsluitingsweg van de Oud Dubbeldamsepolder uit 1603 (maar al ouder in oorsprong). Aan de zuidkant van het bestemmingsplangebied bevindt zich de oudste historische verbinding tussen stad Dordrecht en dorp Dubbeldam: de Dubbeldamseweg, die hier vanaf de kruising met de Twintighoevenweg overgaat van een stedelijke in een meer landelijke sfeer en zich voortzet in de pas later zo genoemde Dordwijklaan en Dubbelsteynlaan West.

Killen en waterlopen



Wantij

Vroeger ook wel het Vaarwater van Geertruidenberg genoemd, is ontstaan uit het water De Biesbosch, na de Sint Elizabethsvloed uit 1421. Het Wantij verbindt de Nieuwe Merwede met het Dordtse drierivierenpunt en het scheidt eiland de Staart van de rest van het Eiland van Dordrecht. Langs dit betreffende deel van het Wantij is de groene oever met rietkragen, griendvelden, boom- en Biesboschachtige beplanting karakteristiek. Het Wantij heeft pas aan het eind van de 19^e eeuw zijn huidige loop gekregen, nadat de huidige Staart en de Sliedrechtse Biesbosch voldoende waren op- en aangeslibd en omkaad en ingepolderd om als uitbreidingsgebied te kunnen dienen.

Raamkil en Molenvliet

De Raamkil is het enig overgebleven kreekrestant in de oudste polder (nr. DO043 in de Cultuurhistorische Atlas). Het was oorspronkelijk onderdeel van het afwateringsstelsel van de Oud Dubbeldamse polder op buitendijks gebied.

De Molenvliet is het vervolg/de verlenging van de Raamkil. Na inpoldering van de Noordpolder kon de Raamkil niet meer buitendijks afwateren. Tot 1868 zorgde een molen ervoor dat het water aan de andere kant van de Noordendijk terecht kwam. Daarna gebeurde dit door een gemaal met een sluis en later met een persbuis door de dijk. De functie van de Molenvliet is inmiddels overgenomen door de boezem aan de noordzijde van de Noordendijk rond het volkstuincomplex.

Beide waterlopen - tussen de Dubbeldamseweg Zuid en de Reeweg Oost - zijn van grote waarde. Aan de zuidzijde van de Reeweg Oost loopt de zijarm van het Molenvliet door en omzoomt de sportvelden, doorlopend langs de Randweg. Naast het pand Reeweg Oost 264, doorlopend achter de percelen aan de Reeweg Oost bevindt zich een waterloop, waardoor de rij panden bijna op een eiland komt te liggen. Erachter is een groene zoom, voornamelijk bestaand uit populieren, ter afscheiding van de Provinciale Weg.

Vlij

De huidige Vlij, oorspronkelijk een zijtak van De Biesbosch en nu het Wantij, wordt rond 1830 nog aangeduid met de naam De Houtvloten. Dit verwijst naar de aanvoer van hout als vloten. Het hout werd vervolgens in één van de vele balkengaten in de omgeving opgeslagen. De meeste balkengaten direct ten noorden van de Noordendijk zijn allang

gedempt. Er is er nog één aanwezig, gelegen tegenover de verdwenen houtzaagmolens De Duinen en De Windhond aan de Noordendijk (buitendijks). De balken zijn vervangen door woonboten.



Houtzaagmolens Windhond en Duinen en balkengaten, ca 1900

De houtzaagmolen De Windhond was nog tot 1917 in bedrijf, De Duinen tot 1928. Van de oorspronkelijk 11 houtzaagmolens aan de Noordendijk is er niet één overgebleven.

Sloot aan westzijde en parallel aan Korte Scheidingsweg

Het betreft hier een (waarschijnlijk vergraven) restant van een eind 16^e -eeuwse ontwateringskreek.

Het plangebied hoorde tot circa 1900 tot de gemeente Dubbeldam. Ontwikkelingen werden pas ingezet toen het Dordts grondgebied werd.

Indische buurt	bebouwd in de periode 1900-1925 (zuid), 1910-1940 (noord)
Transvaalbuurt	bebouwd in de periode 1902-1910
Land van Valk	bebouwd in de periode 1930-1935
Wantijbuurt	bebouwd in de periode 1936-1960
Vogelbuurt	bebouwd in de periode 1951 – 1959 (wederopbouwplan uit 1945)
Plan Tij	bebouwd in 2004

2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

De wijk Reeland ligt op korte afstand ten oosten van het centrum van Dordrecht. De spoorlijn Dordrecht - Geldermalsen verdeelt de wijk in twee gedeelten. Ten noorden van de spoorlijn liggen de Transvaalbuurt, de Indische buurt, de Vogelbuurt, de Wantijbuurt en Plan Tij. Ten zuiden van de spoorlijn ligt het Land van Valk en het Leerpark.

Diverse ontsluitingswegen bepalen de ruimtelijke structuur van de wijk, zoals de Noordendijk, de Krommedijk en Reeweg Oost.

Per 1 januari 2010 waren er in Reeland 4830 woningen. Van de woningvoorraad is 64 % eengezinswoning en 36 % meergezinswoning (gemiddelde in Dordrecht resp. 56 % en 44 %).

Reeland

Het Reeland bestaat uit een aantal cultuurhistorisch waardevolle wijken. De structuur, vaak geënt op de vroegere hoofdstructuur, en de bebouwing vormen in deze wijken een harmonisch geheel en ze zijn karakteristiek, zoals de Indische Buurt, maar soms ook bijzonder, zoals het Land van Valk, voor hun bouwtijd. Die bouwtijd beslaat voor het Reeland een periode vanaf het begin van de twintigste eeuw (Indische Buurt) tot deze eeuw (voormalig ziekenhuisterrein). Van afwisselende bebouwing aan het Toulonselaan, dat deels nog een negentiende eeuwse sfeer uitademt, tot de stempelbouw uit de wederopbouwperiode in de Vogelbuurt. Het wonen is op een aangename manier dominant in het gebied en er komt een divers scala aan woonmilieus voor. Niet-woonfuncties zijn doorgaans gevestigd aan de grotere doorgaande wegen zoals Krommedijk, Reeweg en Bankastraat.

Oude infrastructuurle werken als de Krommedijk, de Noordendijk, de Reeweg, de Raamkil en de Molenvliet en het spoor hebben de hoofdvorm van de wijken bepaald. Het gebied heeft op dit moment nog een beperkt aantal beschermde monumenten. Kijkend naar stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten en naar de monumenteninventarisatie van de periode 1850-1940 is de verwachting dat dat aantal de komende jaren aanmerkelijk zal uitbreiden.

Indische Buurt zuid

De Indische Buurt Zuid, gelegen tussen Krommedijk, Reeweg Oost en de spoorlijn, werd in het eerste kwart van de twintigste eeuw gebouwd.

De Krommedijk is een oude dijk die in het verlengde van de Groenedijk loopt van het Sumatraplein tot de Twintighoeveweg. Vanaf 1922, liep gedurende ruim veertig jaar, een spoorlijn over de Krommedijk. De stoomtrein, "schrik van de Krommedijk" genoemd, bracht via Oranjelaan en Krommedijk goederen van het industrieterrein aan de Staart naar het spoortraject Dordrecht-Gorinchem-Elst.

De Reeweg Oost ligt in het verlengde van de Vriesestraat/Vrieseweg en is een oude verbinding van de stad met het achterland.

De Indische Buurt Zuid, gelegen tussen de Krommedijk, Reeweg Oost en de spoorlijn, is qua opzet zeer vergelijkbaar met de Transvaalbuurt. De woonerfachtige inrichting van straten komt hier echter nauwelijks voor. Wel zijn in de straten diverse soorten verkeersdrempels aangebracht. Ook de woningen zijn qua type en bouwstijl vergelijkbaar met de woningen in de Transvaalbuurt.

Aan de Reeweg Oost 181 t/m 219 staat een mooi complex herenhuizen met voortuinen. De architectuur vertoont invloeden van de Art Nouveau.

De school aan de Reeweg Oost 123 is beschermd als rijksmonument en in 1918 ontworpen door de bekende Dordtse architect B. van Bilderbeek.

Ook het woonhuis aan de Reeweg Oost 145, waarin het Landschapskundig Museum is gevestigd, is rijksmonument vanwege het rijke art deco interieur.

In de bebouwing in beide gebieden is de invloed van het particulier woningbezit en het daarbij behorende doe-het-zelven zichtbaar. Dit komt aan de straatzijde tot uitdrukking in de dakkapellen, het afwisselend kleurgebruik op houten gootlijsten, kozijnen en ramen en het aantal verschillende voordeuren.

Indische Buurt noord

Het gebied wordt begrensd door de Reeweg Oost, de spoorlijn, de Soembastraat, de Reigerstraat, de Ceramstraat, de Bankastraat en de Oranjelaan.

Voor de jaren twintig bestond het gebied nog voornamelijk uit boerenland, tuinderijen en boomgaarden.

De woonbebouwing is tot stand gekomen tussen 1910 en 1940.

De Borneo-, Celebes-, Riouw-, Sumatra-, Java- en Bankastraat bestonden reeds in 1910. De bebouwing kwam in de daaropvolgende jaren geleidelijk tot stand. In 1935 waren ook de Flores- en Boeroestraat bebouwd, de Soembastraat vijf jaar later.

Voor de oorlog werden vooral werklozen ingezet bij de bouw. In de oorlog kwam de woningbouw stil te liggen; er was een tekort aan bouwmaterialen en mankracht. Na de oorlog werd de bouw weer snel hervat.

De rooms-katholieke begraafplaats ligt al sinds 1880 op de huidige locatie aan de Reeweg Oost. In die tijd lag dit gebied nog buiten de bebouwde kom. De oprukkende stadsuitbreidingen maakten slechts beperkte uitbreidingen van de begraafplaats mogelijk. De omvang is hierdoor nauwelijks gewijzigd. In de jaren tachtig kreeg de begraafplaats een nieuwe entree aan de Reeweg Oost.

In 1913 vond de bouw van de Technische School, later de HTS, aan de Oranjelaan plaats. Na enig wikken en wegen moest dit gebouw begin jaren tachtig plaats maken voor het huidige gebouw.

Naast de technische school vestigde zich in 1922 aan de Oranjelaan 264 de landbouwwinterschool. Het stijgend aantal leerlingen maakte in de jaren vijftig een uitbreiding noodzakelijk aan de achterzijde. Het gebouw is inmiddels beschermd als gemeentelijk monument, maar niet meer in gebruik als school.

De Javastraat sloot oorspronkelijk aan op de Oranjelaan, tussen de technische en de landbouwschool, maar buigt inmiddels af naar de Borneostraat.

Het Gemeenteziekenhuis vestigde zich in 1920 aan de Bankastraat. In de jaren vijftig en zestig vonden omvangrijke uitbreidingen plaats. Onder andere werd een polikliniek aan de Ceramstraat gebouwd. Eind tachtiger jaren verhuisde het ziekenhuis naar de Albert Schweitzerplaats. Op de plek van het ziekenhuis is een woonwijk gebouwd. De nieuwe straten zijn, geheel in stijl, genoemd naar plaatsen in Indonesië.

Sinds 1938 is op een binnenterrein aan de Bankastraat, de Schuilhoek gevestigd. Dit is van oorsprong een opvangtehuis voor moeilijk opvoedbare meisjes.

De vele bijzondere functies in het gebied zijn vooral te verklaren uit het feit dat het gebied jarenlang een stadsrandfunctie vervulde en als zodanig een geschikte locatie was voor scholen, sportvoorzieningen, winkels en een ziekenhuis.

De meeste straten staan loodrecht op de hoofdstraten Bankastraat en Reeweg Oost.

In het westelijkste en oudste deel van het gebied staan veel woningen direct aan de straat. Zowel eengezinswoningen als boven- en benedenwoningen komen voor. De woningen bestaan uit twee à drie lagen met kap en zijn opgebouwd uit baksteen. Aan de achterzijde bevinden zich tuinen.

Het nieuwbouwgebied ter plaatse van het voormalige Gemeenteziekenhuis onderscheidt zich met name door de afwijkende kleur van de gebruikte baksteen. Qua woningtype, eengezinswoningen, en structuur sluit de nieuwe invulling echter zeer goed aan op de bestaande omgeving. Het feit dat een deel van het bestaande groen gehandhaafd is bij de nieuwe invulling van dit gebied, draagt hier zeker toe bij.

De Boeroe-, Flores- en Soembastraat bestaan uit een lange, aaneengesloten rij van eengezinswoningen met gedeeltelijk voor en overal achtertuinen. Ook deze woningen zijn opgebouwd uit baksteen. Ze hebben twee lagen met een kap.

Aan de Reeweg Oost varieert de woonbebouwing van ensembles herenhuizen tot blokken boven- en benedenwoningen. Alle woningen hebben een voortuin. Op de hoeken komt een enkele winkel voor.

Aan de Bankastraat bevinden zich voornamelijk eengezinswoningen en twee appartementengebouwen op het voormalige ziekenhuisterrein. Ook hier een enkele winkel op een hoek.

Aan de Oranjelaan staat een markant ensemble herenhuizen, met romantische accenten in de architectuur als torentjes. De huizen hebben een tuin aan de straat, vaak

afgesloten met een smeedijzeren hekwerk. De architectuur is eclectisch met onder andere invloeden van de neorenaissance. De panden bestaan uit een souterrain, bel'-etage, eerste en kapverdieping. Ze zijn gebouwd in baksteen en de kap is bedekt met pannen, vaak in combinatie met leijtjes.

Het belangrijkste groen in het gebied wordt gevormd door de bomen in de openbare straten. Het Sumatraplein vormt een verbijzondering. Een groenplek met oude bomen en het oorlogsmonument VOOR HEN DIE VIELEN in de Tweede Wereldoorlog.

De woonstraten zijn eenvoudig ingericht met een wegdek van klinkers en aan weerszijden trottoirs met betontegels. In de Riouwstraat is een blokkade gemaakt voor doorgaand verkeer. Het nieuwbouwgebied heeft een meer woonerfachtige inrichting. De hoofdstraten zijn geasfalteerd.

Transvaalbuurt

De Transvaalbuurt, gelegen tussen Toulonselaan en Krommedijk, is gebouwd in het begin van de twintigste eeuw. Het toen nog landelijke gebied werd in 1902 overgenomen van de gemeente Dubbeldam. Begin twintiger jaren was er nog een braakliggend terrein. Dit was bestemd voor de tramremise van de geplande elektrische tram. In 1923 maakte de oprichting van een Dordts busbedrijf een eventuele elektrische tramlijn onrendabel. In 1926 werd op het nog onbebouwde terrein de Cronjestraat aangelegd.

De Transvaalstraat werd in 1930 doorgetrokken van de Krommedijk tot de Dubbeldamseweg. Een aantal huizen aan de spoorzijde is hiervoor gesloopt.

De Transvaalbuurt is een woonbuurt ontstaan vanuit een planmatige opzet met rechte straten uitkomend op de Toulonselaan en de Krommedijk. Aan de hoofdstraten Toulonselaan, Krommedijk en Transvaalstraat bevinden zich winkels en een enkel bedrijfje.

De bebouwing bestaat uit blokken aaneengesloten woningen doorgaans opgebouwd uit één à twee lagen met kap en uitgevoerd in baksteen. Er komen zowel kappen voor met de noklijn evenwijdig aan de straat, als topgevels met mansarde- en zadeldaken. De architectuur is eclectisch met vooral invloeden van de neorenaissance en de Art Nouveau.

De niet-doorgaande straten hebben tegenwoordig een eenvoudige, woonerfachtige inrichting, à niveau ingericht met gebakken klinkers en met bomen. De doorgaande straten zijn ingericht met een wegdek in gebakken klinkers en aan weerszijden trottoirs met betontegels.

Echte groenplekken ontbreken. Het groen in de wijk bestaat uit bomen in de straten. De enige verbijzondering in het gebied is het Oranje Vrijstaatplein. Bij de Reeweg Oost staan aan beide zijden van de straat bomen. Aan de oneven zijde staat de meeste bebouwing direct aan de straat.

Land van Valk

Het Land van Valk is een voorbeeld van een tuinwijkachtige ontwikkeling. Het gebied wordt begrensd door de Crayensteinstraat (langs de spoorlijn Dordrecht – Gorinchem), de Krommedijk en de Twintighoevenweg. De plattegrond bestaat uit een regelmatig stratenpatroon van parallel lopende wegen, haaks op de Crayensteinstraat en de Krommedijk, met aan de ingang van de eerstgenoemde weg een flauwe bocht. De complexen arbeiderswoningen uit de jaren dertig bestaan uit één- of tweelaagse rijen eenvoudige woningen met bij de hoeken karakteristieke hoge rechthoekige torenvolumes, die een opvallende grensbepaling vormen. Aan de Standhasenstraat in het zuidoosten van de buurt staat een lagere school, een voorziening die typisch is voor dit soort wijken. Bij de school staat een aantal vrijstaande woningen en ligt een waterpartij met groenstroken. De indeling van dit gebied is eveneens volgens een specifiek stedenbouwkundig patroon ontworpen.

Tussen de Standhasenstraat, Krommedijk en Crayensteinstraat ligt een in het begin van de jaren dertig gebouwd, bijzonder woningbouwcomplex.

De tussengelegen straten zijn de Dubbelmondestraat, Giessenmondestraat, Eemkerkstraat, Nessestraat, Herradestraat en Vorensaterstraat. De grond werd in 1930 door de gemeente Dordrecht aangekocht van de tuindersfamilie Valk, waaraan het

buurtje zijn naam te danken heeft. De woningbouw is uitgevoerd in traditionele baksteenarchitectuur.

De bouw van de school aan de Standhasenstraat 47 in 1934 vormde de afronding van de bebouwing van het Land van Valk. De als gemeentelijk monument beschermde school werd in 1933 ontworpen door de architect K. van Dongen in een zakelijk expressionistische stijl: een functionele, ambachtelijke manier van bouwen in baksteen in een expressionistische vorm, met pannendaken en houten ramen met roeden.

De Krommedijk is een historische route en dijk, reeds zichtbaar op een plattegrond van 1611, in het verlengde van de Groenedijk. Hij loopt van het Sumatraplein tot aan de sportterreinen Krommedijk. De Dubbeldamseweg is een historische verbinding van de stad Dordrecht met het achterland.

De buurt tussen Crayensteinstraat en Krommedijk is opgebouwd uit gebogen straten met eenvoudige bakstenen, aaneengesloten bouwblokken. Vlak voor de hoeken aan de Krommedijk en de Crayensteinstraat zijn zeer beeldbepalende torenachtige opbouwen aangebracht onder een schilddak bedekt met rode pannen.

De hoeken zelf hadden van oudsher een winkelfunctie, die tegenwoordig vrijwel is verdwenen.

De tussenstraten zijn als volgt ingericht: in het midden een bakstenen bestrating met aan weerszijden een smal trottoir met betonnen stoeptegels en (natuurstenen) trottoirbanden. Aan de voorzijde hebben de woningen een ondiepe tuin, oorspronkelijk (en in sommige straten nog) afgescheiden van de openbare straat met een halfhoge haag. De toegang wordt geflankeerd door bakstenen, gemetselde kolommen.

Het schoolgebouw van de Groen van Prinstererschool staat tussen de Standhasenstraat en de Vorensaterstraat. Het schoolplein aan de voorzijde (Standhasenstraat) wordt van de openbare ruimte gescheiden door een bakstenen, gemetseld muurtje.

De privétuinen, het groene spoortalud met sloot en de grote platanen in de Crayensteinstraat zijn zeer bepalend voor het groene karakter en de beleving van de Crayensteinstraat.

De panden aan de noordzijde van de Krommedijk in het plangebied zijn gebouwd in blokken en horen architectonisch bij het ten noorden gelegen woningbouwcomplex.

Markant zijn de grote voortuinen. De Krommedijk is ingericht met een klinkerbestrating met aan weerszijden trottoirs. Aan de noordzijde is het trottoir aanzienlijk breder, hierin is een bomenrij opgenomen.

Aan de zuidzijde staat de oudere bebouwing direct aan de openbare straat.

Aan de Twintighoevenweg wordt het beeld vooral bepaald door het groen en het water de Molenvliet. Een markant punt vormt de Weedeweg NZ en ZZ met daartussen een vijver met groen talud, geflankeerd door bomen. Vanaf de langzaamverkeersbrug over de vijver is (bij goed onderhoud van het langsgelegen groen) een mooie zichtlijn op de markante Groen van Prinstererschool.

Aan de Korte Scheidingsweg staan aan de westzijde villa-achtige landhuizen opgetrokken in baksteen, waarbij soms de invloeden van de Amsterdamse School zichtbaar zijn in de baksteendetaillering. Rondom de huizen liggen grote tuinen, gescheiden van de weg door een waterloop en aan de achterzijde afgesloten door het spoor. Het water loopt ook nog een stukje de Hoekensestraat in.

De Dubbeldamseweg loopt van de Singel tot de Dordwijjklaan. Verder verwijderd van de binnenstad wordt het karakter van de weg landelijker, met name zichtbaar in de bebouwing. Oudere, dorpse vrijstaande bebouwing met tuinen rondom wordt afgewisseld door stedelijker aaneengesloten woonbebouwing. Deels is de Dubbeldamseweg nog bestraat met ingestrooid asfalt.

De inrichting van het kruispunt van de Dubbeldamseweg met de Prof.

Waterinklaan/Eemsteynstraat verstoort de historische continuïteit van de Dubbeldamseweg.

Het laatste stuk vanaf de Twintighoevenweg tot het fietstunneltje wordt aan beide zijden begeleid door een waterloop en grasland. Op de hoek met de Twintighoevenweg staat een landhuis.

De Werkenmondestraat heeft een inrichting met aan weerszijden zeer karakteristieke bomenrijen.

Wantijbuurt

De structuur van de buurt weerspiegelt min of meer die van het hiervoor grotendeels gedempte oorspronkelijk 19^e eeuwse uitgebreide complex van balkengaten rond de Vlij. Het huidige stratenpatroon baseert zich deels op de 19^e eeuwse infrastructuur en het Wantijplantsoen ligt volledig op de locatie van een voormalig balkengat, net als de drie woonblokken direct ten oosten van de Oranjelaan.

De aanleg en stedenbouwkundige structuur van de Wantijbuurt, met plantsoen, park en zwembad is door de samenhang als totaal van cultuurhistorisch en stedenbouwkundig belang. Daarbinnen bevinden zich diverse objecten en ensembles, die beschermingswaardig zijn zoals de woning aan de Parklaan 11, het Wantijpark en het filterhuis van het Wantijbad.

Het Wantijplantsoen is beschermd als rijksmonument, evenals de schietmuur in het Wantijpark.

Vogelbuurt

Het gebied wordt begrensd door de Noordendijk, Molenvliet, de spoorlijn, Halmaheiraplein, Bankastraat, Oranjelaan.

Na de Eerste Wereldoorlog waren aan de Bankastraat houten noodwoningen gebouwd. Er heerste woningnood omdat de normale woningbouw stagneerde en steeds meer woningen in de binnenstad onbewoonbaar werden verklaard. In 1926 werd een deel van de noodwoningen gesloopt, de rest werd opgeknapt. Halverwege de jaren dertig maakten de resterende woningen plaats voor de huidige bebouwing aan de Banka- en Billitonstraat.

Eind 1945 besloot het Dordtse bestuur tot de bouw van de Vogelbuurt. Het terrein lag echter te laag en zand ter ophoging en stabilisering was nauwelijks te krijgen. Het uiteindelijke gebruikte zand in 1947 was van zo'n slechte kwaliteit, dat het nauwelijks geschikt was om op te bouwen. De slechte ondergrond, een slappe veenlaag, droeg hiertoe bij.

Het duurde tot 1951 voordat de grootschalige woningbouw in dit gebied alsnog startte. De woningen werden gebouwd van zogenaamd korrelbeton. Het tweede project in Dordrecht van dit materiaal, dat een innovatie op bouwgebied betekende. Er kon sneller en goedkoper worden gebouwd. In twee jaar tijd werden ruim 600 woningen gebouwd. Het gebied tussen een deel van de Indische Buurt noord en de Molenvliet kwam wat later tot stand. Hier werden onder andere woningen gebouwd ten behoeve van gerepatrieerden uit Indië.

In 1959 was de wijk klaar in zijn huidige omvang; ruim 850 woningen en een winkelcentrum aan het Vogelplein.

Doordat de slechte ondergrond inklonk is het in de loop der jaren verschillende malen nodig geweest de grond op te hogen. Dit is zichtbaar op die plaatsen waar de schuurtjes in de tuinen nauwelijks boven de straat uitsteken.

Ruimtelijke karakteristieken van de Vogelbuurt ('Dordrecht Cultuurhistorische verkenning Vogelbuurt' – Urban Fabric Steenhuis stedenbouw/landschap 2008)

Diversiteit in bebouwing

De Vogelbuurt is een kleine woonwijk met een grote diversiteit. Met name aan de Aalscholverstraat levert dit een kleinschalig stadsbeeld op. De vormgeving van de woningen en de woonomgeving is zorgvuldig en stamt uit een periode die vooraf ging aan de massale prefabricage in de woningbouw. De ronde vensters, de asymmetrische glazen trappenhuizen en de balkonhekken dragen bij aan dit beeld. Door het aanbrengen van gevelisolatie in de jaren tachtig zijn de gevels echter afgevlakt en verdwenen de architectonische details.

Geknikte wegen

De hoofdroute door de Vogelbuurt heeft een geknikt verloop. Bij elke knik zijn voorzieningen of uitzichten. Door het geknikte wegenpatroon zijn de zichtlijnen kort en

worden lange eentonige straten vermeden (zoals in het toenmalige schrikbeeld: de naburige Indische buurt). Zo wordt in de Havikstraat richting Vogelplein de blik gevangen door een diagonaal bouwblok op het Vogelplein. Ook zijn er vanaf de Noordendijk geen lange zichtlijnen de wijk in en vice versa.

Pleinen en voorzieningen

De pleinen en de voorzieningen zijn te vinden bij de draaipunten in de geknikte hoofdroute. Het maakt de oriëntatie in de buurt eenvoudig.

Asymmetrische straatprofielen

De wijk kent een grote variatie aan straatprofielen. Deze afwisseling maakt elke straat gemakkelijk herkenbaar. In de Havikstraat is het profiel bijvoorbeeld opgebouwd uit portiekflats, een trottoir; parkeren onder bomen; het wegdek; parkeren op straat; een groenstrook, een trottoir en laagbouw.

Groenstroken

Evenwijdig aan Adelaarstraat loopt een secundaire groenstructuur (Valkstraat, Wouwstraat, Buizerdstraat). Het levert een rustige voetgangersroute op. De heggen van de tuinen langs deze groenstrook versterken het groene karakter. Alleen achter het Vogelplein heeft het groen plaats gemaakt voor uitbouwsels van de winkels. Aan de oostzijde van de buurt liggen tussen de woonblokken twee groenstroken haaks op de doorgaande weg (Aalscholverstraat); dit zijn verblijfsgebieden.

Heggen als erfafscheiding

Opvallend is het veelvuldig gebruik van heggen (in plaats van hekken) in binnenterreinen, langs achterpaden en als afscheiding van de tuinen. De heggen zorgen voor rust in het stadsbeeld en versterken het groene karakter van de buurt.

Waardering en aanbevelingen stedenbouwkundig

De Vogelbuurt bestaat uit vele gebieden, bouwvormen richtingen en structuren op een klein oppervlakte. Twee elementen zorgen voor samenhang: de hoofdroute vanaf het Vogelplein tot de Aalscholverstraat en de bebouwingsrand langs de Noordendijk en Oranjelaan. Zolang deze structureren herkenbaar blijven kan de buurt relatief gemakkelijk veranderingen opnemen en toch herkenbaar blijven.



Behoud en versterk de hoofdroute (Adelaarstraat, Reigerstraat en Aalscholverstraat). De route zorgt voor samenhang en herkenbaarheid in de buurt, die verder ruimtelijk is versnipperd met voor- en naoorlogse straten en verschillende soorten bebouwing. Alle bouwblokken en dwarsstraten zijn op de hoofdroute georiënteerd.

De begeleidende bebouwing langs de hoofdroute is een essentieel onderdeel van de ruimtelijke structuur. Het gaat om een compositie van kleine flats en laagbouw. De flats, die links en rechts in de Adelaarstraat en in een strook langs de Reigerstraat staan, zorgen voor een telbaar ritme. De wand met flats langs de Aalscholverstraat structureert de zuidflank van de buurt. Sloop van onderdelen van deze compositie vraagt om zorgvuldige vernieuwing, namelijk het maken van een nieuwe compositie van reeksen, ritmes en wanden.

Koester de groenstructuur die loopt door de Valkstraat, Wouwstraat en Buizerdstraat, alsmede de plantsoenenhaaks op de Aalscholverstraat. Net als de begeleidende bebouwing is de groenstructuur complementair aan de hoofdstructuur.

In het westelijk deel van de buurt vormt het plantsoen een groene echo van de hoofdroute. Het is jammer dat het laatste deel van de groenstrook, achter de winkels aan het Vogelplein, is verdwenen voor een strook met uitgebouwde winkels.

De randen van de Vogelbuurt zorgen voor afbakening van de buurt en creëren luwte voor het woonmilieu daarbinnen. De kwaliteit van de rand zit vooral in de compositie van bouwvolumes, minder in de architectonische of typologische uitwerkingen. Het is van belang om het verschil tussen de schermwerking van de rand in het noordelijk deel (Oranjelaan en eerste deel Noordendijk) en het ritme van stempels ten noorden van de Reigerstraat in stand te houden. De bouwhoogte dient zich zowel te verhouden tot de kleinschaligheid van de buurt als tot de grotere maten langs dijken en doorgaande wegen.

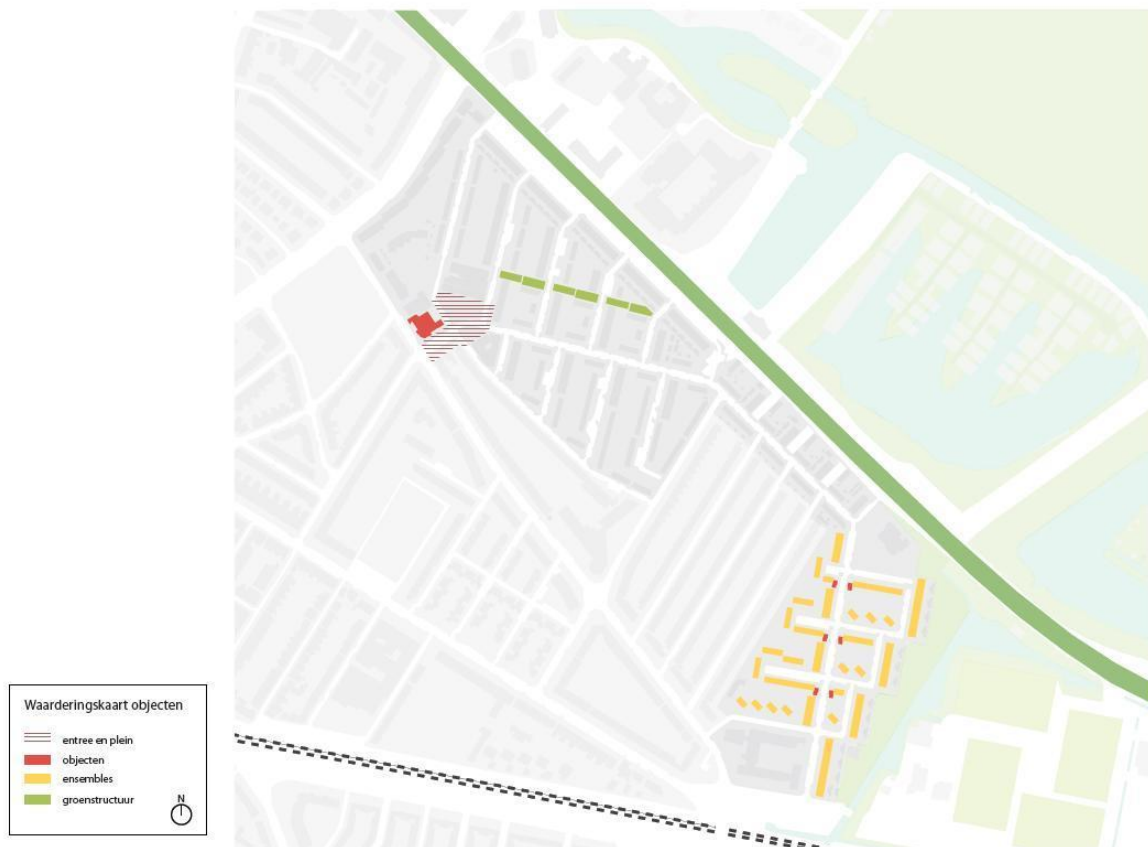
Opvallend in de Vogelbuurt is de prominente aanwezigheid van groene heggen, in plaats van de hekken en schuttingen die veel andere naoorlogse wijken zijn gaan domineren. Ze geven de Vogelbuurt een groen karakter en verhogen de ruimtelijke kwaliteit. Dit

element verdient aandacht in toekomstige inrichtings-, beheers- en onderhoudsplannen voor de openbare ruimte.

Bomen zijn vooral te vinden bij het Vogelplein, in de plantsoenen en als onderdeel van de compositie van de hoofdstructuur en de randbebouwing. Behoud van het bomenbestand en het versterken van het groene karakter van de openbare ruimte passen bij de ruimtelijke identiteit van de buurt.

Waardering en aanbevelingen ensembles en objecten

Het badhuis aan de Bankastraat dateert uit 1929 en markeert de entree van de Vogelbuurt. Door de aanwezigheid van het gebouw krijgt het plein een besloten karakter. Deze vooroorlogse entree van een naoorlogse wijk is beeldbepalend voor de buurt. Het behoud van het badhuis is belangrijk vanwege de architectuur en vanwege de stedenbouwkundige betekenis als de poort naar het Vogelplein.



Het Vogelplein is het hart van de Vogelbuurt, met diverse voorzieningen. Ondanks het feit dat er vier wegen op uitkomen heeft het plein een goede verblijfskwaliteit. De zorgvuldige compositie van de bouwblokken maakt een gevarieerde pleinwand. Het plein (met voor- en naoorlogse bebouwing) past bij de schaal van de buurt. Het verruimen van het plein tot aan de Bankastraat is af te raden. Zo zou een ongedefinieerde ruimte ontstaan van een schaal die niet past bij de fijnmazige ruimtelijke structuur van de buurt.

Het Christelijk Lyceum aan het Halmaheiraplein 5 opende zijn deuren in 1958 en is ook beschermd als gemeentelijk monument.

Eveneens aan het Halmaheiraplein staat, op het sportpark, de als rijksmonument beschermde zittribune, die als enige in Nederland is afgedekt met dakpannen op een schilddak. Het sportpark ligt op de plek van een vroegere paardenrenbaan.

De woonbebouwing is divers en bestaat uit kleine klusters (korte rijen woningen, kleine flatgebouwen) met een grote verscheidenheid aan woningtypen. Deze melange leent zich prima voor veranderingen, zolang de hoofdstructuur en de ruimtelijke samenhang

van de bouwblokken worden afgestemd. Zorg dat vernieuwing de openheid en het groene karakter van de wijk niet wegdrukken. De kleinschalige openbare ruimte heeft een beperkt laadvermogen voor parkeren en bouwvolumes (woningen zijn nu veel groter dan in 1950).

Vanuit cultuurhistorie geredeneerd is het te verkiezen om een deel van de buurt goed te bewaren en andere delen grondig te transformeren. Met name het gebied rondom de Aalschoverstraat is interessant, omdat deze omgeving zowel stedenbouwkundig, architectonisch en programmatisch een hoge kwaliteit heeft. Bij vervanging van gebouwen of renovatie van complexen zou hier het bestaande ensemble als uitgangspunt moeten dienen. Het verdient aanbeveling om de buitengevelisolatie te heroverwegen en te zoeken naar oplossingen die het architectonisch detail beter respecteren.

Documenteer de eventuele sloop van gebouwen, om een beter beeld van de toepassing van het korrelbeton en het afwerkingniveau van de vroeg naoorlogse woningbouw te krijgen.

In 1916 vestigde zich de Particuliere Ziekenverpleging aan de Ceramstraat. In 1970 fuseerde deze met het Gemeenteziekenhuis. Over de Bankastraat kwam een verbindende luchtbrug tussen de ziekenhuizen. In de tachtiger jaren is het gebouw van de ziekenverpleging gesloopt en tegelijkertijd met het ziekenhuisterrein ontwikkeld. Er staat nu een gebouw ten behoeve van ouderenhuisvesting.

De bebouwing aan de Bankastraat is qua architectuur en bouwperiode meer verwant aan de Indische buurt.

De Vogelbuurt is van belang als representatieve woonwijk uit de wederopbouwperiode.

2.3 Toekomstige situatie

Zoals in de inleiding vermeld is er voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan een Nota van Uitgangspunten opgesteld.

Het bestemmingsplan Reeland omvat verschillende buurten en gebieden. Per deelgebied of locatie wordt een uitspraak gedaan over aandachtspunten en wijze van opname in het bestemmingsplan.

Wantijbuurt

De Wantijbuurt is een bestaande woonwijk met een lage bebouwingsdichtheid en veel groen. De vrijstaande en twee onder één kap woningen met garages behoren tot de karakteristiek en kwaliteiten die behouden moeten worden. Het Wantijplantsoen is vanwege het cultuurhistorisch en architectuurhistorisch belang beschermd als rijksmonument. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze kwaliteiten dan ook gehandhaafd en beschermd.

Voorstel: Het wonen consoliderend bestemmen, waarbij de verhouding met de (private) openbare ruimte door middel van tuinbestemmingen vormgegeven wordt.

Watersport aan het Wantij

Langs het Wantij bevindt zich een aantal (watergerelateerde) bedrijfs- en sportactiviteiten, in de vorm van Watersportbedrijf De Graaf BV / De Graaf Wantij BV, de Dordrechtse Roei- en Zeilvereniging en de Stichting Indoor roeicentrum.

Voorstel: De bedrijfsmatige activiteiten zullen als zodanig bestemd worden. In het huidige bestemmingsplan hebben deze bedrijfscategorie 3.

Andere activiteiten zoals de jachthavens, verkoop van watersportartikelen, verenigingsactiviteiten en horeca worden conform huidig gebruik bestemd. De sportactiviteiten worden overeenkomstig het huidige gebruik bestemd.

De havens krijgen een specifieke aanduiding. Het Wantijbad wordt bestemd voor recreatieve doeleinden.

Wantijpark

Het Wantijpark is aangelegd als werkgelegenheidsproject in de crisistijd van de jaren '30. Het heeft een grote landschappelijke waarde. In het strategisch programma Reeland is opgenomen dat het groen in de wijk functioneel moet zijn, van goede kwaliteit en met gebruikswaarde voor de bewoners. De buitenruimte wordt gezien als ontmoetingsruimte. Het Wantijpark krijgt dan ook een bestemming waarin deze ontmoetingsfunctie vorm kan krijgen en waarbinnen ook de functies van kinderboerderij en speeltuin passen. Bebouwingsmogelijkheden worden niet opgenomen vanwege de landschappelijke waarde. Het bestaande paviljoen wordt wel als zodanig opgenomen. Andere bebouwingsmogelijkheden zijn ook niet mogelijk gezien de ligging in het waterwingebied. Verder zal de functie als evenemententerrein vastgelegd worden.

Voorstel: De gebruiksmogelijkheden van het park als evenemententerrein vastleggen. Specifieke condities rondom evenementen worden via de APV geregeld.

Plan Tij

De ontwikkeling van Plan Tij in de voormalige Jagers- en Windhondenpolder is voltooid. De kwaliteit van de wijk bestaat uit het samenspel van water, wonen, groen en steigers. In het bestemmingsplan De Vlij (november 2004) is het nieuwe water opgenomen als "getijdegebied". Er wordt een bestemmingsregeling getroffen die kwaliteit waarborgt. Er zijn enkele aanpassingen noodzakelijk in verband met uitgevoerde grondtransacties die hebben geleid tot geringe verschuivingen in de perceelsgrenzen.

Van belang zijn ook de verbindingen met de omgeving. Daarom worden de nog niet gerealiseerde bruggen (voetgangersbrug naar het Wantijpark en gecombineerde voetgangers-fietsersbrug naar de Wantijdijk) in het nieuwe plan opgenomen.

Voorstel: De al planjuridisch mogelijk, maar nog niet gerealiseerde brugverbindingen opnemen in het bestemmingsplan.

Scholengebied Noordendijk

Het scholengebied tussen de Vlij en de Noordendijk heeft nu een maatschappelijke functie en bestemming. Met de realisering van het Leerpark verdwijnt een deel van de maatschappelijk functie uit het gebied. Het merendeel van dit gebied is gemeentelijk eigendom. Een planontwikkeling voor dit gebied is nog niet in gang gezet. Een woonfunctie die qua dichtheid aansluit bij de karakteristiek van de Wantijbuurt en Plan Tij, waarbij het water ook voor recreatieve functies wordt benut kan tot de mogelijkheden behoren, gezien de noodzaak tot differentiatie in woonmilieus en kwaliteiten van het gebied.

Voorstel: Omdat nog onvoldoende duidelijk is, zal er op een later moment een volledige planprocedure doorlopen worden. Op dit moment wordt uitgegaan van de huidige functies.

Jeugddorp

Het jeugddorp ligt volledig in het waterwingebied dat beschermd is door middel van de provinciale milieuverordening. Extra bouwmogelijkheden en het organiseren van activiteiten die mogelijk de kwaliteit van het grondwater aan kunnen tasten, moeten hier worden voorkomen. Contact met de provincie leert dat hier weinig beleidsvrijheid in zit.

Voorstel: De huidige recreatieve functies en gebouwen conform huidig gebruik bestemmen, zonder uitbreidingsmogelijkheden.

Sportpark Stadspolder en Volkstuinen

Het Sportpark Stadspolders en de volkstuinen liggen in de boringsvrijezone van het waterwingebied en volledig in de Dordwijkzone. Terughoudendheid met ontwikkelingen is hier gewenst vanuit de provinciale milieuverordening.

Voorstel: de huidige sportieve en recreatieve functies worden conform huidig gebruik bestemd.

Vogelbuurt

Voor de Vogelbuurt is een aparte gebiedsvisie 'Vogelbuurt in totaal' opgesteld om vorm te geven aan de herstructurering door middel van verbetering, sloop en nieuwbouw van het bezit van Woonbron. Op het moment van schrijven is het tijdspad van de herstructurering nog onderwerp van discussie. De gebiedsvisie Vogelbuurt stelt dat de dorpse sfeer tijdens en na de herstructurering behouden moet blijven. In het strategisch programma is opgenomen dat door de vergrijzing het woningaanbod zich zal concentreren op het toevoegen van woningen voor ouderen. Het eerste gebied waar herstructurering wordt voorgesteld, is het woonblok Havikstraat, Adelaarstraat en Buizerdstraat. Het gaat hier om circa 27 levensloopbestendige woningen met parkeergelegenheid, van maximaal 3 bouwlagen (maximaal 10 meter).

Voorstel: Omdat van de ontwikkelingen in de Vogelbuurt nog niet duidelijk zijn, wordt voorgesteld nu de huidige bouwvlakken in het bestemmingsplan op te nemen. Als de uitwerking van het eerste deelplan tijdens de procedure duidelijk is zal dit in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.

Vogelplein

Op 25 augustus 2011 is de intentieovereenkomst voor nieuwbouw aan het Vogelplein ondertekend. Hiermee is de planvorming gestart voor de bouw van ouderenwoningen op de plaats van de Noordhovenschool en de gymzaal, die na de zomer van 2012 verhuizen naar een nieuwe locatie. Ook de Driesprong wordt meegenomen in deze ontwikkeling, waarbij uitgangspunt is om het gebouw te behouden maar er wel andere functies in te organiseren. Op het moment van schrijven is de exacte vormgeving van de nieuwe ontwikkeling nog niet bekend. Het gaat om de bebouwing op de schoollocatie rond de Sperwerstraat, Vogelplein en Bankastraat. Gedacht wordt aan circa 35 levensloopbestendige woningen met parkeergelegenheid in maximaal 4 bouwlagen (maximaal 12 meter).

Voorstel: De uitwerking van dit plan mogelijk maken in het nieuwe bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan maakt via een wijzigingsbevoegdheid al meer mogelijk dan er nu gebouwd is.

Lanen van Oranje

De ontwikkeling op de locatie van de voormalige HTS aan de Oranjelaan is bijna voltooid. De bebouwing aan de Oranjelaan moet echter nog gerealiseerd worden. De ontwikkeling van herenhuizen en later twee-onder-één-kap woningen is door de ontwikkelaar als niet haalbaar beoordeeld, omdat er zich niet voldoende kopers hebben aangediend. Op het moment van schrijven is onduidelijk wat het volgende plan is dat in de verkoop wordt gebracht. Waarschijnlijk worden de gestapelde woningen omgezet naar laagbouw. Dit is een ontwikkeling die, gezien de notities rondom stedelijk programmeren, passen in het woonbeleid.

Voorstel: Het nieuwe voorstel voor deze ontwikkeling gedurende de looptijd van de procedure bezien. Indien overeenstemming met ontwikkelaar is bereikt, zal het aangepaste plan in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Indische buurt

De meeste panden in de Indische buurt zijn in particuliere handen. Er zijn geen ontwikkellocaties bekend.

Voorstel: De woningen en voorzieningen worden conform huidig gebruik bestemd.

Voorzieningen Reeweg-Oost

Aan de Reeweg is een cluster van buurtvoorzieningen aanwezig. De levensvatbaarheid van deze detailhandelsvoorzieningen staat onder druk. Hoewel een invulling met detailhandel de voorkeur heeft, wordt voorgesteld om ook andere functies toe te staan zodat leegstand sneller voorkomen kan worden. Via een vrijstellingsregeling kan de balans tussen detailhandel en andere voorzieningen in de gaten worden gehouden. In het huidige bestemmingsplan hebben deze voorzieningen een centrumbestemming.

Voorstel: De huidige regeling van detailhandel gemengd met andere functies behouden, waarbij via een vrijstelling onder voorwaarden andere functies zijn toegestaan.

Reeweg Oost 123

De voormalige ambachtsschool aan de Reeweg 123 staat al geruime tijd leeg, is gemeentelijk eigendom en is een rijksmonument. In het geldende bestemmingsplan heeft het pand een woonbestemming (maximaal 50 woningen) en de mogelijkheid van maatschappelijke functies. Momenteel is het pand in gebruik gegeven bij Camelot (anti-kraak bewoning) en de Stichting Werkplaats. Er wordt gesproken met initiatiefnemers over een nieuwe invulling en verkoop van dit pand. Op dit moment is nog niet duidelijk welke toekomstige invulling dit pand krijgt.

Voorstel: De huidige bestemming handhaven. Bij concrete plannen voor een andere invulling dit standpunt nader bezien.

Sportpark Reeweg

De monumentale tribune op dit sportpark is gemeentelijk eigendom en er wordt naar een nieuwe huurder gezocht. De huidige sportieve bestemming biedt weinig ruimte voor andere functies. Gedacht wordt aan het vestigen van kunstenaars in de tribune. In principe zijn in de Dordwijkzone alleen groene, sportieve en recreatieve functies toegestaan. Gezien de locatie, de mogelijkheid tot parkeren en de huidige leegstand lijkt een invulling met kunstenaars niet tot problemen te leiden.

Voorstel: Het merendeel van het sportpark conform huidig gebruik recreatief bestemmen. Indien duidelijkheid is over ander gebruik van de tribune dit als zodanig meenemen.

Transvaalbuurt

In de Transvaalbuurt krijgen de meeste panden conform huidig gebruik een woonbestemming. Deze buurt ligt binnen het invloedsgebied van het vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor. Nieuwe ontwikkelingen zijn daarom niet mogelijk. Langs de Toulonselaan worden aanwezige andere functies in de plint conform huidig gebruik bestemd. Om leegstand te voorkomen wordt voorgesteld iets meer functies toe te staan, waaronder wonen op de begane grond. Een nadeel daarvoor is dat de weg geluidsbelast is. Daar staat tegenover dat er in Dordrecht genoeg ruimte is voor overige functies in de aanloopstraten en het centrum, de Toulonselaan geen belangrijke aanloopstraat is en in sommige panden in de straat wordt gewoond.

Voorstel: Het huidige gebruik bestemmen en langs de Toulonselaan ruimte voor niet-detailhandelsfuncties op de begane grond creëren.

Land van Valk

Ook in het Land van Valk krijgen de meeste panden conform huidig gebruik de woonbestemming. De eerste 200 meter vanaf het spoor zijn een belangrijk invloedsgebied met het oog op het vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit gebied worden geen kwetsbare objecten gevestigd en is ook het totale groepsrisico een aandachtspunt.

Voorstel: Het huidige gebruik bestemmen en het groepsrisicoaandachtsgebied in de verbeelding aanbrengen voor de eerste 200 meter vanaf het spoor.

Eemsteynplein

Aan het Eemsteynplein zijn enkele niet-woonfuncties aanwezig die conform huidig gebruik worden bestemd. De ontwikkeling van het Leerpark kent de vestiging van een supermarkt, waarmee een verhuizing van de supermarkt aan het plein tot stand komt. Na deze verplaatsing is het van belang om het totale aantal vierkante meters detailhandel in het gebied niet te hoog op te laten lopen.

Voorstel: Geen supermarkt meer toestaan. Met het oog op vertrek van de supermarkt andere (gemengde) functies op deze locatie toestaan.

Sportterrein Krommedijk

Het sportterrein Krommedijk ligt volledig in de Dordwijkzone. Ook het huidige stadion van FC Dordrecht bevindt zich hier. Het verplaatsen van het stadion is op dit moment niet aan de orde.

Een optie is om het huidige stadion iets ruimer te bestemmen dan strak langs de huidige bebouwingsvlakken, om een eventuele renovatie of herontwikkeling eenvoudiger te kunnen faciliteren.

De overige sportieve en recreatieve functies worden conform huidig gebruik bestemd, net als het parkeerterrein dat als evenemententerrein kan worden gebruikt.

Voorstel: Het huidige gebruik van het sportterrein en het huidige stadion als zodanig bestemmen. Indien tijdens de procedure van het bestemmingsplan meer duidelijk wordt over eventuele herontwikkeling kan dit in het plan worden meegenomen.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Amvb Ruimte

De directe doorwerking van de Nota Ruimte is vervallen met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening. De nationale ruimtelijke belangen worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte).

Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 13 maart 2012 stelde de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie vast.

Eén van de belangrijkste beleidsdoelen is een gezonde en veilige leefomgeving als basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Dit wordt vooral vertaald in het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen aangewezen. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten deze belangen bestaat beleidsvrijheid voor decentrale overheden, zoals de gemeente.

Deze herziening betreft een binnenstedelijke ontwikkeling en is niet in strijd met enig nationaal belang. Wel wordt uiteraard rekening gehouden met nationaal belang 8: verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan het beleid en de algemene regels van het rijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

Met de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Rijk verantwoordelijkheden en bevoegdheden gedecentraliseerd naar provincies en gemeenten. In dit speelveld neemt de provincie de verantwoordelijkheid voor aansturing op ruimtelijke kwaliteit en samenhang van projecten en programma's met provinciale betekenis (regisseursrol). De provincie zal niet voor alle provinciale belangen een leidende rol nemen in de uitvoering. De provincie wil een actieve rol spelen in de uitvoering van beleid. De provincie eigent zich alleen een regisseursrol toe als zij van mening is dat deze rol niet gedelegeerd kan

worden naar andere overheden, of als zij een eigen verantwoordelijkheid heeft, die voortvloeit uit provinciale belangen. De schaal van de provincie maakt haar bij uitstek geschikt om veel partijen op gemeentelijk en (boven)regionaal niveau te verbinden.

Provinciale Staten van Zuid-Holland stelden op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie en een doorkijk naar 2040. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

In 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogingen:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

In de Uitvoeringsagenda staat hoe de provincie en de verschillende partners de ambitie van de Structuurvisie gaan uitvoeren. De nadruk ligt op samenhang van maatregelen en programma's en de samenwerking met de regio's. Wat belangrijk is voor Zuid-Holland staat voorop.

De Uitvoeringsagenda maakt duidelijk wat er moet gebeuren en wat de onderlinge rolverdeling van de provincie en de verschillende samenwerkende partijen is.

Elke partij werkt vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid om de ambitie van de Structuurvisie te realiseren.

In de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte staat hoe de provincie de ruimte tot 2020 in wil gaan vullen. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling weer en vermeldt de provinciale belangen. De verordening geeft aan met welke zaken gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden.

In de Structuurvisie is Reeland op de functiekaart opgenomen als Stads- en dorpsgebied. De Dordwijkzone is aangegeven als Stedelijk groen.

3.2.2 Verordening Ruimte

In samenhang met de Structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende artikel is relevant voor het onderhavige plan:

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Het plangebied valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren en is hiermee in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

In de Verordening Ruimte is voor functies als kantoren en detailhandel bepaald dat deze alleen in bestemmingsplannen mogen worden opgenomen indien deze liggen binnen de invloedssfeer van haltes van het Zuidvleugernet (voor wat betreft kantoren), dan wel wanneer deze liggen binnen de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden (voor wat betreft detailhandel). Het plangebied Reeland voldoet aan beide voorwaarden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2020

De wijk Reeland valt binnen drie leefmilieus van de Structuurvisie. De Wantijbuurt en Plan Tij vallen onder het leefmilieu "rustig groen", de rest van de woonbuurten onder het leefmilieu "rustig stedelijk". In het milieu "rustig groen" is er een mogelijkheid voor bedrijven en recreatieve voorzieningen, als deze fysiek en qua karakter passen in de groene omgeving en slechts op kleine schaal publiek aantrekken.

In het "rustig stedelijk" milieu is ruimte voor (ambachtelijke) bedrijvigheid en winkelvoorzieningen, verspreid over de wijk.

De sportcomplexen en parken vallen onder het leefmilieu "groen en recreatie".

3.3.2 Wijkvisie

In het Strategisch Programma Reeland 2012 -2017, d.d. december 2011 is een overzicht opgenomen van ontwikkelingen en aandachtspunten in de wijk. Het Strategisch Programma is een vertaling van de Wijkvisie Reeland 2030 die in 2009 tot stand is gekomen. Voor de verschillende beleidsvelden zijn de volgende aandachtspunten geformuleerd:

Woningen en woonmilieus: Rustig stedelijk wonen in Reeland

- Er wordt gewerkt met de Gebiedsvisie Vogelbuurt en het Sociaal Programma Vogelbuurt aan de herstructurering van de Vogelbuurt. Behoud en versterk de dorps sfeer is de opgave. Woonbron zal meer ouderenwoningen toevoegen.
- Het Leerpark wordt ontwikkeld als scholencluster met voorzieningen. In het Leerpark wordt de komende jaren gebouwd in een centrum stedelijk woonmilieu.
- De locatie van FC Dordrecht is na een eventuele verhuizing een plek waar meer differentiatie in woonmilieus toe te voegen is. Dit in zeer geringe mate vanwege het groene karakter van de Dordtwijkzone.
- VvE's van het particuliere woningbezit moeten goed functioneren om te voorkomen dat de woningvoorraad achteruit gaat.
- Externe veiligheid rond het spoor in acht nemen bij toekomstige ontwikkelingen rondom vervangende nieuwbouw.

Wijk- & winkelvoorzieningen: Wijk- & winkelvoorzieningen geclusterd in Reeland

- De intentieverklaring voor een woonservicezone is getekend. Gemeente Dordrecht zal alle nodige inspanningen plegen om de gewenste voorzieningen in de woonservicezone te realiseren.
- Meer bekend maken van het Leerpark als (leerwerk-)voorzieningencluster in Reeland en het gebruik maken van deze voorzieningen stimuleren.
- In een participatief keuzetraject wordt gekeken hoe het welzijn (activiteiten, accommodaties & budget) in Reeland er uit moet komen te zien. Dit traject is mede afhankelijk van de herontwikkeling van het Vogelplein en de ontwikkeling van een woonservicezone.

Verkeer en parkeren: De positie van voetgangers & fietsers versterken in Reeland

- Wanneer er aanpassingen gedaan worden in de openbare ruimte, wordt altijd de balans gezocht tussen de parkeermogelijkheden, versterking van de positie van voetgangers en fietsers en overige wensen. Dit vereist een zorgvuldige afweging.

Groen en buitenruimte: Buitenruimte is ontmoetingsruimte in Reeland

- Bij elke aanpassing in de buitenruimte kijken op welke wijze ontmoeting een centrale plek kan krijgen in het ontwerp.
- Op initiatief van bewoners kijken of het gewenst is de ontmoetingsfunctie van locaties te vergroten.

Veiligheid: Veiligheid is geen issue in Reeland, overlast wel

- Overlast beperken van overlastgevende panden en groepen is een speerpunt.
- Een goede organisatie en functioneren van het Parkmanagement Leerpark is belangrijk voor de veiligheid in dit gebied.

Bewonersparticipatie: Reelanders voelen zich verantwoordelijk voor woonomgeving

- De gemeente Dordrecht waardeert bewonersinitiatieven in de woonomgeving.
- Bewoners die meer willen dan het basisniveau worden uitgenodigd om samen met de gemeente Dordrecht deze wensen mogelijk te maken en hier een bijdrage aan te leveren.
- De beperkte betrokkenheid bij de woonomgeving in de Vogelbuurt is onderdeel van het Sociaal Programma Vogelbuurt.

Bevolking en ontmoeting: Generaties & culturen leven met elkaar in Reeland

- Mensen blijven stimuleren om zelf met initiatieven te komen. De gemeente waardeert de initiatieven van bestaande,
- actieve bewonersgroepen ook.
- Gemeente Dordrecht verwacht initiatief van bewoners bij het organiseren van (welzijns)activiteiten.
- Middels een participatief traject zal in de periode invulling worden gegeven aan het welzijn (activiteiten, accommodaties & budget) in Reeland. Dit traject is mede afhankelijk van de herontwikkeling van het Vogelplein en de ontwikkeling van een woonservicezone. Indien pas na 2012 een uitvoeringsplan wordt gerealiseerd vormt dit een risico voor het tijdspad van de te realiseren besparingen.

Sport en jeugd: Sport bindt de jeugd in Reeland

- Afhankelijk van beschikbare middelen kan er een focus komen te liggen op sportdeelname in het Reeland.
- Bij de sportstimulering op het Leerpark aandacht schenken aan zichtbaarheid en bekendheid.
- Sportdeelname kan gestimuleerd worden door de relatie tussen de woonbuurten en de sportmogelijkheden aan de randen van Reeland te versterken.

Huisvesting arbeidsmigranten: Overlast door arbeidsmigranten verdwijnt in Reeland

- Door middel van de Taskforce Arbeidsmigranten grip krijgen op de problematiek en overlast verminderen.
- In de aanpak van kamerverhuur voldoende alternatieven bieden.
- Aandacht voor informatievoorziening: wat betekent het om te wonen in Dordrecht?

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

Het archeologisch bodemarchief is de belangrijkste bron voor onze oudste geschiedenis. Sinds 1 oktober 2007 regelt de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet 1988 de bescherming en het behoud van archeologische waarden in de bodem. De archeologische zorgplicht ligt bij de gemeente.

Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van archeologische waarden op de oorspronkelijke plek, dus in de bodem zelf (in situ). De bodem biedt doorgaans de beste garantie voor een goede conservering.

De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Wie de bodem in wil om te bouwen of aan te leggen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek uit te (laten) voeren. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht worden en of deze behoudenswaardig zijn. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen, zodat de waarden op hun plek behouden blijven, of het definitief opgraven en documenteren van de archeologische waarden zodat de gegevens in een archeologisch depot behouden blijven.

Er wordt in de wet uitgegaan van het basisprincipe dat de verstoorder of veroorzaker van archeologieverstorende bodemingrepen betaalt voor het onderzoek van de archeologische waarden.

Besluit ruimtelijke ordening

Vanaf 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Onderdelen uit de Provinciale Structuurvisie (2010) zijn hier in opgenomen.

De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingspatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie.

Gemeentelijk beleid archeologie

Al sinds de jaren '60 vindt archeologisch onderzoek plaats in de gemeente. Sinds 1995 is in Dordrecht een gemeentelijk archeoloog actief en sinds 1999 beschikt de gemeente Dordrecht over een opgravingsvergunning voor het eigen grondgebied. De gemeente voert dus sinds 1995 een eigen beleid wat betreft archeologie. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007 dienen archeologische waarden

wettelijk in de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsprocessen meegewogen te worden. In de praktijk gebeurde dit in Dordrecht al sinds 1995.

In 2009 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld. De kaart is een detaillering en uitwerking van de kaarten die op nationale en provinciale schaal beschikbaar zijn. Op het gemeentelijk grondgebied varieert de verwachting van laag tot zeer hoog. In het bij de kaart behorende rapport "Stad en Slib: het archeologisch potentieel van het Eiland van Dordrecht in kaart gebracht" is de onderbouwing voor de hoogte van de verwachting verwoord. In de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) zijn aan de archeologische verwachtingen verschillende voorwaarden en vrijstellingen verbonden. Deze voorwaarden en vrijstellingen worden uiteindelijk in de nieuwe bestemmingsplannen opgenomen.

Archeologisch onderzoek in de gemeente Dordrecht is gericht op kenniswinst wat betreft de bewonings- en ontwikkelingsgeschiedenis van de stad en het Eiland. Van groot belang hierbij is het ontstaan en de ontwikkeling van de stad, de reconstructie van het (cultuur)landschap van het Eiland van Dordrecht en de relatie tussen stad en platteland vóór de ingrijpende St. Elisabethsvloed van 1421. Hiermee sluit de gemeente aan op de Nationale Onderzoeksagenda Archeologie, waarin de relatie tussen mens en landschap in West Nederland binnen de middeleeuwse bewoningsgeschiedenis een speerpunt vormt en uitgewerkt moet worden. De provincie Zuid Holland kent een grote waarde toe aan locaties die informatie bevatten over de ontginning van het veenlandschap in de middeleeuwen. Het is deze ontginning van het veen en de daarmee samenhangende structuren zoals kaden, dijken, sluizen en die ook nu nog beeldbepalend zijn voor het Hollands landschap. Het Eiland van Dordrecht speelt in landschap een opvallende rol vanwege het in 1421 verdrinken en daarna volledig afgedekte landschap, waaraan de huidige Biesbosch een blijvende herinnering is.

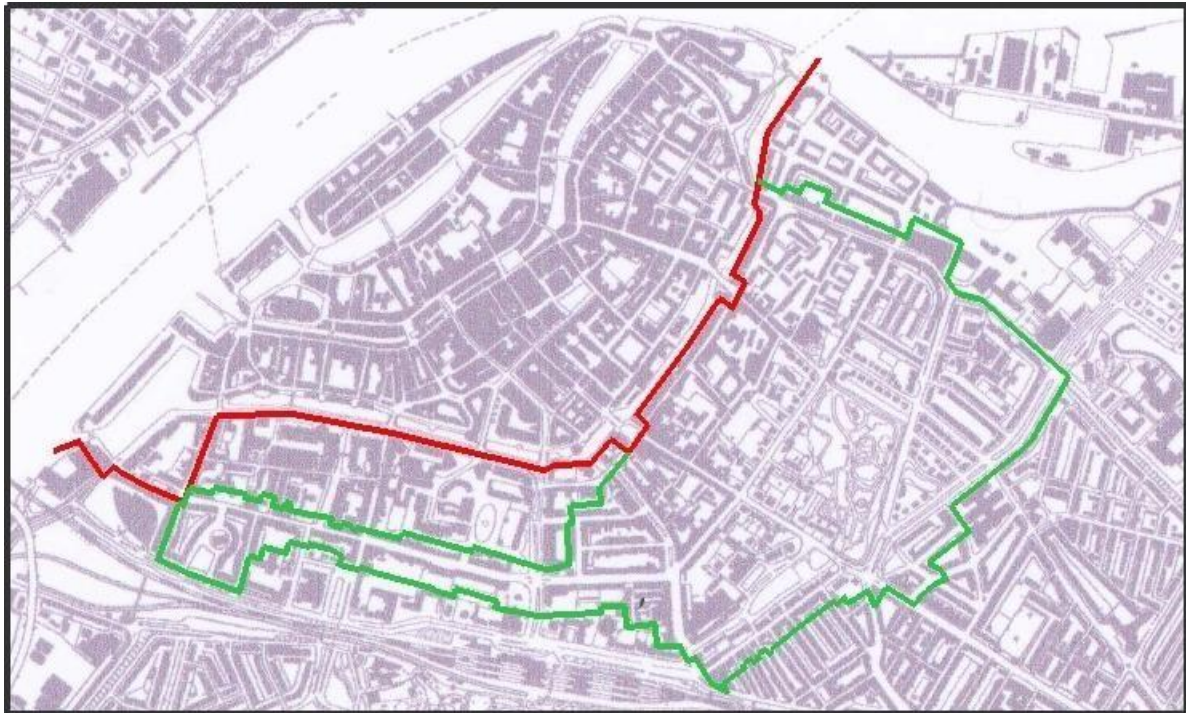
Bij alle ingrepen in de bodem van Dordrecht dient zorg te worden besteed aan mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient dan ook onderzocht te worden of en waar archeologische sporen in het gebied aanwezig zijn en wat hun kwaliteit en waarde is. Als er archeologische behoudenswaardige waarden aanwezig zijn, dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor behoud door planaanpassing of opgraven. Behoud in situ verdient daarbij de voorkeur. Bij vaststellen van archeologische waarden en het omgaan met behoudenswaardige waarden dient gewerkt te worden volgens de eisen van de gemeente Dordrecht. Deze verplichting geldt voor het gehele plangebied.

Beschermd Stadsgezicht

Bij besluit van 5 juni 2013 hebben de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Minister van Infrastructuur en Milieu de 19e eeuwse Schil aangewezen als Beschermd Stadsgezicht.

Het noord-westelijk deel van het plangebied Reeland valt net binnen de grenzen van het beschermd stadsgezicht. Het betreft de aan de zuidoostzijde van de Toulonselaan gelegen percelen (even-zijde Toulonselaan) en het gebied tussen Reeweg, Borneostraat, Javastraat en Oranjelaan.



Beknpte motivering voor de aanwijzing van 19e eeuwse Schil (werd aanvankelijk Dordrecht Zuidoostrijk genoemd):

Dordrecht-Zuidoostrijk is een karakteristiek voorbeeld van een laat 19e-eeuwse en vroeg 20e-eeuwse stadsuitbreiding buiten de stadsgracht, die op een niet-planmatig ontworpen manier is gerealiseerd. Pand voor pand is het gebied geleidelijk volgebouwd. Daarbij is gebruikgemaakt van het al bestaande dijken-, wegen- en padenpatroon. De bestaande verkaveling vormde de basis voor de uitbreidingen. Doordat op een deel van de vroegere tuinderijen en buitenplaatsen een park en villa's met ruime tuinen zijn aangelegd, is het landelijk karakter op veel plaatsen herkenbaar gebleven.

De binnengebieden, achter de achtertuinen van de tegenwoordige bebouwing, zijn in een aantal gevallen nog steeds restgebieden: restanten van tuinderijen of bedrijventerreinen. Er zijn echter ook hofjes en rijtjes arbeiderswoningen gebouwd. Delen van de binnenterreinen zijn op het oude maaiveldniveau blijven liggen met hier en daar restanten van het bijbehorende slotenpatroon.

Het gezicht Dordrecht- Zuidoostrijk is van cultuurhistorisch belang vanwege de manier waarop prestedelijke structuren als dijken, wegen en sloten en restanten van villa's en buitenplaatsen in het huidige gebied herkenbaar zijn gebleven. Het gebied is tevens van groot belang vanwege het park Merwestein en de aan alle zijden daarvan gelegen (dubbele) villa's en herenhuisen met hun grote tuinen. Door de forse tussenruimte zijn de achtertuinen zichtbaar, en via de tuinen het park. Andere waardevolle groenelementen zijn het Oranjepark, vele privétuinen, de plantsoenen en de vele in het gebied staande oude kastanjabomen.

De aanwezige historische bebouwing geeft een duidelijk beeld van de stapsgewijze bebouwing van het gebied en van de toenmalige functie(s) en duidt tevens de maatschappelijke groeperingen aan voor wie werd gebouwd (zowel de elite als de werkende klasse). Als zodanig is de bebouwing van groot belang voor het beschermd gezicht.

Beschermde monumenten

In het plangebied bevinden zich verschillende rijks- en gemeentelijke monumenten.

4.1.2 Onderzoek

Archeologie

Voor bijna het hele plangebied geldt een middelmatige archeologische verwachting (Waarde Archeologie 3) vanwege de ligging in het komklei-op-veengebied tussen de nog steeds aanwezige rivier de Merwede en de na 1421 afgedekte rivier de Dubbel.

Uitzondering is een smalle zone parallel aan de Dubbeldamseweg Zuid, waar een hoge archeologische verwachting geldt (Waarde Archeologie 2), vanwege de ligging op een verwachte na 1421 afgedekte stroomgordel, mogelijk de Thuredrith. De Dubbeldamseweg (Zuid) lijkt de loop van deze stroomgordel te volgen.

WR – A-2, Waarde Archeologie 2:

vrijstelling voor bodemingrepen tot maximaal 70 cm beneden maaiveld, anders onderzoek verplicht

WR – A-3 Waarde Archeologie 3:

vrijstelling voor bodemingrepen tot maximaal 100 cm beneden maaiveld, anders onderzoek verplicht



Detail uit de beleidskaart archeologie Dordrecht

Archeologisch onderzoek in het plangebied

In het plangebied zijn tot nu toe de volgende archeologische onderzoeken uitgevoerd. Bij elk onderzoek is vermeld op welke diepte archeologische waarden aangetroffen of te verwachten zijn.

8803: Standhasenstraat 14, AWN, lme vondsten op 60-80 cm mv in opgebrachte grond

9103: Nabij Wantijbrug, AWN, lme vondsten op 170-200 cm –mv

9518: Dubbeldamseweg Blauwe Tunnel, AWN, vondst lme harnas op 480cm –mv in een geul

9705: Dubbeldamseweg/Dordwijcklaan/Twintighoevenweg, AWN, waarnemingsprofiel

over geul (Thure?/Dubbel?), diepte onbekend

9804: Tiesselensstraat, DAC, proefsleuf, niet uitgewerkt, wrsch >300cm -mv

0312: Reeweg Oost, booronderzoek RAAP, 230 cm -mv

0403: Jagers+Windhondpolder, Plan Tij, booronderzoek RAAP, 280cm -mv

0511: HalmaHeira, begeleiding ADC, >380cm -mv

0613: Dubbeldamseweg Zuid (zuidzijde), booronderzoek ADC, >200cm-mv

0720: Oranjelaan/HTS, booronderzoek ADC, 310 cm -mv

0724: Oranjelaan-Reeweg Oost riolering, begeleiding DAC, >175cm -mv

Uit deze onderzoeken blijkt dat in het plangebied tot nu toe archeologische waarden zijn aangetroffen op een diepte vanaf 170cm -mv.

Monumenten

In het gebied bevinden zich verschillende beschermde monumenten. In bijlage 1 zijn deze aangegeven, inclusief de waardering.

Cultuurhistorische waarden en potentiële gemeentelijke monumenten

In het gebied ligt een groot aantal objecten en ensembles met cultuurhistorische waarde, die in aanmerking komen voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Enkele voorbeelden zijn in bijlage 1 opgenomen.

4.1.3 Conclusie

Er is sprake van een waardevol gebied waarmee in het bestemmingsplan rekening wordt gehouden.

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht van een gedeelte van het plangebied heeft er toe geleid dat die plandelen in dit bestemmingsplan zijn opgenomen met de regeling voor beschermd stadsgezicht.

Vanuit een oogpunt van archeologie en cultuurhistorie bestaat er geen bezwaar tegen dit bestemmingsplan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan met daarin woningen en bedrijven, dan wel die functies in de directe omgeving, dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.2.2 Onderzoek

In het plangebied Reeland komen enkele bedrijfsmatige activiteiten voor binnen de woonbestemming en voorts zijn op enkele locaties afzonderlijke bedrijfsbestemmingen opgenomen.

De bedrijfsactiviteiten binnen de woonbestemming zijn niet nader onderzocht.

De Omgevingsdienst heeft een inventarisatie uitgevoerd naar de locaties met een bedrijfsbestemming (*Bedrijven en Milieuzonering bestemmingsplan Reeland*, Omgevingsdienst, 7 december 2012). Daaruit blijkt dat de bedrijven over het algemeen zijn ingedeeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Uitzondering is het bedrijf De Graaf Watersport, Badweg 8, dat in categorie 3 is ingedeeld. Geadviseerd is dit bedrijf via maatwerk te bestemmen.

4.2.3 Conclusie

In het bestemmingsplan kunnen bedrijven op de daarvoor aangegeven locaties worden toegelaten binnen de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf van de Graaf Watersport in categorie 3 kan via een maatwerkbestemming worden bestemd.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Regelgeving en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Bodemkwaliteitskaart Dordrecht

Op basis van alle bij de gemeente Dordrecht geregistreerde bodemonderzoeken is in 2002 de Bodemkwaliteitskaart Dordrecht opgesteld. Deze is in 2007 geactualiseerd. Op deze kaart staat weergegeven wat de algemene bodemkwaliteit van de grond van een bepaalde zone in Dordrecht is. Hierbij wordt geen rekening gehouden met verontreinigingen veroorzaakt door lokale bronnen zoals bijvoorbeeld tankstations, wasserettes en andere verontreinigende activiteiten.

Voor grond waarin bodemverontreinigingen voorkomen gelden beperkingen bij hergebruik en afvoer van grond. Deze beperkingen verschillen per locatie en worden bepaald aan de hand van de eisen welke gesteld worden in de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit en het Gemeentelijk Grondstromenbeleid.

Bij nieuwe ontwikkelingen op de locatie zal bodemonderzoek moeten uitwijzen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik of dat saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

4.3.2 Onderzoek

Er is in hoofdzaak sprake van een bestaand gebied waarbij zich over het algemeen op voorhand geen ontwikkelingen voordoen die in het kader van dit bestemmingsplan moeten leiden tot nader onderzoek. Bij vernieuwing van onderdelen, zoals Vogelplein, zullen dergelijke aspecten bij de aanvraag om omgevingsvergunning aan de orde komen.

4.3.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van bodemkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen en bouwmogelijkheden.

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Het NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven.

Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen beoogt de kwaliteit van een gebouw met de omgeving te verbeteren wat betreft toegankelijkheid, bruikbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Een goed toegankelijk, veilig, gebruikersvriendelijk en duurzaam gebouw is in ieders belang.

De gemeente verwacht van projectontwikkelaars en architecten dat zij zich houden aan het gemeentelijke beleid en nieuwbouwwoningen laten voldoen aan de Gemeentelijke prestatierichtlijn.

Utiliteitsbouw moet voldoen aan het Handboek van Toegankelijkheid en de Gemeentelijke prestatierichtlijn.

4.4.2 Onderzoek

In dit plangebied is sprake van een bestaande situatie. Er zijn daarbinnen enkele nieuwe ontwikkelingen voorzien, zoals het Vogelplein, waarbij het aspect duurzaamheid aan de orde zal kunnen komen.

Zo mogelijk zullen daarbij onderwerpen als groene daken en andere duurzaamheidsoplossingen als warmte-koude opslag worden gestimuleerd.

4.4.3 Conclusie

Bij (vooral) nieuwe ontwikkelingen zal aandacht moeten zijn voor het aspect duurzaamheid. Via de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning zal dit nadere aandacht verkrijgen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplichtte gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger was dan 10⁻⁶. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Het Bevi werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Sinds 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierin zijn risicoafstanden opgenomen voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

In de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geeft het Rijk hun beleid aan over de afweging tussen veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Bij het opstellen van deze circulaire is zoveel mogelijk aangesloten op de systematiek zoals die is opgenomen in het Bevi

Provinciaal beleid: CHAMP

De Provincie Zuid- Holland heeft, om het begrip groepsrisico en de bijbehorende motivatieplicht (bij overschrijdingen van de oriënterende waarde) inhoud te geven de CHAMP-benadering ontwikkeld. CHAMP is een acroniem voor: Communicatie, Horizon, Anticipatie, Motivatie en Preparatie. Eerder genoemde toetsingskader is een aanvulling op en in sommige gevallen een invulling van de CHAMP plicht. De voorgenomen ontwikkeling wordt met behulp van de CHAMP methodiek tegen het licht gehouden.

Gemeentelijk beleid: Toetsingskader Externe Veiligheid

Conform de vereisten van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bebv) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt aandacht besteed aan externe veiligheid. Op grond van deze besluiten zijn gemeenten verplicht tot het doen van een groepsrisicoverantwoording. De verantwoording van het groepsrisico vindt plaats aan de hand van het gemeentelijk risicobeleid zoals is opgenomen in het Toetsingskader Externe Veiligheid. Hierin wordt aandacht besteed aan het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers.

Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op deze plaats aanwezig is.

Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten: risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10-6/jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergegeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico kan worden weer gegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

4.5.2 Onderzoek

Vervoer

Gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen.

Wanneer een bestemming is voorzien binnen het invloedsgebied van een transportas dient de toename van het Groepsrisico Externe Veiligheid te worden berekend.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de volgende risicobronnen:

- de spoorweg Dordrecht - Breda aan de westzijde van het plangebied;
- de spoorweg Dordrecht - Geldermalsen in het zuidelijk deel van het plangebied
- de autoweg N3, aan de oostzijde van het plangebied.

Zowel de spoorlijnen, als de autoweg hebben een beoordelingszone (invloedsgebied) van 200 m. Een gedeelte van de bestaande bebouwing in Reeland ligt binnen deze beoordelingszone. Nieuwe bebouwing is daarin niet voorzien.

Zowel de spoorlijnen, als de autoweg hebben een beoordelingszone (invloedsgebied) van enkele honderden meters. Een groot gedeelte van de bestaande bebouwing in Reeland ligt binnen deze beoordelingszone. Nieuwe bebouwing is daarin niet voorzien.

In een bijlage bij dit bestemmingsplan is een notitie over Externe Veiligheid opgenomen waarin is ingegaan op de verschillende aspecten.

Het advies van de Veiligheidsregio is in de bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen genoemde leidingen die voor regeling in het bestemmingsplan in aanmerking komen.

Aan de oostzijde ligt buiten het plangebied aan de overzijde van de N3 de gasleiding W-524-01, 12 inch, 40 bar.

De 1% letaliteitsgrens van deze leiding ligt op 140 m vanuit de leiding en komt daarmee binnen de opgenomen bestemming 'Sport'. Binnen deze bestemming vinden binnen die maatvoering geen (bouw)ontwikkelingen plaats.

De 100% letaliteitsgrens van de leiding ligt op 70 m vanuit de leiding en ligt daarmee op de N3. Ook daar doen zich geen (bouw)ontwikkelingen voor.

Bedrijven

In het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen waarmee rekening moet worden gehouden.

4.5.3 Conclusie

Op basis van de bijlage 2 zijn onderstaande conclusies te trekken:

- Het plan voldoet aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen voor zover dit het plaatsgebonden risico betreft.
Voor de N3 is er sprake van een onderschrijding van de oriëntatiewaarde voor het Groepsrisico ($<0,1$ maal OW) Het zelfde geldt voor het groepsrisico als gevolg van de spoorlijn Dordrecht - Geldermalsen.

In relatie tot het spoor Kijfhoek - Lage Zwaluwe wordt de oriëntatiewaarde voor het Groepsrisico met een factor 6 overschreden (5.8 maal OW) Met de introductie van dit nieuwe planologische regime is rekening gehouden met externe veiligheid en wordt geborgd dat de risico's (met name het groepsrisico) niet toenemen.

- Het plan anticipeert op de komst van het Basisnet door het instellen van een plasbrand- aandachtsgebied aan de zijde van de N3 en het spoor Kijfhoek - Lage Zwaluwe. Binnen het plasbrand aandachtsgebied van het spoor Kijfhoek - Lage Zwaluwe zijn meerdere woningen gesitueerd. Nieuwbouw van woningen in deze zone wordt niet voorzien.
- Ten aanzien van het aspect beheersbaarheid geldt dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten, er voldoende brandkranen en secundair bluswater in het plangebied aanwezig zijn . Verder kan de brandweer in de meeste gevallen binnen de zorgnorm in het plangebied aanwezig zijn. Ter verbetering van de veiligheidssituatie in de spoorzone loopt tot en met 2013 het project spoorzone. Met dit project wordt €15 miljoen geïnvesteerd in het verbeteren van de beheersbaarheid en zelfredzaamheid rondom het spoor in de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht.

Eind 2009 heeft de regionale brandweer Zuid Holland Zuid het Coördinatieplan Spoorzone vastgesteld. Dit plan omvat gestructureerde multidisciplinaire werkafspraken gemaakt voor de bestrijding van treinincidenten op de spoorlijn Rotterdam - België binnen de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht.

- Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid geldt dat sinds 2006 het project spoorzone loopt waar met behulp van een subsidie van het ministerie van VROM gewerkt wordt aan het treffen van maatregelen ten gunste van een verbeterde hulpverlening op en rond het spoor door Dordrecht en Zwijndrecht. Hiervoor worden tot 2012 een groot aantal maatregelen uitgevoerd. Op het vlak van zelfredzaamheid zijn hierbij de volgende projecten noemenswaardig:
 - Waarschuwen en alarmeren van de bevolking via SMS-alert
 - Risicocommunicatie aan bewoners in de omgeving van het spoorwegtracé
 - Uitschakelen mechanische ventilatie

Op bouwplan niveau zijn mogelijkheden om de zelfredzaamheid te verhogen, gegeven het conserverende karakter van het plan beperkt.

- Het plan voldoet voor zowel de N3 als de Spoorlijn Dordrecht - Geldermalsen, aan de randvoorwaarden die de structuurvisie Dordrecht 2020 op het gebied van externe veiligheid geeft. Het groepsrisico als gevolg van de spoorlijn Kijfhoek - Lage Zwaluwe komt ook na de vaststelling van het Basisnet (juli 2013) hoger uit dan de in de structuurvisie Dordrecht 2020 opgenomen streefwaarden. Daarom blijven stad en Regio zich inzetten voor een betere goederenrouting in Nederland

Gelet op de regelgeving en het gemeentelijk beleidskader op het gebied van externe veiligheid vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Natuur

4.6.1 Regelgeving en beleid

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet waarborgt de bescherming van veel in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12). Verder is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke ingrepen. Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht (artikel 2). Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk ontheffing van de Flora- en faunawet te krijgen. Artikel 75 biedt de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen van overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 18. Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) voorheen het Ministerie van LNV. Met ingang van de WABO per 1 oktober 2010 is de Flora en faunawet "aangehaakt" bij de WABO-procedure. In plaats van een ontheffing Ff-wet wordt er dan een zogenaamde "verklaring van geen bedenkingen" (VVGB) afgegeven. Het afgeven van een VVGB vormt dan een onderdeel van de omgevingsvergunning. Het is echter nog steeds mogelijk om een aparte ontheffing aan te vragen bij het Ministerie van ELI, met als voordeel dat de doorlooptijd van de procedure korter kan zijn. Ontheffingen worden alleen verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan. In de Flora- en faunawet zijn onder artikel 75 drie tabellen met soorten opgenomen waarvan het beschermingsregime verschilt. Dit hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de betreffende soorten. De voorgenomen werkzaamheden vallen onder het begrip "ruimtelijke ontwikkelingen".

Natuurbeschermingswet 1998/Natura 2000-gebied

De Natuurbeschermingswet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen die worden vastgelegd in de aanwijzingsbesluiten van deze "Natura-2000" gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen zijn verder uitgewerkt in o.a. het Natura 2000 doelendocument (Ministerie van LNV 2007) en ontwerpaanwijzingsbesluiten. Krachtens Artikel 10a tweede lid Nb-wet dienen de instandhoudingsdoelstellingen te worden gewaarborgd van de leefgebieden van soorten en habitats die genoemd zijn in het aanwijzingsbesluit. Het gaat daarbij om het behoud van leefgebied voor soorten en habitats die op Europese schaal bedreigd zijn. Per 1 oktober 2005 is een Nb-wet vergunning verplicht voor alle nieuwe projecten en handelingen die, gelet op de instandhoudingsdoelen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats van soorten in het gebied kunnen verslechteren
- een verstrend effect kunnen hebben voor de soorten waarvoor het gebied is aangewezen
- de natuurlijke kenmerken van het gebied kunnen aantasten.

Daarnaast is er voor elk nieuw plan een goedkeuringsbesluit nodig (art. 19) indien door dat plan, gelet op de instandhoudingsdoelen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het gebied kunnen verslechteren
- een verstrend effect kan optreden op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

De vergunningen worden verleend door de provincies (GS) of door de minister van LNV. Zij mogen slechts vergunning verlenen dan wel goedkeuring verlenen aan een plan als zij zich hebben verzekerd dat het project afzonderlijk of in combinatie met andere

projecten of handelingen geen significante effecten heeft op de natuurlijke kenmerken van het gebied. In alle gevallen waarin significante effecten zouden kunnen optreden moet de initiatiefnemer vooraf een passende beoordeling van de gevolgen opstellen, die door GS in haar besluitvorming moet worden betrokken. Deze regels zijn ook van toepassing indien de ingreep niet direct in het Natura-2000 gebied plaatsvindt, maar wel een effect daarop kan hebben.

Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen het Natura 2000-netwerk vormen, beheerplannen opstellen. Deze beheerplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied (onderdeel van Natura 2000) is de Dordtse Biesbosch en ligt ten zuiden van het plangebied. Alle ontwikkelingen in of nabij het Natura 2000-gebied dienen vooraf getoetst te worden op hun gevolgen voor de te beschermen soorten en habitats. Deze status verplicht het gemeentebestuur er toe om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan na te gaan of het plan tot aantasting van leefgebieden kan leiden. Vanwege de afstand van het plangebied tot de Dordtse Biesbosch zal de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan- geen gevolgen hebben voor Natura 2000.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van natuurgebieden in de EHS die significante negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuur zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven beschikbaar zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Natuurgebieden en de groene verbindingen (zoals ecologische verbindingzones) daartussen dienen gevrijwaard te worden van bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de functie van de gebieden. Nieuwe bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de ontwikkeling van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur zijn uitgesloten. In natuurontwikkelingsgebieden moeten de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuurwaarden worden veiliggesteld. Onomkeerbare en/of ongewenste ontwikkelingen moeten worden tegengegaan.

Indien om zwaarwegende redenen aantasting van natuur- en landschapswaarden onontkoombaar is en alternatieve oplossingen ter plaatse niet voorhanden zijn, dient compensatie plaats te vinden.

Compensatie dient plaats te vinden in de gebieden benoemd in de regeling met betrekking tot het provinciaal compensatiebeginsel.

De provinciale EHS wordt gevormd door bestaande en geplande natuurgebieden, waardevolle weidevogelgebieden en groene verbindingen. Het onderhavige plangebied maakt geen deel uit van de provinciale EHS.

Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013

In 2008 is het Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013 vastgesteld. De doelstelling van de SES is behoud en ontwikkeling van natuur met een optimale diversiteit, waarbij zoveel mogelijk wordt uitgegaan van gebiedseigen soorten en habitats.

De Stedelijke Ecologische Structuur is opgehangen aan een aantal thema's. Een van de thema's is "Dordrecht rivierenstad". Het water en de nabijheid van de Biesbosch drukken hun stempel op de natuur in de stad.

4.6.2 Onderzoek

De SES beschrijft onder meer de Dordwijkzone, die als een groenblauwe long door de stad loopt, van het Wantij in het noorden tot aan de Zeedijk in het zuiden. De Dordwijkzone bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel, gescheiden door de N3. Het noordelijk deel ligt grofweg in het plangebied Reeland. De nu nog onbebouwde gronden, die in gebruik zijn voor recreatie en sport worden als zodanig opgenomen in

het nieuwe bestemmingsplan. De groenblauwe long blijft daarmee in dit plangebied gehandhaafd.

In het bestemmingsplan 'De Vlij e.o.' heeft de Vlij de bestemming 'Water met natuurwetenschappelijke waarden'. Hoewel niet met zoveel woorden aangegeven, mag worden aangenomen dat het daarbij om de bescherming van de oevers en de flora en fauna ging. In de huidige situatie is één zijde van de Vlij ter hoogte van het plan Tij bebouwd, maar zijn de overige oevers nog in tact en zijn er nieuwe natuurlijke oevers bijgekomen. Mede door de ligging in de Dordwijkzone is het gewenst deze oevers en de flora en fauna in algemeen zin te behouden. Om die reden kan eenzelfde regeling als in bestemmingsplan 'De Vlij e.o.' worden opgenomen, waarbij (ook) het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan een omgevingsvergunning is gebonden.

4.6.3 Conclusie

De van belang zijnde 'groenstructuren' worden in het bestemmingsplan bestemd, waarbij het park, de recreatie- en sportterreinen een specifieke bestemming krijgen. Er vinden geen wijzigingen plaats in de huidige situatie. Voor de Vlij wordt de bestemming - 'Water - Natuurwaarden' opgenomen.

Gelet hierop is er vanuit een oogpunt van 'Natuur' geen bezwaar tegen dit bestemmingsplan.

4.7 Geluid

4.7.1 Regelgeving en beleid

Volgens de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd, met uitzondering van 30 km/uur gebieden en woonerven.

Op 1 januari 2007 is er een nieuwe Wet geluidhinder van kracht geworden. Met de nieuwe wet is wordt voortaan de geluidsbelasting als daggemiddelde (L_{den}) weergegeven. Getalsmatig heeft dit tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wegverkeerslawaai veranderd is in 48 dB. Ook de maximale ontheffingswaarde is daarmee veranderd: van 65 dB(A) is deze veranderd in 63 dB. Voor industrielawaai blijft de 'oude' eenheid dB(A) nog van kracht

wegverkeerslawaai

In de Structuurvisie Dordrecht 2020 is Reeland aangegeven als een suburbaan leefmilieu. Als vertrekpunt behoort daarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Dit is door de aanwezigheid van geluidsbronnen, als het spoor en de N3 niet overal haalbaar.

Industrielawaai

De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaaiveroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaaimakende bedrijven gevestigd mogen zijn. Vervolgens wordt ten behoeve van het gezoneerde industrieterrein de zonegrens bepaald en vastgesteld. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied. De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten. Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Het plangebied valt, behoudens het recreatiegebied Jeugddorp, niet binnen een zone van een industrieterrein.

spoorweglawaai

De geluidsbelasting ten gevolgen van railverkeer mag niet meer bedragen dan 55dB. In een aantal situaties kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot maximaal 68 dB. Aan de westzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Dordrecht - Breda en in het zuidelijk deel de spoorlijn Dordrecht - Geldermalsen.

Beleid hogere waarden

Op 11 december 2007 zijn door burgemeester en wethouders van Dordrecht de 'Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder' vastgesteld. Daarin is beschreven in welke situaties en onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden verleend. Voor de verlening van hogere waarden dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Hiervoor zijn onder meer de volgende randvoorwaarden gesteld:

- woningen dienen in principe een geluidsluwe zijde te krijgen. Hierbij is een geluidsluwe zijde, een zijde waarvan de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.
- een buitenruimte bij een woning is in principe niet gelegen aan de hoogste belaste zijde.
- het geluidsniveau in de buitenruimte van de woningen mag (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidsbelasting op de als geluidsluw aangemerkte gevel.
- elke woning bevat in beginsel één slaapkamer die niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde is gesitueerd. Bij voorkeur wordt de helft van de geluidsgevoelige ruimten samen niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde gesitueerd.

4.7.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan laat ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing toe. Evenmin wordt voorgesteld de wegenstructuur aan te passen.

4.7.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken en de Nota Kleurrijk Groen zijn uitgangspunten voor de groenvoorzieningen opgenomen.

De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met de belangrijke structuurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structuurelementen in ruimtelijk, maar ook functioneel opzicht aan.

Parken zijn de kern van het openbaar groen en vaak ook het openbaar gebied. De parken hebben een belangrijke recreatieve en ecologische functie. Een goed beheer van de parken is dan ook van groot belang.

4.8.2 Onderzoek

Er zijn geen bijzonderheden op het gebied van groen aan de orde.

In het bestemmingsplan dienen de parken te worden gehandhaafd en een afzonderlijke bestemming te krijgen en hetzelfde geldt voor de grotere (structurele) groenvoorzieningen.

4.8.3 Conclusie

De parken en de structurele groenvoorzieningen worden gehandhaafd en als zodanig bestemd.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om: Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofdioxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden.

Met deze Wet is tevens ingezet op het opstellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL).

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Een belangrijk element in de Wet milieubeheer is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit programma werken het Rijk, de Provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Per 1 augustus 2009 is het NSL officieel in werking getreden. Het doel van het NSL is dat in Nederland vanaf 2011 aan de normen voor PM10 en vanaf 2015 aan de normen voor NO2 voldaan wordt. In het kader van het NSL is een nieuw begrip geïntroduceerd, namelijk het begrip "niet in betekenende mate". Op basis van de Wet milieubeheer en het NSL kan gesteld worden dat een project/plan doorgang kan vinden wanneer:

- het project of plan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project leidt niet tot overschrijding van grenswaarden;
- er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van het project is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of een gelijkblijvende concentratie van de betreffende stof;
- er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van een door het project optredend effect of een met het plan samenhangende maatregel is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of blijft de concentratie gelijk;
- het project is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of is in elk geval niet strijdig met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

4.9.2 Onderzoek

In het regionaal programma luchtkwaliteit is geen knelpunt in Reeland opgenomen.

In een zone van 300 meter langs de N3 dient de kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen wel meegenomen te worden in de overweging. Met name maatschappelijke bestemmingen als scholen en kinderdagverblijven zijn minder gewenst in dit gebied. Hiermee is rekening gehouden.

4.9.3 Conclusie

De uitvoering van het bestemmingsplan leidt niet tot problemen op het gebied van luchtkwaliteit.

4.10 Verkeer en vervoer

4.10.1 Regelgeving en beleid

Mobiliteitsplan Dordrecht

Op 6 september 2005 heeft de gemeenteraad het beleidsvoornemen van het Mobiliteitsplan Dordrecht vastgesteld. Het Mobiliteitsplan Dordrecht (MPD) beoogt een antwoord te bieden op de opgaven die vanuit een toenemende (auto)mobiliteit op Dordrecht af komen. Vanuit de vaak tegengestelde belangen van bereikbaarheid en leefbaarheid wordt gestreefd naar gebiedsgericht maatwerk. De hoofddoelstelling van het mobiliteitsplan is het verbeteren van de bereikbaarheid en het handhaven van de leefbaarheid.

Op stadsniveau is een stelsel van hoofdwegen en secundaire wegen vastgesteld, waarbij gemotoriseerd verkeer zo vlot mogelijk naar wegen van een hogere orde afgewikkeld dient te worden.

4.10.2 Onderzoek

Doordat in het plangebied Reeland geen wijzigingen op het gebied van verkeer en vervoer aan de orde zijn, kan verder onderzoek achterwege blijven.

Er is voorts geen aanleiding om de wijze van bestemmen in dit gebied anders te doen dan in andere wijken in Dordrecht.

4.10.3 Conclusie

De huidige verkeersverbindingen kunnen als zodanig worden bestemd.

Door in dit nieuwe bestemmingsplan alleen het structurele groen als groen te bestemmen en het overige groen op te nemen in de bestemming 'Verkeer' ontstaat in de woonstraten meer ruimte om eventueel groen voor parkeerplaatsen in te ruilen of andersom.

Daarnaast moet ook in het verkeer- en verblijfsgebied groen kunnen worden aangelegd.

4.11 Water

4.11.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water.

De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd.

De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving hebben de gemeenten een aantal nieuwe zorgplichten: afvloeiend hemelwater, grondwaterstand en een verbrede zorgplicht inzamelen afvalwater buitengebied.

Rijkswaterstaat is water- en vaarwegbeheerder van het Wantij.

Beleidslijn Grote rivieren

Door verschillende instanties (o.a. Rijkswaterstaat, VROM, provincies Gelderland, Zuid-Holland, Noord-Brabant, VNG, Unie van Waterschappen) is gewerkt aan de opstelling van de Beleidslijn "Grote rivieren". De Beleidslijn is op 14 juli 2006 in werking getreden. Deze beleidslijn komt in de plaats van "Ruimte voor de Rivier".

Reeland is gelegen aan het Wantij. De Beleidslijn "Grote rivieren" is van toepassing op het Wantij en de daarmee in open verbinding staande wateren (o.a. jachthavens).

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor hemelwater een watervergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Beleidsplan Waterkeringen Kijk op dijk en duin (december 2006)

Dit beleidsplan omvat de hoofdlijnen van beleid, visie en richting met betrekking tot het beheer van de waterkeringen. Op grond van de Keur kunnen dijkgraaf en heemraden ten aanzien van de vergunningverlening nadere regels, de zogenoemde beleidsregels, vaststellen. Daarbij zullen de beleidskaders van dit beleidsplan als uitgangspunt dienen. Het beleidsplan is december 2006 vastgesteld.

In het beleidsplan staat beschreven welke aspecten met betrekking tot waterkeringen in bestemmingsplannen een nadere verankering moeten krijgen. Hierbij is het uitgangspunt dat de kern- en beschermingszones zoals opgenomen in de legger, opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan en in de verbeelding moeten worden aangegeven.

Het plangebied valt binnen dijkkringgebied 22 waarbij de primaire waterkering volgens de Wet op de waterkering moet voldoen om een hoogwaterstand met een voorkomingskans van 1 maal per 2.000 jaar te kunnen weerstaan.

Waterkering

De Wantijdijk en de Noordendijk hebben een functie als waterkering.

Stedelijk Waterplan

Het Waterplan Dordrecht 2009-2015 is een actualisering en uitbreiding van het 1e Waterplan. Lerend van de praktijkervaringen, rekening houdend met de nieuwe beleidskaders en inspeliend op de klimaatverandering hebben de waterpartners, de gemeente Dordrecht en waterschap Hollandse Delta, een nieuwe toekomstgerichte waterambitie geformuleerd. Samengevat luidt de lange termijn ambitie (2050) als volgt:

Het eiland van Dordrecht heeft een klimaatbestendig, veilig, mooi en gezond watersysteem. Het heeft voldoende veerkracht voor het opvangen van zowel extreme neerslag als langere periodes van hitte en droogte. Bij het op orde brengen van het watersysteem en de waterkeringen is rekening gehouden met de zeespiegelstijging en hogere piek-afvoeren op de rivier. Op het hele eiland is het watersysteem schoon en ecologisch gezond. Het water draagt bij aan de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte in de stad en het landelijk gebied. De waterstructuur is een aantrekkelijke doorgaande route die stad en land met elkaar verbindt en heeft een hoge natuurwaarde. De burgers van Dordrecht leven bewust met het water, maken volop gebruik en genieten van het open water. Water en ruimte, natuur en cultuur versterken elkaar en dragen bij aan de vitaliteit en duurzaamheid van het eiland van Dordrecht.

4.11.2 Onderzoek

In het Werkboek Water, Waterplan 2009-2015 is beschreven dat er in Reeland relatief weinig wateroppervlak aanwezig is. In de wateren die er zijn worden peilen gehandhaafd van NAP -2,00 m, NAP -1,50 m en NAP -1,20 m. De peilfluctuaties die thans kunnen worden toegestaan zijn niet groter dan 0,10 m vanwege de hoogteligging van de overstortdrempels. Zeker gezien de funderingsproblematiek dient in dit gebied elke mogelijkheid te worden aangegrepen om meer water vast te houden en te bergen.

Specifieke mogelijkheden zijn:

- infiltratie van schoon regenwater (van verharde oppervlakken) in de bodem. De zandige weg- en rioolcunetten en andere zandophogingen kunnen hierbij wellicht van pas komen;
- creëren van meer oppervlaktewater in het gebied;
- aanpassen van de te handhaven oppervlaktewaterpeilen in het gebied. In het verleden (begin 20e eeuw) was het zomerpeil in delen van Reeland rond NAP -1,80 m. Thans wordt in die delen het gehele jaar een peil gehandhaafd van NAP -2,00 m. Wellicht kunnen ook nieuwe peilvakken worden geïntroduceerd;
- aanpassen van het rioolstelsel zodanig dat overstortdrempels verhoogd kunnen worden.

De resterende opgave voor waterberging van Reeland wordt gecompenseerd in het lage deel van de Dordwijkzone. Het water van Reeland kan daar komen via de rietkragen langs de N3. Daarnaast moet een verbinding worden gerealiseerd met de Dordwijkzone.

4.11.3 Conclusie

Het Waterplan 2009-2015 is tot stand gekomen in samenwerking met het waterschap Hollandse Delta. Over de aanpak van bestemmingsplannen en de doorvertaling daarin van het stedelijk waterplan is structureel overleg met deze waterbeheerder. Er zijn ondermeer afspraken gemaakt over de vormgeving en inhoud van de "watertoets".

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

De verschillende bestemmingen zijn met hun bouwgrenzen direct van de verbeelding afleesbaar.

Door middel van mogelijkheden van afwijking (onthefing) is de nodige flexibiliteit opgenomen.

Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Inleidende regels

In dit hoofdstuk van de regels is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

5.3 Bestemmingen

In iedere bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven voor welke doeleinden de aangewezen gronden zijn bestemd. Daarna wordt in algemene zin aandacht besteed aan de bouwregels, de afwijkingen, en eventueel nadere eisen en specifieke gebruiksregels.

In het gehele plangebied wordt gewerkt met bouwvlakken waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan.

Uitgangspunt is dat de bouwvlakken zijn gelegd om de huidige hoofdbebouwing. De toegestane hoogtemaat voor de hoofdbebouwing is afgestemd op de huidige situatie en is op de verbeelding aangegeven.

Buiten het bouwvlak is vaak een (achter)erf gelegen waarop onder bepaalde voorwaarden het oprichten van bebouwing is toegestaan.

Wonen

Aan de woningen in het plangebied wordt de bestemming "wonen" (W) gegeven. Binnen deze bestemming zijn verschillende woningtypen aanwezig. De woning (hoofdbebouwing) is opgenomen binnen een bouwvlak.

Van de gronden buiten het bouwvlak mag maximaal 50 % met een maximum van 50 m² worden bebouwd en overdekt.

Voor de hoogte en diepte van bijbehorende bouwwerken (o.a. aan/uitbouwen) is als regel aansluiting gezocht bij de criteria voor vergunningvrije bouwwerken in de Wabo: 0.30 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning tot een maximum van 4 m of als de woning lager is tot dat maximum; deze maatvoering is dan beperkt tot de eerste 2.50 m buiten het bouwvlak aan de achterkant van de woning, alsmede aan de zijkant van de woning.

Buiten deze maat van 2.50 m geldt een maximale hoogte van 3 m met de mogelijkheid om via ontheffing een kap aan te brengen tot maximaal 3.5 m.

De planregel kent mogelijkheden van afwijking zoals:

- een grotere oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken:
 - a. op bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 375 m²: tot maximaal 75 m², echter onder voorwaarde dat het maximum bebouwingspercentage van 50 niet wordt overschreden;

- b. op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 375 m²: maximaal 20 % van de oppervlakte van dat erf met een maximum van 200 m²;
- een hogere bouwhoogte direct aan de achter- en zijgevel.

Binnen de bestemming 'Wonen' is op verschillende plaatsen op de begane grond een afwijkende functie aanwezig. Het kan hierbij gaan om functies als 'detailhandel', 'bedrijf', 'kantoor', 'maatschappelijk'. Deze functies zijn met een functieaanduiding op de verbeelding vermeld. Alleen daar zijn deze functies toegestaan.

Aan de Heijsterbachstraat is een speelautomatenhal gevestigd, die in 2005 binnen het vigerende bestemmingsplan is aangeduid met de toen daarvoor gebruikte aanduiding 'horeca'; het voornemen bestaat deze speelautomatenhal te verplaatsen naar een andere locatie in Dordrecht en vanwege het in de gemeente geldende maximum aantal speelautomatenhallen is dan aan de Heijsterbachstraat geen speelautomatenhal meer toegestaan. Omdat de locatie elders nog niet beschikbaar is, kan de speelautomatenhal aan de Heijsterbachstraat nog worden voortgezet en dient deze positief te worden bestemd. Daartoe is binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'casino' opgenomen. Voorts is geregeld dat burgemeester en wethouders via een wijzigingsbevoegdheid bij het beëindigen van deze functie ter plaatse de aanduiding 'casino' kunnen verwijderen. Voor de detailhandel (supermarkt) op het Eemsteynplein bestaan plannen om deze te verplaatsen naar het Leerparkgebied. In het kader van die verplaatsing zijn, ter voorkoming van overaanbod in dit gedeelte van de stad, afspraken gemaakt over het opheffen van de supermarkt op het Eemsteynplein. In het bestemmingsplan is dit vertaald met de regeling dat na verplaatsing van de supermarkt op de betreffende locatie detailhandel in food-artikelen niet meer is toegestaan.

Het pand Reeweg 123 (oude LTS) heeft evenals in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', met de aanduiding 'Maatschappelijk'. Inhoudelijk is dezelfde regeling opgenomen. Een planontwikkeling met andere functies, zoals wonen in combinatie met bedrijven en kantoren wordt mogelijk gemaakt via een afwijking. Om daaraan toepassing te kunnen geven moet worden voldaan aan in de planregels gestelde voorwaarden. Detailhandel en horeca zijn overigens uitgesloten.

Bedrijf en Bedrijf - Nutsvoorziening

Voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijven is aansluiting gezocht bij de in deze gemeente toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten, gebaseerd op het V.N.G.-rapport "bedrijven en milieuzonering". In overleg met de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (advies d.d. 7 december 2012) is bepaald, dat de categorieën 1 en 2 toelaatbaar zijn.

In afwijking van deze regel is het bedrijf De Graaf Watersport, Badweg 8 in categorie 3 ingedeeld.

Hoewel volstrekt helder dat binnen een gebied als Reeland (en de daarbinnen als regel toegestane categorieën 1 en 2) bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41, lid 3 Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht niet zijn toegestaan, is dit voor de helderheid toch in de betreffende planregel vermeld.

Tuin

De bestemming "Tuin" is gelegd op delen van de woonpercelen, waar geen gebouwen mogen worden gebouwd. Het uitbreiden van woningen door middel van een aanbouw of het plaatsen van bijgebouwen is op deze gronden niet toegestaan. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en mag ter plaatse van de oprit worden geparkeerd. Deze gronden dienen vooral een groene uitstraling te behouden/te krijgen.

Centrum

De bebouwing rondom het Vogelplein en de bebouwing aan de zuidzijde van de Reeweg-oost tussen de Krommedijk en de Balistraat hebben de bestemming 'Centrum' gekregen. Deze bestemming stemt overeen met die in het geldende bestemmingsplan. Detailhandel en dienstverlening zijn toegestaan, andere functies zijn gebonden aan een afwijkingsprocedure. Een afwijking wordt alleen toegestaan indien er sprake is van een

positieve invloed op het winkelcentrum c.q. winkelstrip. Vooraf wordt de Adviesraad voor detailhandel gehoord.

Op de verdieping(en) is wonen het uitgangspunt.

Gemengd

Deze bestemming geldt voor een groot deel van de panden langs de Toulonselaan.

De bestemming 'Gemengd' is gebruikt omdat de betreffende panden/locaties niet specifiek aan één functie zijn voorbehouden. Een gebruik voor detailhandel, dienstverlening, kantoor, bedrijf, maatschappelijke functie is denkbaar.

Voor vestiging van bedrijfsactiviteiten zijn alleen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde categorieën 1 en 2 toegestaan.

Nadrukkelijk is geregeld dat het bij de woonfunctie moet gaan om een zelfstandige woning. Voor niet-zelfstandige woningen kan een afwijking worden verleend indien wordt voldaan aan de regels van de Huisvestingsverordening. Via deze regeling wordt bereikt dat niet-woonfuncties niet zonder meer buiten de Huisvestingsverordening om kunnen worden omgezet naar niet-zelfstandige woningen.

Maatschappelijk

De scholen, kerken en maatschappelijke voorzieningen in het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De bouwvlakken stemmen overeen met het geldende bestemmingsplan.

Als uitgangspunt wordt uitgegaan van de huidige situatie en daarom zijn de verschillende functies afzonderlijk aangeduid:

M (o): onderwijs

M (re): religie

M (zoi): zorginstelling (verzorgingstehuis)

Er is een mogelijkheid van afwijken van die regel opgenomen onder voorwaarde dat de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Voorts is bepaald dat in de in de verbeelding als zodanig aangeduide strook 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' de vestiging van lagere scholen, kinderdagverblijven, bejaardenhuizen, niet is toegestaan.

Ook de begraafplaats aan de Reeweg-Oost is van een afzonderlijke aanduiding voorzien.

Groen

De structurele groengebieden zijn bestemd tot 'Groen'. Het groen achter de Besartstraat is ingericht als moestuin en daar wordt een berging van maximaal 10 m² en max. 3 m hoog toegestaan. De overige inhoud van deze bestemming spreekt voor zich.

Groen - Park

Het Wantijpark heeft een afzonderlijke bestemming 'Groen - Park' gekregen. Ook hier is in het algemeen de inhoud standaard en spreekt voor zich. Wel is geregeld dat het is toegestaan in het park evenementen te houden.

De regels voor het houden van een evenement zijn opgenomen in de algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de daarop gebaseerde, door de raad op 15 februari 2011 vastgestelde, 'Beleidsregel en nadere regels voor de organisatie en uitvoering van evenementen'. In die regeling zijn onder andere evenementen verdeeld in vier categorieën. Er zijn ook uitgangspunten opgenomen voor specifieke locaties, waaronder het Wantijpark.

In het bestemmingsplan is 'slechts' bepaald dat het houden van een evenement niet wordt gezien als een strijdig gebruik. Dit is gedaan om te voorkomen dat er discussies kunnen ontstaan over de vraag of het houden van een evenement in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.

De betreffende indeling in categorieën (met name gericht op de geluidsbelasting) en de genoemde toelaatbaarheid (aantal en soorten) van evenementen worden in het kader van dit bestemmingsplan gezien als passend vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening; daarbij is tevens in ogenschouw genomen dat de verkeersaantrekkende en

-afwikkeling (zeker ook vanwege het geringe aantal evenementen) niet tot problemen behoeven te leiden.

Horeca

De bestemming 'Horeca' is gelegd op het restaurant in het Wantijpark. Een horecagelegenheid op een schip in de haven heeft binnen de bestemming 'Water - Jachthaven' de aanduiding 'horeca' gekregen.

In beide gevallen gaat het om 'Horeca-1' (geen discotheken e.d.).

Recreatie

Deze bestemming is gelegd op de gronden in Jeugddorp, alsmede op een volkstuintencomplex en een tweetal speeltuinen.

In Jeugddorp is tevens sprake van waterwingebied en dat beperkt de uitoefening van (bouw)activiteiten ter plaatse. De regeling uit het geldende bestemmingsplan is overgenomen.

Voor de overige functies is eveneens sprake van het regelen van de bestaande situatie.

Sport

De verschillende sportaccommodaties in het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemming 'Sport'. Er is een bouwvlak opgenomen voor de kantine, kleedkamers, tribunes e.d. Voorts is geregeld dat buiten het bouwvlak bouwwerken als dugouts, ballenvangers, lichtmasten, hekwerken, mogen worden geplaatst.

Het stadion van FC Dordrecht is afzonderlijk aangeduid; er is bepaald dat dit bouwvlak met een afwijking (onthefving) met 50 % mag worden vergroot. Op deze wijze kan worden ingespeeld op een aanpassing van de accommodatie. Voorts zijn in de planregels bepalingen opgenomen over de bestaande horeca.

Op het parkeerterrein bij FC Dordrecht is, evenals in het geldende bestemmingsplan, de aanduiding 'evenemententerrein' gelegd.

Verkeer

De bestaande wegen, straten en pleinen zijn bestemd voor 'Verkeer'. Ook een gedeelte van de aan de oostzijde van het plangebied gelegen N3, inclusief op- en afritten, heeft deze bestemming.

Binnen deze bestemming zijn ook allerlei bestaande groenstroken opgenomen. Door dit onderdeel te laten zijn van de bestemming 'Verkeer' is het mogelijk -indien nodig- extra parkeerplaatsen te realiseren.

De inhoud van de bestemming is standaard en spreekt voor zich.

Verkeer - Railverkeer

De bestaande spoorwegen hebben deze bestemming gekregen. De inhoud van de bestemming is standaard en spreekt voor zich.

Water, Water - Jachthaven, Water - Natuurwaarden

Het water in het plangebied heeft de bestemming water, waarbij met de bestemming 'Water - Jachthaven' de jachthavens in het plangebied zijn bestemd en met de bestemming 'Water - Natuurwaarden' de Vlij en het watergebied tussen de Vlij en de Noordendijk (Plan Tij).

Binnen de bestemming 'Water' ligt in het Wantij, aan de in de verbeelding aangeduide 'aanlegsteiger', het schip 'de Erasmus'. In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat het schip gebruikt mag worden voor wonen en aan water gerelateerde onderwijsvoorzieningen. Dit is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'de Vlij e.o.' en opgenomen ter voorkoming van functies die overlast kunnen veroorzaken voor de (woon)omgeving.

In de bestemming 'Water - Natuurwaarden' gaat het om de bescherming van de oevers en de flora en fauna. Er is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden nodig (aanlegactiviteiten) en vergunningverlening is slechts toegestaan indien de natuurwaarden dit gedogen.

Binnen deze bestemming is de bouw van aanlegsteigers bij de woningen in plan Tij opgenomen. Het is toegestaan vanaf de steigers een opgang naar de bij de woningen behorende terrassen te maken. Ook de bouw van terrassen aan de woningen is mogelijk gemaakt.

Vanwege de benodigde vrije doorvaarruimte in de Vlij is daar bepaald, dat de aanlegsteigers zich niet verder mogen uitstrekken dan de dukdalven.

Leiding-Leidingstrook

In het plangebied ligt nabij de N3 een leidingenstrook met daarin 2 150 kV electriciteitsverbindingen.

Dergelijke leidingen moeten worden bestemd. In de planregels is de standaardbepaling opgenomen, dat bebouwing c.a. ten behoeve van andere functies slechts is toegestaan indien en voor zover de bij de bescherming van de leiding betrokken belangen dit gedogen; hiertoe wordt vooraf de leidingbeheerder gehoord.

Waterstaat - Waterkering

De bestemming "Waterstaat - Waterkering" heeft vooral ten doel dat er bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden overleg plaatsvindt met het waterschap. Dit is op de gebruikelijke wijze in de planregels opgenomen.

Waarde - Archeologie 2 en 3

Vanwege de eerder in deze toelichting beschreven mogelijke archeologische waarden is een regeling opgenomen waaruit bescherming van de archeologische waarden bij bouwen en bij de uitvoering van werken voortvloeit.

Binnen het gehele plangebied bestaat in principe een verplichting tot het doen van archeologisch vooronderzoek en zorg voor archeologische waarden. Dit betreft zowel bouwen als aanleggen.

In principe mag alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze in voldoende mate zijn zeker gesteld. Deze regeling is niet nodig bij gelijke vervanging van bestaande bouwwerken en bij nieuwe bouwwerken:

- die kleiner zijn dan 50 m²
- waarvan de fundering niet dieper ligt dan 100 cm beneden maaiveld
- waarvoor het palenplan onder de maximaal 5% (inclusief grondverdringing) van het te bebouwen oppervlak blijft

Voor het uitvoeren van verschillende grondwerkzaamheden, zoals het leggen van nieuwe kabels en leidingen, vernieuwen van riolen of verlagen van het waterpeil is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (vroegere aanlegvergunning) nodig. Pas met vergunning kunnen werken worden uitgevoerd. In afwijking hiervan is zo'n vergunning niet nodig voor onder meer het uitvoeren van:

- normale onderhoudswerkzaamheden;
- grondwerkzaamheden tot een diepte van 70 cm (bij 'Waarde - Archeologie - 2') en 100 cm (bij 'Waarde - Archeologie - 3');
- grondwerkzaamheden tot een oppervlakte van 50 m² ;
- archeologisch onderzoek door een gekwalificeerd archeoloog;

Waarde - Beschermd Stadsgezicht

Vanwege de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht van een gedeelte van het plangebied is in het plan voor die delen een regeling opgenomen die toeziet op het behoud c.a. van straatwanden. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen en er is een vergunningsvereiste voor het slopen opgenomen.

Overig

De bouwregels en mogelijkheden van afwijking (onthefing) voor de verschillende bestemmingen bevatten elementen die specifiek zijn gericht op het onderhavige gebied en een direct gevolg van het eerdergenoemde uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

Naast de hiervoor per bestemming geregelde afwijkingsbepalingen is ook de gebruikelijke algemene afwijkingsbepaling (voor bouwwerken van openbaar nut, verschuiven verschillende grenzen, plaatsen van uitingen van beeldende kunst) opgenomen.

5.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk van de regels worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

- * Antidubbeltelregel;
Het artikel "Antidubbeltelregel" bevat bepalingen om te voorkomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het opnemen van dit artikel is verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.
- * Algemene bouwregels;
In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.
- * Algemene gebruiksregels;
Deze gebruiksregels geven aan wat in het plan in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan.
Aandacht wordt gevraagd voor de algemene gebruiksregels waarin ondermeer een regeling voor de beroepsuitoefening aan huis (inclusief de vrije beroepen) is opgenomen. Doel van deze regeling is de bescherming van de woon- en leefsituatie ter plaatse.
Naast een maximum percentage en oppervlakte en het feit dat de beroepsuitoefenaar ter plaatse dient te wonen, is bepaald dat activiteiten, die op voorhand geen overlast voor de woonomgeving veroorzaken, zonder meer zijn toegestaan. Indien de kans op overlast wel aanwezig is, dient een ontheffing te worden aangevraagd, zodat van geval tot geval een afweging kan worden gemaakt.
Binnen deze regeling is ook de vestiging van Bed & Breakfast mogelijk.
- * Algemene afwijkingsregels;
In dit artikel is in aanvulling op de mogelijkheden van afwijken uit de bestemmingen nog een aantal algemene mogelijkheden om af te wijken opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

5.5 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de huidige situatie, die bovendien veelal reeds in de geldende bestemmingsplannen als zodanig is opgenomen.

In de Wro (artikel 6.12) staat dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen, voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Bro staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan. Het gaat daarbij om: de bouw van één of meer woningen, één of meer hoofdgebouwen, uitbreiding van het hoofdgebouw met ten minste 1.000 m², functieverandering naar woningen voor ten minste 10 woningen, of functieverandering naar horeca of kantoor voor ten minste 1.000 m².

Het bestemmingsplan voorziet niet in rechtstreekse bouwmogelijkheden van hiervoor genoemde "aangewezen bouwplannen", anders dan in het geldende bestemmingsplan.

Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze redenen niet nodig en achterwege gelaten.

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Het bestemmingsplan was vanaf 28 februari 2013 gedurende 6 weken onderwerp van inspraak. Van de mogelijkheid om in te spreken is door vier personen/instanties gebruik gemaakt. Als gevolg daarvan is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. In de bijlagen is het verslag van de inspraak opgenomen.

7.2 Overleg

Het in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven overleg is gevoerd met:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Waterschap de Hollandse Delta
4. KPN Telecom Netwerkdiensten
5. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie/energie
6. Kamer van Koophandel
7. Nederlandse Spoorwegen
8. TenneT TSO
9. Nederlandse Gasunie
10. Veiligheidsregio

Met de provincie heeft op de voorgeschreven wijze digitaal overleg plaatsgevonden, met als conclusie dat er geen provinciale belangen bij dit plan zijn betrokken.

Waterschap Hollandse Delta en de Kamer van Koophandel hebben bericht dat het plan geen aanleiding geeft om opmerkingen te maken.

Van Rijkswaterstaat, de Gasunie en de Veiligheidsregio zijn opmerkingen ontvangen.

Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Als gevolg van de ontvangen reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

In de bijlagen is het verslag van het overleg opgenomen.

bijlage 1: archeologie en cultuurhistorie

Monumenten

In het gebied bevinden zich verschillende beschermde monumenten.

Rijksmonumenten

1. Zittribune in sportpark Reeland, Halmaheiraplein 26.

De tribune is in 1933 gebouwd in opdracht van voetbalvereniging O.D.S. (Oefening Doet Slagen). De onderbouw is opgetrokken in baksteen en beton, met een stalen constructie en wordt afgedekt door een met Hollandse pannen gedekt, uitkragend houten schilddak. De waardering is als volgt geformuleerd:

- De zittribune is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische en de architectuurhistorische waarde
- De tribune heeft cultuurhistorische waarde als een bijzondere uitdrukking van een sociaal-culturele ontwikkeling en als een bijzonder en representatief voorbeeld van een typologische ontwikkeling.
- De tribune heeft architectuurhistorische waarde vanwege het bijzondere belang voor de geschiedenis van de bouwkunst en de bouwtechniek en vanwege het bijzondere ontwerp, vanwege het materiaalgebruik en de detaillering.
- De tribune heeft ensemblewaarden als een essentieel onderdeel van een complex en vanwege de bijzondere situationele betekenis, verbonden met de ontwikkeling en uitbreiding van dit gedeelte van Dordrecht.
- De tribune is tevens van belang vanwege de herkenbaarheid en de grote mate van gaafheid van het exterieur.
- De tribune heeft grote zeldzaamheidswaarde vanwege de aanwezigheid van een met pannen gedekt schilddak op een stalen constructie.

In de Dordwijkzone zijn op dit moment geen gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project, gericht op bouwkunst en stedenbouw uit de periode 1850-1940, zijn geen gebouwen of structuren geïnterpreteerd. Toch zijn er wel degelijk objecten en structuren met cultuurhistorische waarde aanwezig. Er moet nog worden onderzocht wat hiervan in aanmerking komt voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst.

2. Muurrestant schietbaan, bij Baden Powellaan.

Aan de rand van het Wantijpark staat een restant van een muur van een schietbaan, omstreeks 1910 opgetrokken in ambachtelijk traditionele trant. De schietbaan was in gebruik bij het in Dordrecht gelegerde Corps der Pontonniers, een genie-eenheid van het Nederlandse leger die zich onder meer bezighield met het bouwen van schipbruggen. Het schietbaanterrein is later toegevoegd aan het in de jaren 1933-1936 als werkgelegenheidsproject aangelegde Wantijpark.

De waardering van de schietbaanmuur is als volgt geformuleerd:

- De muur is van cultuurhistorisch belang als een bijzonder voorbeeld van een militaire schietbaanmuur uit het begin van de twintigste eeuw.
- De muur heeft ensemblewaarde als een bijzonder onderdeel van het Wantijpark.
- De muur is tevens van belang vanwege de zeldzaamheidswaarde.

3. Wantijplantsoen

Verdiept gelegen plantsoen in Nieuwe Architectonische tuinstijl, aangelegd naar ontwerp van de tuinarchitect D.F. Tersteeg (1876-1942), die ook het stedenbouwkundig plan van de omgeving ontwierp. Het rechtlijnige plantsoen dient als voorportaal van het ten zuidoosten ervan gelegen Wantijpark. Zowel het in een gemengde tuinstijl aangelegde volkspark het Wantijpark als het eraan grenzende Wantijplantsoen zijn aangelegd in de periode 1933-1936 als werkverschaffingsproject.

De waardering van het vroeg twintigste eeuwse plantsoen is als volgt geformuleerd:

- Het plantsoen is van cultuurhistorisch belang als een goed voorbeeld van een plantsoen in Nieuwe Architectonische tuinstijl, die karakteristiek is voor het interbellum, en als onderdeel van een werkverschaffingsproject uit deze periode.
- Het plantsoen is van architectuurhistorisch belang vanwege de kwaliteiten van het ontwerp en als een representatief werk uit het oeuvre van een vooraanstaand tuinarchitect.
- Het plantsoen heeft stedenbouwkundige en ensemblewaarde vanwege de samenhang met de Parklaan en het Wantijpark waarmee het een sterke functionele en visuele relatie heeft en als onderdeel van een grotere stedenbouwkundige aanleg.
- Het plantsoen is tevens van belang vanwege de herkenbaarheid en de grote mate van gaafheid.

4. Reeweg Oost 123, school.

Schoolgebouw uit 1918-1919, gebouwd als Nieuwe Ambachtsschool naar een ontwerp van de Dordtse architecten B. van Bilderbeek & H.A. Reus in de trant van het Rationalisme met invloeden van de Art Déco. De ambachtsschool is gebouwd ter vervanging van de school aan het Kromhout. De school is teruggederooid zodat aan de voorzijde ruimte werd gecreëerd voor een schoolplein. De school is aan de achterzijde uitgebreid in 1958 en 1962 en ook inwendig aangepast. De bescherming betreft het oorspronkelijke, door Van Bilderbeek en Reus ontworpen volume.

De waardering van het schoolgebouw is als volgt geformuleerd:

- De school is van cultuurhistorisch belang als een goed voorbeeld van een praktijkschool en is als zodanig een representatieve schakel in de ontwikkeling van de scholenbouw in Nederland.
- De school is van architectuurhistorisch belang vanwege het bijzondere ontwerp, de detaillering en het materiaalgebruik, vanwege de samenhang tussen in- en exterieur en omdat het een representatief werk is uit het oeuvre van de Dordtse architecten Reus en Van Bilderbeek.
- Het complex is tevens van belang vanwege de herkenbaarheid en de grote mate van gaafheid van de oorspronkelijke hoofdvorm en de detaillering, zowel wat het exterieur als het interieur betreft.
- De school heeft stedenbouwkundige waarde vanwege de prominente situering langs een oude uitvalsroute van Dordrecht.

5. Reeweg Oost 145, woonhuis en museum.

Middenstandswoning uit 1913, vanwege de INTERIEURAFWERKING uit het begin van de jaren twintig van de twintigste eeuw.

De woning is in het begin van de jaren twintig inwendig ingrijpend verbouwd in opdracht van dhr. Treure. De beneden- en de bovenwoning werden hierbij samengevoegd en het pand kreeg een in Art Déco stijl uitgevoerd interieur met glas-in-lood uit de ateliers van de glazeniers Toon Berg en Willem Bogtman te Haarlem.

De bescherming van rijkswege betreft alleen de interieurafwerking en interieurelementen en het glas-in-lood in de gevels.

De waardering is als volgt geformuleerd:

- Het interieur is van cultuurhistorisch belang als een bijzonder voorbeeld van een in Art Déco uitgevoerd interieur en als een bijzondere schakel in de ontwikkeling van het woonhuisinterieur in Nederland.
- Het interieur is van architectuurhistorisch belang vanwege de bijzondere kwaliteiten van het ontwerp, vanwege de detaillering en de materiaaltoepassing.
- Het interieur is ook van belang vanwege de herkenbaarheid en de grote mate van gaafheid.
- Het interieur heeft tevens zeldzaamheidswaarde als een van de weinige bewaard gebleven Art Déco woonhuisinterieurs in Nederland.

6. Halmaheiraplein 5 – Meerkoetstraat 52

Schoolgebouw voor middelbaar onderwijs met conciërgewoning. Gebouwd rond 1956 naar ontwerp van de architect L. van Herwijnen.

De waardering is als volgt geformuleerd:

Cultuurhistorische waarde

Het pand is van cultuurhistorisch belang als representatief voorbeeld van een naoorlogs schoolgebouw voor middelbaar onderwijs in de als stadsuitbreiding gebouwde wijk de Vogelbuurt.

Architectonische waarde

Het pand is van architectuurhistorisch belang door het ontwerp en de detaillering van het exterieur. De stalen kozijnen in verschillende indelingen, de in beton gevatte ramen, de entreepartij met betonnen luifel en de twee westelijke kopgevels verrijkt met kunstwerken van Hans Petri en Henk Krijger verlevendigen de langgerekte volumes waaruit het pand is opgebouwd. Het pand is van architectuurhistorisch belang door het ontwerp en de detaillering van het interieur. Diverse kunstwerken zijn opgenomen in het pand, zoals de glas-in-lood ramen van Jan Ooms, de betegelde vloer in de hal en een wandschildering van Henk Krijger. Door het hele pand zijn trappenhuizen, betegelde gangen, en binnenkozijnen in originele staat. De conciërgewoning wordt nog steeds bewoond door de huidige conciërge. Van bijzondere waarde is de in oorspronkelijke staat bewaard gebleven inrichting van het biologielokaal, het betonnen portaal met de ronde, glazen bouwstenen en de aula met balkon en toneel. De school is gebouwd in een stijl die kenmerkend is voor de wederopbouwperiode. Het pand is van architectuurhistorisch belang als onderdeel van het oeuvre van de Dordtse architect L. van Herwijnen.

Situering

Het pand heeft grote stedenbouwkundige waarde door de inpassing als vrijstaand object aan de zuidelijke rand van de woonwijk Vogelbuurt en door de ligging aan het rotondeplein Halmaheiraplein waar diverse wegen samenkomen zoals de buurtontsluitingsweg Bankastraat en de historische ontsluitingsweg Reeweg. Ook is de ligging prominent ten opzichte van het spoor en de spoorwegovergang die eveneens aansluit op de rotonde van het Halmaheiraplein.

Gaafheid

Het pand is van belang door de gaafheid van zowel exterieur als interieur. Een groot deel van de stalen kozijnen is nog aanwezig, onder andere de kozijnen van de oostvleugel zijn gemoderniseerd.

De bouwkundige staat is goed.

Unieke waarde

Het pand heeft een zeldzaamheidswaarde in cultuurhistorisch, architectonisch en stedenbouwkundig opzicht. De school is nagenoeg in oorspronkelijke staat en wordt nog steeds gebruikt als huisvesting voor een middelbare school.

7. Oranjelaan 264

Voormalig schoolgebouw met conciërgewoning, momenteel in gebruik bij stichting Seda. Gebouwd in 1922 naar ontwerp van J.N. van Ruyven.

De waardering is als volgt geformuleerd:

Cultuurhistorische waarde

Het pand is van cultuurhistorisch belang als 'rijkslandbouwwinterschool'. Deze bijzondere vorm van onderwijs kende rond de bouwperiode van 1921-1922 zo'n twintig scholen, waarvan slechts enkele bewaard zijn gebleven. Het pand is van cultuurhistorisch belang als onderdeel van de Indische Buurt Noord, gebouwd tussen 1910 en 1940.

Architectonische waarde

Het pand is van architectuurhistorisch belang door het ontwerp en de detaillering van het exterieur. Het voornamelijk traditioneel ontworpen pand heeft een karakteristieke hoofdentree, geaccentueerd door gemetseld balkon, en heeft verbijzonderingen in de gevel door onder andere de toepassing van uitgebouwde puntgevels onder zadeldak. De vleugel die in de jaren vijftig is aangebouwd is geheel in lijn van het bestaande pand gebouwd en heeft zowel traditionele als voor die tijd karakteristieke kenmerken. Het pand is van architectuurhistorisch belang als onderdeel van het oeuvre van de dienst Gemeentewerken Dordrecht (J.N. van Ruyven). Het pand is van architectuurhistorisch belang door het grotendeels originele interieur dat nog aanwezig is. Bijzondere onderdelen zijn onder andere het voorportaal met tochtdeuren, de hal met origineel plafond uit 1922, de trap van comblanchien marmer uit 1922, de trap met trappenhuis uit de jaren vijftig met glas-in-lood ramen van Toon Berg en de wandschildering uit 1953. Tevens zijn van belang alle terrazzovloeren, de originele lambriseringslijsten, het grotendeels originele hang- en sluitwerk op ramen en buitendeuren en de originele plafonds, nu aan het zicht onttrokken door verlaagde systeemplafonds.

Situering

Het pand heeft grote stedenbouwkundige waarde als bijzonder vrijstaand object aan de brede Oranjelaan. Het pand heeft stedenbouwkundige waarde als afsluiting van een rij prominente herenhuizen en woningen aan de Oranjelaan en Borneostraat.

Gaafheid

Het pand is van belang door de gaafheid van het complex, zowel exterieur als interieur. De renovatie in 1982 betrof voornamelijk modernisering aan het pand, waarbij de structuur van het pand zoveel mogelijk intact is gebleven.

Unieke waarde

Het pand heeft een zeldzaamheidswaarde in cultuurhistorisch, architectonisch en stedenbouwkundig opzicht. Als voormalige rijkslandbouwwinterschool vertegenwoordigt het pand een unieke waarde.

8. Oranje Vrijstaatplein 2

Schoolgebouw voor openbaar lager onderwijs uit 1912 naar ontwerp van J.N. van Ruyven.

De waardering is als volgt geformuleerd:

Cultuurhistorische waarde

Het pand is van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van een vroeg 20e-eeuws schoolgebouw. Het pand is van cultuurhistorisch belang als voormalige openbare gemeenteschool in de Transvaalbuurt.

Architectonische waarde

Het pand is van architectuurhistorisch belang door het ontwerp, materiaalgebruik en de detaillering van de gevels. De vensterpartijen met zandstenen aanzetstenen en tussendorpels, de afwerking van de topgevels in hardsteen, de speklagen in groene, geglazuurde steen en de entreepartij, geaccentueerd door het middenrisaliet met afwijkende gevelopeningen en tegeltableau, zijn karakteristiek voor het pand. Het pand is van architectuurhistorisch belang als onderdeel van het oeuvre van de dienst Gemeentewerken Dordrecht (J.N. van Ruyven?). Het pand is van architectuurhistorisch belang door de aanwezigheid van originele elementen in het interieur, zoals het tochtportaal, het trappenhuis met glas-in-lood ramen, de paneeldeuren en de bijzondere detaillering van het schoon metselwerk in binnenmuren, trappenhuis en deur- en vensteropeningen.

Situering

Het pand heeft grote stedenbouwkundige waarde als vrijstaand object dat onderdeel is van het stedenbouwkundig patroon van de woonwijk Transvaalbuurt. Door zijn

architectuur en voorplein vormt het gebouw een prominente verbijzondering in de stedenbouwkundige structuur en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het karakter van de wijk.

Gaafheid

Het pand is van belang door de redelijke gaafheid van het complex. De voor- en zijgevels zijn vrijwel ongewijzigd, de gevels aan het binnenterrein zijn voor een groot deel in originele staat. De nooduitgangen met brandtrappen verstoren hier het beeld. Het interieur is voor een deel behouden gebleven; de verbouwing van 1989 heeft de structuur van het pand enigszins gewijzigd, waarbij plafonds aan het zicht onttrokken zijn door verlaagde systeemplafonds.

9. Standhasenstraat 47 en 47a

Schoolgebouw voor lager onderwijs, inclusief trafohuisje gebouwd in 1934 naar ontwerp van K. van Dongen.

De waardering is als volgt geformuleerd:

Cultuurhistorische waarde

Het pand is van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van een in de jaren dertig van de vorige eeuw gebouwde school. Het pand is van cultuurhistorisch belang als verbijzondering van de stadsuitbreiding 'Land van Valk'.

Architectonische waarde

Het pand is van architectuurhistorisch belang door het ontwerp en detaillering van het exterieur. De traditionele bouwvolumes onder schilddak worden verbijzonderd door een asymmetrische indeling van de gevels met uitstekende, verticale elementen, waarin invloeden van een zakelijk expressionistische stijl te herkennen zijn. Karakteristiek voor het pand zijn de entreepartij, geaccentueerd door uitgebouwde muren en vlaggenstokhouder, en de bouwmasa van het trappenhuis met hoekraam en hoge schoorsteen. Het pand is van architectuurhistorisch belang door het interieur, dat in vrijwel geheel originele staat bewaard is gebleven, waaronder terrazzo vloeren in hal en gangen, betegelde lambriseringen, getimmerde kasten, binnendeuren en kozijnen, het trappenhuis en het glas-in-lood van de firma Heinle.

Situering

Het vrijstaande gebouw vormt door zijn ligging in de rooilijn van de Vorensaterstraat en met het monumentale voorplein aan de Standhasenstraat, gelegen in de as van de vijver aan de Weedeweg een volledig geïntegreerd verbijzonderd onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van de woonwijk. De hoge schoorsteen aan de Vorensaterstraat benadrukt het bijzondere karakter van het gebouw en versterkt de stedenbouwkundige waarde.

Gaafheid

Het pand is van belang door de gaafheid van het complex. Het exterieur is behoudens de modernisering van alle ramen in originele staat. Het interieur is vrijwel gaaf bewaard gebleven.

De bouwkundige staat is redelijk.

Unieke waarde

Het pand heeft een zeldzaamheidswaarde in cultuurhistorisch, architectonisch en stedenbouwkundig opzicht. Met een vrijwel gaaf bewaard schoolinterieur uit de jaren dertig vertegenwoordigt het pand een unieke waarde in Dordrecht.

10. Toulonselaan 60-66 + Cronjestraat 1-7

Woningbouwcomplex uit 1920 bestaande uit boven- en benedenwoningen en bedrijfsruimte.

De waardering is als volgt geformuleerd:

Cultuurhistorische waarde

De panden zijn als onderdeel van een complex van panden van cultuurhistorische waarde als uiting van de sociaal-economische en maatschappelijke ontwikkeling van Dordrecht, waarbij in de negentiende-eeuwse schil onder andere woningbouw voor de middenklasse werd gebouwd. Van belang als type winkel-woonhuis.

Architectonische waarde

De panden zijn als onderdeel van een complex van panden van architectonische waarde omdat de architectuur van het object een gaaf en herkenbaar voorbeeld is van een kenmerkende cultuur-historische ontwikkeling in de bouwkunst.

Gaafheid

Door beperkte wijzigingen zijn de cultuurhistorische- en architectonische waarden van het complex zijn redelijk goed bewaard gebleven.

De bouwkundige staat is redelijk.

Situering

Het heeft als hoekcomplex een hoge stedenbouwkundige waarde.

Unieke waarde

Als complex van panden, dat redelijk gaaf bewaard is gebleven, bezit het in architectonisch- en bouwkundig opzicht een hoge zeldzaamheidswaarde.

Cultuurhistorische waarden en potentiële gemeentelijke monumenten

In het gebied ligt een groot aantal objecten en ensembles met cultuurhistorische waarde, die in aanmerking komen voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Enkele voorbeelden worden hier toegelicht.

- Wantijpark

In het plangebied is naast de reeds beschermde objecten het Wantijpark als gebied geïnventariseerd. Het Wantijpark is tussen 1933 en 1936 aangelegd. Het park werd als werkgelegenheidsproject in de crisistijd aangelegd. Het park wordt doorsneden door geasfalteerde paden. In het park bevinden zich grote gazons, parken met struiken en bomen en een vijver met eilandjes. In het park is nog het restant van een muur van een uit 1910 daterende schietbaan (rijksmonument) aanwezig. Bakstenen trappen en bakstenen banken vormen de inrichtingselementen in het park die uit de stichtingstijd dateren. Het park is karakteristiek door de parkaanleg, die in het kader van werkverschaffingsprojecten in Nederland plaatsvond. Het park is aangelegd als recreatieve verblijfplaats voor de stadsbevolking. Het Wantijpark is bijzonder omdat het na de aanleg weinig wijzigingen heeft ondergaan. Het Wantijpark heeft een grote landschappelijke waarde.

Ook het toegangshek, dat is gemaakt naar een ontwerp van de Dordtse kunstenaar Philip Kouwen, is een potentieel gemeentelijk monument.

- Baden-Powellaan 4

Voormalige parkwachterswoning behorend tot het Wantijpark.

- filterhuis van het Wantijbad

Eén van de nog weinig overgebleven originele elementen van het zwembad. In 1936 ontworpen door de gemeentearchitect A.J. Argelo. Komt zeer waarschijnlijk in aanmerking voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst vanwege cultuurhistorische, architectuurhistorische, ensemble en zeldzaamheidswaarde.

- woonhuizen in de Wantijbuurt

Bijvoorbeeld het pand aan de Parklaan 11. Dit huis is waarschijnlijk het oudste in deze buurt en vertoont nog vooral de kenmerken van de vooroorlogse woningbouw. Ook een aantal moderner vormgegeven villa's komt in aanmerking voor plaatsing op de

gemeentelijke lijst.

- Reeweg Oost 255 + 259

Net voorbij het Molenvliet, aan een zijarm hiervan, staan de panden Reeweg Oost 255 en 259. Middels gemetselde bruggen zijn ze verbonden met de weg. Het gaat om twee vrijstaande bakstenen panden met markante pannendaken. De huizen ontleen hun bijzondere waarde aan zowel de situering als de architectuur.

- Reeweg Oost 206 t/m 222 + 224, 226, 228, 238, 240 en 242, 264

Aan de noordzijde tegenover de sportvelden staat aan een soort ventweg een rij panden, die een belangrijke rol spelen in de ondersteuning van deze oude structuur. Met name het ensemble Reeweg Oost 206 t/m 222 en de panden 224, 226 en 228, 238, 240 en 242, en 264 zijn cultuurhistorisch interessant.

- Dubbeldamseweg Zuid 362

Het markant op de hoek met de Twintighoevenweg en de Raamkil gelegen pand Dubbeldamseweg 362 heeft cultuurhistorische waarde, zowel vanwege de situering als de architectuur.

- Raamkil-Molenvliet

Kil en vliet met uitlopers. Deze historische waterlopen met een oorspronkelijke polderontwateringsfunctie zijn structuurbepalend voor de inrichting van aanliggende wijken.

- Onderdelen gemarkeerd op de waarderingskaarten van de Vogelbuurt.

Landelijk Monumenten Inventarisatie Project 1850-1940

Door de provincie Zuid-Holland is in opdracht van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg een inventarisatie verricht naar cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden, tot stand gekomen tussen 1850 en 1940. Genoemde objecten en ensembles hebben cultuurhistorische waarde, afhankelijk van hun gaafheid en zeldzaamheid voor Dordrecht komen ze in aanmerking voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. De beschermingswaardige scholen zijn bij een thematische aanwijzing al beschermd. Verder is alleen een woningbouwcomplex op de hoek Toulonselaan – Cronjestraat als onderdeel van de aanwijzing van monumenten in de schil al beschermd als gemeentelijk monument.

In het landelijk Monumenten Inventarisatie Project 1850-1940 zijn o.a. de volgende objecten en ensembles geïnventariseerd:

Indische Buurt zuid

Eerste Reedwardsstraat 2-18;3-15, woonhuis, ca. 1900

Krommedijk 8-30, woonhuis, ca. 1900

Oranjestraat 5-15, woonhuis, ca. 1900

Reeweg Oost 123, school, 1919, rijksmonument

Tweede Reedwardsstraat 2-56, woonhuis, ca. 1900

Indische Buurt noord

Bankastraat 51, opvanghuis, 1938

Bankastraat 53-55, oorspronkelijk ontsmettingshuis, ca. 1915, gesloopt

Bankastraat, ziekenhuis, 1918-1920, gesloopt

Celebesstraat 1-31, woonhuis, 1920-1925

Celebesstraat 39, woonhuis, 1913

Celebesstraat 72-76, woonhuis, ca. 1910

Celebesstraat 82, woonhuis, 1910-1915

Javastraat 7-43, woonhuis, 1920-1925

Javastraat 20-34, woonhuis, ca. 1915

Javastraat 43-65, woonhuis, ca. 1910

Javastraat 67, woonhuis, 1910-1915

Oranjelaan 264, school, 1922, gemeentelijk monument
Oranjelaan 266-278, woonhuis, 1910-1915
Oranjelaan 280-282, woonhuis, 1900-1905
Oranjelaan 284-290, woonhuis, 1900-1905
Reeweg Oost graven, 1880-1900
Reeweg Oost 30-88, woonhuis, ca. 1910
Reeweg Oost 118;120, poortwoning begraafplaats, 1881
Riouwstraat 1-95, woonhuis, ca. 1915
Sumatraplein 1;3;2;4, woonhuis, 1910-1915
Sumatrastraat 1-19, woonhuis, 1913
Sumatrastraat 21-97, woonhuis, 1905-1910
Sumatrastraat 2;4, woonhuis, 1915-1920
Sumatrastraat 64, woonhuis, 1910-1915

Transvaalbuurt

Louis Bothastraat 1-9, woonhuis, ca. 1900
Paul Krugerstraat 3-37;55-65, woonhuis, ca. 1900
Paul Krugerstraat 4;6;22;34, woonhuis, ca. 1900
Oranje Vrijstaatplein 2, school, 1912, gemeentelijk monument
De la Reystraat 2, bedrijfsruimte, ca. 1905
De la Reystraat 4-22;26;9-47, woonhuis 1904
Martinus Steynstraat 15-29, woonhuis, ca. 1900
Martinus Steynstraat 33-39, woonhuis, ca. 1900
Martinus Steynstraat 38-62, woonhuis, ca. 1900
Martinus Steynstraat 59-69, woonhuis, 1900-1905
Martinus Steynstraat 64-86, woonhuis, ca. 1900
Martinus Steynstraat 79;81, woonhuis, 1904
Toulonselaan 18-50, woonhuis, ca. 1900

Land van Valk

Crayensteynstraat 75-113, woningbouwcomplex, 1930-1935
Dubbeldamseweg zuid 231, woonhuis, 1850-1875
Dubbeldamseweg zuid 280, woonhuis, ca. 1900
Dubbeldamseweg zuid 282, woonhuis, ca. 1900
Dubbeldondestraat 2-38, woningbouwcomplex 1930-1935
Eemkerkstraat 2, 4, 4a; 1, 3, 3a; 70, 72; 65, 67 woningbouwcomplex, 1932
Eemsteynplein 16-22;15-23, woningbouwcomplex, ca. 1920 gesloopt
Eemsteynstraat 8-34;1-63, woningbouwcomplex, ca. 1920 gesloopt
Giessenmondestraat 2, 4, 4a; 1, 3, 3a; 58, 60, 62; 47, 49, 51, woningbouwcomplex, 1932
Herradestraat 2, 4, 4a; 1, 3, 3a; 70, 72; 73, woonhuis, 1930-1935
Heysterbachstraat 10-70, woonhuis, ca. 1920
Hoekenessestraat 63-71, woningbouwcomplex, ca. 1920 gesloopt
Korte Scheidingsweg 25;27, woonhuis, ca. 1925
Krommedijk 126-150, woningbouwcomplex, 1932
Krommedijk 152-186, woonhuis, 1930-1935
Nessestraat 2, 4, 4a; 1, 3, 3a; 67, 69; 70, 74, woonhuis, 1930-1935
Oudelandstraat 45 -49, woonhuis, 1915-1920 en
Poelwijckstraat 2-6;1-5, woonhuis, 1915-1920
Standhasenstraat 47, school, 1934, gemeentelijk monument
Standhasenstraat 1, 3, 5; 109, 111, 113, 115 woonhuis, 1930-1935
Tieselensstraat 2-66, woningbouwcomplex, ca. 1920 gesloopt
Vorensaterstraat 2, 4, 4a; 1, 3, 3a; 66, 68; 79, 81, woonhuis, 1930-1935

Vogelbuurt

Bankastraat 10, vm. badhuis, 1929.

bijlage 2: externe veiligheid

Regelgeving en beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplichtte gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger was dan 10⁻⁶. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Het Bevi werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Sinds 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierin zijn risicoafstanden opgenomen voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

In de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geeft het Rijk hun beleid aan over de afweging tussen veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Bij het opstellen van deze circulaire is zoveel mogelijk aangesloten op de systematiek zoals die is opgenomen in het Bevi.

Provinciaal beleid: CHAMP

De Provincie Zuid- Holland heeft, om het begrip groepsrisico en de bijbehorende motivatieplicht (bij overschrijdingen van de oriënterende waarde) inhoud te geven de CHAMP-benadering ontwikkeld. CHAMP is een acroniem voor: Communicatie, Horizon, Anticipatie, Motivatie en Preparatie. Eerder genoemde toetsingskader is een aanvulling op en in sommige gevallen een invulling van de CHAMP plicht.

De voorgenomen ontwikkeling wordt met behulp van de CHAMP methodiek tegen het licht gehouden.

Gemeentelijk beleid: Toetsingskader Externe Veiligheid

Conform de vereisten van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bebv) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt aandacht besteed aan externe veiligheid. Op grond van deze besluiten zijn gemeenten verplicht tot het doen van een groepsrisicoverantwoording. De verantwoording van het groepsrisico vindt plaats aan de hand van het gemeentelijk risicobeleid zoals is opgenomen in het Toetsingskader Externe Veiligheid.

Hierin wordt aandacht besteed aan het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers.

Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er

van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op deze plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoemd: risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} /jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergegeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Ter bepaling van de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico zijn risicostudies uitgevoerd. De uitkomsten van deze studies zijn beoordeeld aan de hand van het provinciale en gemeentelijke Beleid.

Ter bepaling van de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico zijn in het kader van het basisnet spoor en weg risicostudies uitgevoerd. Voor de aardgastransportleiding is een separaat onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van deze studies zijn beoordeeld aan de hand van het provinciale en gemeentelijke Beleid.

Onderzoek

Uitgangspunten bestemmingsplan Reeland

Het voor het plangebied "Reeland" gelden 3 bestemmingsplan en een uitwerkingsplan. Vanwege de wettelijke bepalingen dienen bestemmingsplannen eenmaal per 10 jaar te worden herzien. Besloten is één nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de totale wijk en het buitengebied.

Bij het bepalen van de in het plan op te nemen bouw- en gebruiksmogelijkheden moet het aspect veiligheid betrokken worden. Gelet op de ligging nabij de N3 en het spoor betreft dit in het bijzonder de gebiedsdelen die aan deze bronnen grenzen.

Uitgangspunt voor het nieuwe plan is de nu bestaande ruimtelijke situatie. Hierbij zijn overeenkomstig, de structuurvisie Dordrecht 2020, geen grote ingrepen in het plangebied voorzien. Om deze reden is bij de analyse van de veiligheidssituatie in het plangebied gebruik gemaakt van de rekenresultaten uit het basisnet weg. Ten behoeve van het spoor is zowel een analyse op basis van de marktverwachting 2007 gebruikt als de resultaten uit het basisnet spoor zoals deze zijn aangereikt door het ministerie van I&M.

In het plangebied bevinden zich de volgende risicobronnen:

- Spoor Dordrecht - Geldermalsen

Aan de grenzen van het plangebied zijn de volgende risico bronnen aanwezig:

- Auto snelweg N3
- Spoor Dordrecht –Lage Zwaluwe

a. spoorweg Dordrecht - Geldermalsen

De spoorweg Dordrecht - Geldermalsen bevindt zich in het zuidelijk deel van het plangebied. Via dit spoortracé wordt de vestiging van DuPont aan de Baanhoekweg in Dordrecht bevoorraad. Het betreft het transport van brandbare en toxische vloeistoffen.

Hoofdcategorie	Stof cat	Voorbeeldstof	Totaal
Brandbaar gas	A	Propan	0
Toxisch gas	B2	Ammoniak	0
Zeer toxisch gas	B3	Chloor	0
Zeer brandbare vloeistof	C3	hexaan	2000
Toxische vloeistof	D3	acrylnitril	0
Zeer Toxische vloeistof	D4	Fluor waterstof	700

Tabel 3: Transportcijfers spoor Dordrecht - Geldermalsen (bron: bijlage 4 circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen)

b. N3

- *Transport intensiteit N3*

In december 2009 zijn de definitieve resultaten van het basisnet weg gepubliceerd (Eindrapportage Basisnet weg hoofdrapport). Met de resultaten van dit rapport is de Circulaire vervoer gevaarlijke stoffen gewijzigd en per 1 januari 2010 in werking getreden. De jaarintensiteiten voor beladen bulktransporten op de N3 zijn weergegeven in tabel 1. Deze intensiteiten zijn in opdracht van het ministerie van V&W ten behoeve van het opstellen van het basisnet weg bepaald en opgenomen in de bijlagen behorende bij het eindrapport Basisnet weg van december 2009.

Hoofdcategorie	Stof cat	Voorbeeldstof	Totaal
Brandbaar gas	GF1	Ethyleenoxide	378
	GF2	Butaan	982
	GF3	Propan	6483
	GT3	Zwavel dioxide	294
Brandbare vloeistof	LF1	Heptaan	3514
	LF2	Pentaan	3255
Toxische vloeistof	LT1	Acrylnitril	190
	LT2	Propylamine	230

Tabel 1 Transportcijfers N3 (2006)

In de eindrapportage van het basisnet weg is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd waarbij de invloed van de verschillende te vervoeren stoffen op de het plaatsgebonden risico als het groepsrisico is bepaald. Uit deze gevoeligheidsanalyse is de volgende conclusie getrokken: "Er is alleen een wezenlijk verband geconstateerd tussen een (flinke)wijziging van de hoeveelheid GF3 en een wijziging van de ligging van de 10⁻⁶ contour en GR". Kortom uit de risico- en

gevoeligheidsanalyses die voor Basisnet Weg zijn uitgevoerd komt naar voren dat met name een toename van het vervoer van LPG (stofgroep GF3) leidt tot een toename van het PR en GR.

Daarom zijn bij het tot stand komen van het Basisnet weg zowel het groepsrisico als het plaatsgebonden risico bepaald door het transport van brandbaar gas met een factor 1,5 op te hogen tot 9725. Deze waarde is opgenomen in de circulaire vervoer gevaarlijke stoffen als GF3 max.

- *Uitstromingsfrequentie N3 (ongevalfrequenties)*

De risico's van het transport van gevaarlijke goederen zijn afhankelijk van de kans op een ongeval. In september 2003 is voor de gemeente Dordrecht onderzoek gedaan naar de locatiespecifieke ongevalfrequentie van gevaarlijke stoffen op de N3 [Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen N3, AVIV september 2003]. Uit deze studie volgde dat de ongevalfrequentie op de N3 50% hoger ligt dan de gemiddelde ongevalfrequentie voor autosnelwegen. De gemiddelde ongevalfrequentie voor autosnelwegen ligt op $8,3 \cdot 10^{-8}$ 1/vtgkm. Voor de N3 ligt deze op $1,24 \cdot 10^{-7}$ 1/vtgkm. Deze laatste locatiespecifieke ongevalfrequentie is opgenomen in de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

c. spoorweg Dordrecht - Lage Zwaluwe

De door PRORAIL opgegeven transportintensiteiten op het spoor voor het jaar 2007 zijn weergegeven in tabel 2. in de tweede kolom zijn de in 2011 door het Rijk kenbaar gemaakte cijfers van het basisnet spoor weergegeven.

Gemeente Dordrecht	ProRail (2007)	Rijksontwerp Basisnet Spoor
	Marktverwachting 2020	Rekenmodel
WBV	0%	80%
Stofcategorie		
A	13780	16650
B2	10620	4760
B3	0	0
C3	18840	21870
D3	7210	6810
D4	2140	1990
Totaal	52590	52080

Tabel 2 Transportcijfers spoor(2007) en basisnet 2011

Berekeningsresultaten

c. Spoorweg Dordrecht – Geldermalsen

In bijlage 4 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn de resultaten van het basisnet spoor opgenomen.

- Plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Uit de berekeningen zoals die zijn gedaan in het kader van het basisnet spoor blijkt dat op het tracé Dordrecht-Geldermalsen geen 10⁻⁶ contour voor het plaatsgebonden risico wordt gevonden.

Uit de realisatiecijfers (2005 tot en met 2011) blijkt dat er geen brandbare gassen over dit gedeelte van het spoor worden vervoerd. Ook de nieuwe prognoses ten behoeve van het basisnet zoals die in de Circulaire zijn opgenomen laten zien dat er geen gevaarlijke stoffen, behoudens bevoorrading Dupont (categorieën D4 en C3), over traject is voorzien. Met de ingebruikname van het basisnet zal er dan ook geen groepsrisico worden berekend.

d. N3

- *Plaatsgebonden risico N3*

Uit de eindrapportage basisnet weg (december 2009) blijkt dat de ligging van de 10^{-6} contour voornamelijk wordt bepaald door het transport van brandbare gassen. Een belangrijke transportstroom brandbare gassen tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen vindt plaats over de weg. Omdat de Drechtunnel niet toegankelijk is voor brandbare gassen vindt dit transport plaats via de route gevaarlijke stoffen (A15 - N3). De huidige transport- intensiteit in combinatie met een verhoogde uitstromingfrequentie leidt tot een PR-contour van 47 meter aan beide zijden van de N3. (Bijlage 5 circulaire vervoer gevaarlijke stoffen) De in het plan opgenomen bouwvlakken bevinden zich op meer dan 100 meter uit het hart van de N3. Hierdoor wordt voldaan aan het criterium dat er geen (beperkt)kwetsbare bebouwing binnen de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico mag worden gesitueerd.

- *Groepsrisico N3*

Het bestemmingsplan Reeland laat ten opzichte van de plannen vigerende plannen geen nieuwe grootschalige bebouwingsmogelijkheden toe.

Bij het tot stand komen van het basisnet weg is de hoogte van het groepsrisico bepaald. Uit dit onderzoek kan de volgende conclusie worden getrokken: De feitelijke bevolkingsdichtheid in combinatie met de transportintensiteiten zoals die zijn opgenomen in het basisnet en de verhoogde ongevalfrequentie leidt niet tot een benadering van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ($< 0,1$ maal de OW). (Basisnet weg bijlagen december 2009)

e. Spoorweg Dordrecht – Lage Zwaluwe.

- *Plaatsgebonden risico spoor*

In bijlage 4 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een contour voor het plaatsgebonden risico ($Pr 10^{-6}$) van 17 meter opgenomen.

De eerstelijns bebouwing aan de Reeland-zijde is op ca. 29 meter uit het hart van het spoor gesitueerd zodat wordt voldaan aan het criterium dat er geen (beperkt)kwetsbare bebouwing binnen de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico mag worden gesitueerd.

- *Groepsrisico spoor*

Uit een analyse van het groepsrisico gemaakt in opdracht van het ministerie van I&M (AVIV 2013) blijkt dat het groepsrisico ter hoogte van Reeland de oriëntatiewaarde met een factor 6 overschrijdt. Het bestemmingsplan Reeland laat ten opzichte van vigerende plannen geen nieuwe grootschalige bebouwingsmogelijkheden toe, hierdoor zal geen wijziging in de hoogte van het groepsrisico zal ontstaan.

Toetsingskader Externe veiligheid

Op initiatief van de Brandweer Dordrecht is in 2002 gestart met het project “Veiligheidsstudie spoorzone Dordrecht Zwijndrecht” waarmee de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht op lokaal niveau een afweging willen kunnen maken tussen veiligheid in relatie met transport en economische ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit. De veiligheidsstudie is begin 2004 afgerond waarna het college van burgemeester en wethouders het toetsingskader als beleidsregel hebben vastgesteld. Het bestemmingsplan is ontwikkeld binnen de criteria uit dit toetsingskader. Toepassing van dit toetsingskader geeft externe veiligheidsaspecten een expliciete plaats bij het totstandkomen van ruimtelijke plannen en bouwplannen. Het toetsingskader omvat 5 beoordelingscriteria:

- plaatsgebonden risico;
- groepsrisico;
- zelfredzaamheid;
- beheersbaarheid;
- resteffect.

Het toetsingskader kan worden gezien als een nadere invulling en precisering van de door de Provincie Zuid-Holland ontwikkelde CHAMP-methodiek voor plantoetsing. Zowel de aspecten van het toetsingskader als die van de CHAMP methodiek komen hieronder aan de orde, te beginnen bij het toetsingskader.

Zelfredzaamheid

- Scenario's weg

Voor de beoordeling van de mogelijkheden voor beheersbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied, zijn de scenario's van ongevallen met gevaarlijke stoffen van belang

Op de N3 zijn een viertal categorieën stoffen te onderscheiden die in grote hoeveelheden worden vervoerd: Brandbare vloeistoffen, Toxische vloeistoffen, Brandbare gassen en Toxische gassen.

Mogelijke ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen die op de N3 ter hoogte van het plangebied plaats kunnen vinden en effecten hebben tot in het plangebied, zijn:

Brandbare gassen

- Het exploderen van een tankwagen met brandbaar gas. (warme of koude BLEVE). Een warme BLEVE, letterlijk: Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion ontstaat als volgt. Door een externe bron (brand) wordt een vat of tank met een vloeistof (of een tot vloeistof gecompriëerd gas) opgewarmd. De druk neemt toe doordat de vloeistof gaat koken. Door het aanstralen, verzwakt de tankwand. Het vat of de tank zal door deze toenemende druk en de verzwakte tankwand instantaan falen (snel openscheuren). De inhoud van de tank zal vervolgens explosief ontbranden.

Bij een koude BLEVE bezwijkt de tank (instantaan) door een mechanische oorzaak, zoals het falen van het materiaal ('spontaan' scheuren van de tank) of een mechanische impact (een botsing, omvallen etc.). Vervolgens kan bij het openscheuren van de tank ontsteking van de inhoud van de tank plaatsvinden. Het effect is vergelijkbaar met de 'warme BLEVE' maar reikt minder ver. De reden hiervoor is de lagere druk in de tank vlak voor het openscheuren. Een koude BLEVE is niet te voorkomen.

- Een overdruk scenario als gevolg van het expanderen van een tot vloeistof verdicht brandbaargas

In de onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de verschillende effectafstanden die gelden bij een warme BLEVE en een overdrukscenario.

Meest geloofwaardig scenario		Worst case scenario	
De tankwagen scheurt bij dit scenario, waardoor het vloeistof verdichte gas expandeert en een overdrukscenario veroorzaakt.		De tankwagen wordt aangestraald, waardoor de tank wordt verwarmd, de integriteit van de tankwand-constructie het begeeft en een <u>warme BLEVE</u> ontstaat. Door de aanwezigheid van vuur / brand / hitte zal de brandbare vloeistof ontsteken en een grote vuurbal met grote hittestraling tot gevolg hebben, met uitstraling naar de omgeving. Personen binnen de stralingscontouren, worden circa 12 seconden blootgesteld	
Kans	$(10^{-9} / \text{voertuig/km})^{29}$	Kans	$(10^{-9} / \text{voertuig/km})^{29}$
Blootstellingsduur	kort	Blootstellingsduur	12 seconden
100% letaal (0,3 bar)	30 meter	100% letaal (46 kW/m ²)	90 meter
		10% letaal (34 kW/m ²)	140 meter
1% letaal (0,1 bar)	70 meter	1% letaal (19 kW/m ²)	230 meter
Glasbreuk (0,03 bar)	180 meter	1° gr.brandw. (7,5 kW/m ²)	400 meter

Toxische stoffen

- Het vrijkomen van toxische stoffen, waardoor een toxische wolk ontstaat. De omvang bij dit scenario wordt bepaald door de hoeveelheid toxische damp die vrijkomt en de verspreiding van de dampwolk. De verspreiding van de dampwolk wordt mede bepaald door weersomstandigheden (windrichting en –snelheid, e.d.). Het effectgebied dat bij dit scenario optreedt, kan variëren van enkele honderden meters tot meerdere kilometers.

Brandbare vloeistoffen

Een plasbrand kan ontstaan door het vrijkomen van een brandbare vloeistof die door een ontstekingsbron tot ontbranding wordt gebracht. In de onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de verschillende effectafstanden die gelden voor een verkeersongeval waarbij een tankwagen met brandbare vloeistoffen is betrokken (tank inhoud 23 ton)

Meest geloofwaardig scenario		Worst case scenario	
Er ontstaat een 15 mm lek in de tankwand, waardoor een vloeistof naar buiten lekt. De ontwikkelingstijd van het scenario en de (kleine) hoeveelheid uitgestroomde vloeistof geven een scenario waarvan de effectafstanden niet relevant meer zijn voor de scenario analyse.		Er ontstaat een scheur van 20 à 30 cm in de tankwand, waardoor een vloeistofplas met brandbare vloeistof ontstaat. De vloeistof stroomt binnen 1 minuut uit en vormt een vloeistofplas van 1500 m ² , die vervolgens direct ontsteekt. De brand die volgt is kort en hevig en veroorzaakt binnen het invloedsgebied secundaire branden. De hitte die bij deze brand ontstaat kan aanzienlijk zijn.	
Kans	(10 ⁻⁸ / voertuig/km) ²⁸	Kans	(10 ⁻⁸ / voertuig/km) ²⁸
		Brandduur	5 minuten
		100% letaal (35 kW/m ²)	35 meter
		10% letaal (23 kW/m ²)	45 meter
		1% letaal (12,5 kW/m ²)	60 meter
		1 ^e gr.brandw. (5 kW/m ²)	80 meter

Bron: handleiding adviestaak regionale brandweren IPO 08 versie januari 2009

Ongevalseenario's met bijtende stoffen zijn door hun lokale effecten niet relevant.

• Scenario's spoor

Voor de beoordeling van de mogelijkheden voor beheersbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied, zijn de scenario's van ongevallen met gevaarlijke stoffen van belang

Op de het spoor zijn een viertal categorieën stoffen te onderscheiden die in grote hoeveelheden worden vervoerd: Brandbare vloeistoffen, Toxische vloeistoffen, Brandbare gassen en Toxische gassen.

Van belang is dat de scenario's op het spoor zich op grote afstand van (bebouwing in) het plangebied afspelen. Uitgangspunt voor dit nieuwe bestemmingsplan is primair de nu bestaande situatie. Binnen 200 meter van de N3 is met name een groene, recreatieve functie aanwezig. Deze functie is, op grond van het Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, geen kwetsbare functie.

De bebouwing in het plangebied is op een afstand van 18-28 meter vanaf het spoor gesitueerd. Gezien de bekende effectafstanden van de meeste scenario's en het gegeven dat in de bestaande situatie geen wijziging wordt aangebracht, wordt er daarom in dit bestemmingsplan niet verder ingegaan op de spoor scenario's.

(Ruimtelijke) maatregelen met het oog op de zelfredzaamheid van de in het gebied aanwezige personen:

- De vluchtwegen in het plan zijn zoveel mogelijk van de verschillende bronnen af gericht.
- De bouwvlakken zoals aangegeven op de plankaart zijn op meer dan 100 meter uit de rand van de N3 gesitueerd waardoor deze buiten:
 - de 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico zijn gelegen;
 - het effectgebied van een plasbrand zijn gelegen;
 - de 100% letaliteitgrens van het overdrukscenario als (meest geloofwaardige scenario met brandbare gassen) is gelegen .
- De aan het spoor gelegen bouwvlakken zijn op een zodanige afstand uit de rand van het spoor gesitueerd waardoor deze buiten:
 - de 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico zijn gelegen;
 - deels binnen het effectgebied van een plasbrand zijn gelegen;
 - de 100% letaliteitgrens van het meest geloofwaardige scenario (overdruk scenario) als gevolg van een incident met brandbare gassen zijn gelegen;
 - de 100% letaliteitgrens van het meest geloofwaardige scenario als gevolg van een incident met ammoniak zijn gelegen;
- regels en verbeelding
 - In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is opgenomen dat, in een zone van 200 vanaf het spoor en de N3, (nieuwe) functies gericht op het huisvesten van beperkt zelfredzame personen niet zijn toegestaan.
 - In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is aangegeven dat, in een zone van 200 vanaf het spoor de N3, wijziging van het “gebruik” van gronden niet is toegestaan. Verder is aangegeven dat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning van deze bepaling kunnen afwijken onder voorwaarde dat het groepsrisico niet toeneemt.

Overige Maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid in het gebied

Tevens loopt sinds 2006 het project spoorzone waar met behulp van een subsidie van het ministerie van VROM gewerkt wordt aan het treffen van maatregelen ten gunste van een verbeterde hulpverlening op en rond het spoor door Dordrecht en Zwijndrecht. Hiervoor worden tot 2012 een groot aantal maatregelen uitgevoerd. Op het vlak van zelfredzaamheid zijn hierbij de volgende projecten noemenswaardig:

- Waarschuwen en alarmeren van de bevolking via SMS-alert
- Risicocommunicatie aan bewoners in de omgeving van het spoorwegtracé
- Uitschakelen mechanische ventilatie

Ook op bouwplan niveau zijn mogelijkheden om de zelfredzaamheid te verhogen:

- De gebouwen zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- Ventilatie die centraal buitenwerking kan worden gezet;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- De gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuizen aan de gevaarszijde zijn geplaatst;
- De gebouwen loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen.

Deze maatregelen zullen daar waar sprake is van bouwinitiatieven onder de aandacht worden gebracht.

- ***Beheersbaarheid***

Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en daarmee verdere escalatie van een incident kunnen voorkomen.

Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard.

De beheersbaarheid van het incident wordt mede bepaald door de aard van de betrokken stoffen in samenhang met de snelheid waarmee een incident zich ontwikkelt, bereikbaarheid van de incidentlocatie en de kwaliteit van de blusvoorzieningen.

Ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de regionale brandweer Zuid- Holland Zuid de richtlijnen met betrekking tot bereikbaarheid zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

In overleg met het lokale brandweerkorps van uw gemeente zijn de volgende aspecten naar voren gekomen:

- Bereikbaarheid
Uit de handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar dient te zijn door de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten een incident bereikbaar is. De lokale brandweer geeft aan dat de bereikbaarheid goed is.
- Bluswatervoorziening
Bluswater primair: Er liggen voldoende brandkranen in de wijk. Deze liggen goed verdeeld over de straten.
Bluswater secundair: In het plangebied is open water. Rondom de diverse wijken ligt voldoende open water in de vorm van waterpartijen welke goed te bereiken zijn.
- Zorgnorm
De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. De streefwaarde voor de uitruktijd van een beroepskorps is 1,0 minuut en voor een vrijwillige organisatie ca 3,5 minuten. De aanrijdtijd betreft de zuivere rijtijd. De brandweer kan in de meeste gevallen binnen de zorgnorm in het plangebied aanwezig zijn.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moet de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen worden afgestemd met de lokale brandweer.

(Ruimtelijke) maatregelen met het oog op de beheersbaarheid van incidenten:

- De bouwvlakken zijn op meer dan 100 meter uit de rand van de N3 gesitueerd waardoor deze buiten het effectgebied van een de plasbrand zijn gelegen;

Tevens loopt sinds 2006 het project spoorzone waar met behulp van een subsidie van het ministerie van VROM gewerkt wordt aan het treffen van maatregelen ten gunste van een verbeterde hulpverlening op en rond het spoor door Dordrecht en Zwijndrecht. Hiervoor worden tot 2012 een groot aantal maatregelen uitgevoerd. Op het vlak van zelfredzaamheid zijn hierbij de volgende projecten noemenswaardig:

- Verbeteren bereikbaarheid/beheersbaarheid waarbinnen extra bluswatercapaciteit in de spoorzone wordt gerealiseerd.
- Aanschaf van een tweetal schuimblusvoertuigen (in dienst gesteld medio 2010)
- Uitbreiding hulpverleningspotentieel GHOR
- Aanschafbrandvrije schotten tbv spoorloten
- Aanschaf hittebestendige kamera's waarmee in voorkomende gevallen de brandweer vanaf afstand en door rook heen de vuurhaard in beeld kan brengen

- Aanschaf camera bewaking spoorzone waarmee de geïntegreerde meldcentrale na een melding van een incident direct beelden heeft van de locatie.
- De realisatie van een tweede brandweerpost op het Leerpark hetgeen de opkomsttijd van de brandweer reduceert.

- **Resteffect**

Het resteffect geeft een inschatting van het aantal doden, gewonden en materiële schade bij de representatieve scenario's, ondanks de getroffen maatregelen. Het resteffect van een incident is moeilijk concreet in te schatten.

De omvang van het resteffect wordt door de volgende factoren bepaald:

- omvang schade gebied van de verschillende maatgevende incidenttypen (brand, explosie, blootstelling aan toxische vloeistoffen en gassen);
- effectiviteit van voorzieningen en maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid;
- effectiviteit van voorzieningen en maatregelen op het gebied van beheersbaarheid.

Voorzieningen en Maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid leiden er toe dat mensen tijdig het gebied kunnen ontvluchten om zo zich zelf te redden of de ernst van hun verwondingen kunnen beperken. Zelfredzaamheid beïnvloedt hiermee het resteffect. Modelmatig zal dit effect niet altijd kunnen worden gekwantificeerd.

Met maatregelen en voorzieningen op het gebied van beheersbaarheid kan escalatie van een incident worden voorkomen. Hierdoor wordt het groepsrisico in positieve zin beïnvloedt, neemt de zelfredzaamheid van personen toe en zal het rest effect ook lager uit kunnen vallen.

De mate van daling is afhankelijk van meerdere factoren (bijvoorbeeld de vorm van gebouwen, de vullingsgraad van de tank, de hoeveelheid vrijgekomen gevaarlijke stoffen, weersinvloeden, e.d.)

Bij een incident op het spoor, de weg en met de gasleiding zullen er in het effectgebied slachtoffers vallen. Dit aantal is afhankelijk van de aard en hoeveelheid vrijgekomen stoffen, de windrichting en de weersomstandigheden.

D. De CHAMP-Benadering

De Provincie Zuid- Holland heeft, om het begrip groepsrisico en de bijbehorende motivatieplicht (bij overschrijdingen van de oriënterende waarde) inhoud te geven de CHAMP-benadering ontwikkeld. CHAMP is een acroniem voor: Communicatie, Horizon, Anticipatie, Motivatie en Preparatie. Eerder genoemde toetsingskader is een aanvulling op en in sommige gevallen een invulling van de CHAMP plicht.

Het De voorgenomen ontwikkeling wordt met behulp van de CHAMP methodiek tegen het licht gehouden.

Communicatie

Het vervoer van gevaarlijke stoffen door de spoorzone Dordrecht- Zwijndrecht en de N3 vormen van oudsher een bron van risico's.

Communicatie over de risico's als gevolg van de aanwezigheid van de N3 en spoor vindt plaats via de media en de risicowijzer (huis aan huis in de gemeenten Dordrecht verspreidt).

Verder wordt er in Dordrecht en Zwijndrecht uitvoering gegeven aan het project "Spoorzone". Een van de activiteiten binnen dit project is het opzetten en uitvoeren van een communicatie campagne. Deze campagne is op 16 januari 2013 gelanceerd. Daarnaast leidt dit project tot uitvoering van verschillende maatregelen die ieder voor zich leiden tot communicatie momenten.

- **Aansluiting N3 - A16**

In het MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport) is de aanpassing van de aansluiting N3-A16 opgenomen waardoor het verkeer van de N3 doormiddel van een fly-over

in kan voegen op de A16. Hiermee krijgt de N3 voor het tracé A16- Wantijbrug het karakter van een autosnelweg met bijbehorende uitstromingsfrequentie. Hierdoor komt de noodzaak om te rekenen met een hoge uitstromingsfrequentie op dit deel van de N3 te vervallen. Aanleg van deze fly- over zal dan ook resulteren in zowel een reductie van de hoogte van het groepsrisico als een kleinere 10-6 contour. Het basisnet weg gaat er dan ook van uit dat de 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico voor dit tracé op 21 meter komt te liggen.

Anticipatie

Het toetsingskader externe veiligheid vormt een nadere uitwerking van dit toetsingsdeel. Korthedshalve wordt daarom verwezen naar de hierboven beschreven onderdelen beheersbaarheid en zelfredzaamheid van het toetsingskader externe veiligheid

Motivatie

In het plangebied is op dit moment deels sprake van een verouderd bestemmingsplan dat slechts beperkt rekening houdt met het aspect externe veiligheid.

Dit plan maakt aan deze situatie een einde door het instellen van veiligheidszones zoneringen en regeling van het grondgebruik in de nabijheid van transportassen. Gekozen is voor een planvorm waarbij wordt gewaarborgd dat bevolkingsdichtheid ter plaatse van de wijk Reeland binnen de uitgangspunten voor de groepsrisicoberekeningen van de veiligheidsanalyse blijft. Voor het spoor is en blijft echter sprake van een historisch gegroeide overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

De op de plankaart weergegeven zonering is zodanig dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Tevens wordt geanticipeerd op het instellen van plasbrandaandachtsgebieden voor de N3. Het groepsrisico blijft waar het gaat om de N3 zowel in de oude als de nieuwe situatie ruim onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Het instellen van het basisnet vervoer gevaarlijks stoffen, met name het basisnet spoor, heeft geleid tot een substantiële veiligheidswinst in het gebied. In het plan wordt noodzakelijkerwijs rekening gehouden met dit landelijke basisnet. Hiermee wordt voorkomen dat er in de toekomst sprake is van een toename van risico's .

Preparatie

Eind 2009 heeft de regionale brandweer Zuid Holland Zuid het Coördinatieplan Spoorzone vastgesteld. Dit plan omvat gestructureerde multidisciplinaire werkafspraken gemaakt voor de bestrijding van treinincidenten op de spoorlijn Rotterdam - België binnen de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht.

E Conclusie. externe veiligheid

- Het plan voldoet aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor de N3 en het spoor wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico. Ten aanzien van het groepsrisico in relatie tot de N3 en de spoorlijn Dordrecht Geldermalsen is er sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het Groepsrisico ($< 0,1$ maal OW). Voor het spoor Dordrecht Lage Zwaluwe geldt dat er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico met maximaal een factor 6.
- Met de introductie van dit nieuwe planologische regime is rekening gehouden met externe veiligheid en wordt geborgd dat de risico's (met name het groepsrisico) niet toenemen. Hiermee blijft de veiligheidswinst dit tot stand is gebracht met het instellen van het basisnet spoor voor de toekomst behouden.
- Het plan anticipeert op de komst van het Basisnet door het instellen van een plasbrand-aandachtsgebied aan de zijde van de N3 en het spoor Kijfhoek-Lage Zwaluwe. Binnen het

plasbrand aandachtsgebied van het spoor Kijfhoek Lage Zwaluwe zijn meerdere woningen gesitueerd. Nieuwbouw van woningen in deze zone wordt niet voorzien.

- Ten aanzien van het aspect beheersbaarheid geldt dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten, er voldoende brandkranen en secundair bluswater in het plangebied aanwezig zijn. Verder kan de brandweer in de meeste gevallen binnen de zorgnorm in het plangebied aanwezig zijn. Ter verbetering van de veiligheidssituatie in de spoorzone loopt tot en met 2013 het project spoorzone. Met dit project wordt €15 miljoen geïnvesteerd in het verbeteren van de beheersbaarheid en zelfredzaamheid rondom het spoor in de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht.

Eind 2009 heeft de regionale brandweer Zuid Holland Zuid het Coördinatieplan Spoorzone vastgesteld. Dit plan omvat gestructureerde multidisciplinaire werkafspraken gemaakt voor de bestrijding van treinincidenten op de spoorlijn Rotterdam - België binnen de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht.

- Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid geldt dat sinds 2006 het project spoorzone loopt waar met behulp van een subsidie van het ministerie van VROM gewerkt wordt aan het treffen van maatregelen ten gunste van een verbeterde hulpverlening op en rond het spoor door Dordrecht en Zwijndrecht. Hiervoor worden tot 2012 een groot aantal maatregelen uitgevoerd. Op het vlak van zelfredzaamheid zijn hierbij de volgende projecten noemenswaardig:
 - o Waarschuwen en alarmeren van de bevolking via SMS-alert
 - o Risicocommunicatie aan bewoners in de omgeving van het spoorwegtracé
 - o Uitschakelen mechanische ventilatie

Op bouwplan niveau zijn mogelijkheden om de zelfredzaamheid te verhogen, gegeven het conserverende karakter van het plan beperkt.

- Het plan voldoet voor zowel de N3 als de Spoorlijn Dordrecht Geldermalsen, aan de randvoorwaarden die de structuurvisie Dordrecht 2020 op het gebied van externe veiligheid geeft. Het groepsrisico als gevolg van de spoorlijn Kijfhoek Lage Zwaluwe komt ook na de vaststelling van het Basisnet (juli 2013) hoger uit dan de in de structuurvisie Dordrecht 2020 opgenomen streefwaarden. Daarom blijven stad en Regio zich inzetten voor een betere goederenrouting in Nederland

Gelet op de regelgeving en het gemeentelijk beleidskader op het gebied van externe veiligheid vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

bijlage 3: verslag inspraak

1. Inleiding

In uw vergadering van 19 februari 2013 heeft u het voorontwerpbestemmingsplan "Reeland" vrijgegeven voor de inspraak.

Vervolgens is met ingang van 28 februari 2013 gedurende 6 weken de gelegenheid geboden om op het plan in te spreken.

Het plan is volledig op de website van de gemeente geplaatst en de pdf-bestanden konden worden gedownload. Op 4 maart 2013 is een inloopbijeenkomst gehouden in het Zorgcentrum "De Linde".

2. Inspraakreacties

Van de mogelijkheid om in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan is door een aantal personen/instanties gebruik gemaakt.

Ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan om persoonsgegevens zonder een wettelijke verplichting of absolute noodzaak elektronisch beschikbaar te stellen. In bestemmingsplanprocedures moet hiermee rekening worden gehouden. Dit houdt in dat geen NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp elektronisch ter inzage mogen worden gelegd. In een vertrouwelijke bijlage treft u de NAW-gegevens aan van de insprekers.

3. Behandeling inspraakreacties

De reacties worden onderstaand van commentaar voorzien. De reactie (het bezwaar) wordt eerst in het kort aangehaald.

Inspraakreactie 1

In deze inspraakreactie worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- men wil de huidige supermarkt aan het Eemsteynplein voortzetten;
- bevoegdheid tot planwijziging in 'Gemengd' opnemen als een verplichting;
- ook na planwijziging als recht 800 m2 aan detailhandel toestaan.

Commentaar:

In het voorontwerpbestemmingsplan is, evenals in het geldende bestemmingsplan, de bestemming "wonen" met de functieaanduiding 'detailhandel' opgenomen.

De supermarkt is voornemens te verhuizen naar het Leerpark en in dat kader is met de betreffende ondernemer afgesproken de supermarkt aan het Eemsteynplein te beëindigen. De achtergrond hiervan is het overleg met de provincie over het kunnen toestaan van een supermarkt in het Leerpark en het voorkomen van een overaanbod aan supermarkten in dit deel van de stad.

Omdat die supermarkt in het Leerpark nog niet is gerealiseerd, is aan het Eemsteynplein uitgegaan van de huidige situatie, derhalve met de supermarkt. Wel is in de lijn van de gemaakte afspraken met de provincie en met de ondernemer geregeld dat de functieaanduiding 'detailhandel' via een planwijziging kan worden geschrapt. Hoewel een gebruik als wonen voor een groot gedeelte van de locatie voor de hand ligt (immers daarmee wordt de oude situatie weer hersteld) is toegevoegd dat eveneens via een planwijziging de functieaanduiding 'gemengd' kan worden toegevoegd. In de opzet van het voorontwerpbestemmingsplan is het daarbij de bedoeling geweest geen detailhandel meer toe te staan.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is aan de Leerpark-organisatie verzocht inzicht te geven in de met de supermarktondernemer gemaakte afspraken. Daaruit is gebleken dat de supermarkt aan het Eemsteynplein dient te worden beëindigd, maar dat van een algehele uitsluiting van detailhandel geen sprake is. Om die reden wordt de planopzet zodanig aangepast dat het laten vervallen van detailhandel via een wijziging en het omzetten naar gemengd wordt geschrapt, maar dat na vestiging in het Leerparkgebied, op het Eemsteynplein geen detailhandel-in food artikelen meer is toegestaan.

Inspraakreactie 2

In deze inspraakreactie wordt verzocht de bestemming van het pand Reeweg Oost 157 te verruimen, zodat een betere positie op de verhuurmarkt wordt verkregen.

Commentaar:

Het pand Reeweg Oost 157 betreft het pand van de Schoenenreus. In zowel het geldende bestemmingsplan, als in het voorontwerpbestemmingsplan 'Reeland' heeft dit pand de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'detailhandel'. Die bestemming is gericht op het huidige gebruik.

In de omgeving van het pand is vooral sprake van wonen, slechts de Stichting Nationaal Landschapskundig Museum en Documentatiecentrum "Telluris" vormt hier met een museum (in combinatie met de woonfunctie) een uitzondering op.

Echter gezien het gebruik van de afgelopen jaren is er geen reden dat gebruik te wijzigen, waarbij wel wordt opgemerkt dat het omzetten naar volledig wonen is toegestaan. Een andere functie dan wonen en/of detailhandel ligt gezien de omgeving niet voor de hand.

Mocht er zich in de toekomst een functie aandienen die geen problemen oplevert voor de woonomgeving, maar niet past binnen de opgenomen bestemming, dan kan het verlenen van een ontheffing via de zogenaamde kruimelgevallenregeling worden overwogen. Vooralsnog vinden we het ongewenst die verruiming zonder een concrete invulling op te nemen.

Inspraakreactie 3

In de inspraakreactie worden enkele opmerkingen gemaakt over de cultuurhistorische beschrijving van het gebied. Voorts wordt gepleit voor behoud van de groenstrook langs de Ambonstraat en de groenstroken tussen de Adelaarstraat en Billitonstraat. Tot slot wordt bezorgdheid uitgesproken met betrekking tot de ontwikkelingen bij de leeggekomen winkel van de Schoenenreus aan de Reeweg Oost (nummer 157) en wordt opgemerkt dat een op de plankaart aangegeven gebouwtje achter Reeweg Oost 145 niet bestaat.

Commentaar:

In de toelichting worden de opmerkingen –waar mogelijk- verwerkt.

De groenstrook langs de Ambonstraat wordt met de bestemming 'Groen' aangegeven. In dat groen bevindt zich een speelplaatsje. Het groen tussen de Adelaarstraat en de Billitonstraat is niet van een zodanig structurele betekenis dat daarvoor eveneens een bestemming 'groen' dient te worden opgenomen; door dit op te nemen in de bestemming 'Verkeer' is handhaving, maar ook aanpassing in kader van renovatie van het gehele woongebied, mogelijk.

Bij het commentaar op inspraakreactie 2 is ingegaan op de bestemming van het pand Reeweg Oost 157.

Voor het maken van de plankaart wordt voor de ondergrond gebruik gemaakt van de van de GBKN en vanuit het bestemmingsplan is het niet mogelijk die ondergrond te wijzigen. Het op de ondergrond aangegeven –en blijkbaar niet aanwezige- gebouwtje achter Reeweg Oost 145 heeft echter verder geen status of betekenis.

Inspraakreactie 4

Deze inspraakreactie heeft betrekking op het pand aan de Heijsterbachstraat waarin een speelautomatenhal is gevestigd. Men is tegenstander van het wijzigen van de bestemming naar horeca of detailhandel en verzoekt te komen tot een passende bestemming van de locatie.

Commentaar:

Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan was er sprake van een mogelijk verplaatsing van de speelautomatenhal (aanduiding 'casino'); om die reden is het mogelijk gemaakt de betreffende aanduiding te wijzigen in detailhandel.

Inmiddels is steeds duidelijker geworden dat de speelautomatenhal uit het pand aan de Heijsterbachstraat vertrekt. Verschillende gesprekken met de eigenaar van het pand duiden daarop, evenals de recente presentatie van een plan op de nieuwe locatie.

Gelet op hierop is in het bestemmingsplan een aanduiding gericht op de speelautomatenhal niet meer nodig. Immers bij verplaatsing naar een locatie elders in Dordrecht, zal vanwege het maximum aantal dat Dordrecht hanteert voor dergelijk bedrijven, vestiging aan de Heijsterbachstraat niet meer kunnen plaatsvinden.

Aan de eigenaar van het pand is verzocht aan te geven aan welke functie hij –naast de woonfunctie van het pand- denkt. Hierop is geen concrete informatie gekomen. Om die reden

wordt in het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan van de bestemming 'Wonen'. Binnen die bestemming is bijvoorbeeld onder voorwaarden (ook) beroepsuitoefening aan huis, bed & breakfast mogelijk.

4. Ambtshalve aanpassingen

In het voorontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van de huidige school aan de Bankastraat 22 (nabij Vogelplein) een eerder kenbaar gemaakte woonontwikkeling opgenomen. Inmiddels is het onzeker geworden of die ontwikkeling door kan gaan. Om die reden dient de bestemming 'Wonen' te worden gewijzigd in de huidige bestemming 'Maatschappelijk'. Ook voor andere onderdelen van het Vogelplein wordt uitgegaan van het geldende bestemmingsplan. Indien er in de toekomst alsnog een woonproject gerealiseerd gaat worden zal op dat moment het bestemmingsplan op dit onderdeel moeten worden herzien.

Voorts worden in de toelichting, regels en verbeelding enkele technische aanpassingen doorgevoerd. Deze komen voort uit gewijzigde inzichten, onjuiste weergave, dan wel betere leesbaarheid. Deze wijzigingen tasten de hoofdopzet van het plan niet aan.

bijlage 4: verslag overleg

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Reeland" is op 27 februari 2013 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. Provincie Zuid Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Waterschap Hollandse Delta
4. KPN Telecom Netwerkdiensten
5. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie/energie
6. Kamer van Koophandel
7. Nederlandse Spoorwegen
8. Tennet TSO
9. Nederlandse Gasunie
10. Veiligheidsregio

2. Overlegreacties

Met de provincie heeft op de voorgeschreven wijze digitaal overleg plaatsgevonden, met als conclusie dat er geen provinciale belangen bij dit plan zijn betrokken.

Waterschap Hollandse Delta en de Kamer van Koophandel hebben bericht dat het plan geen aanleiding geeft om opmerkingen te maken.

Van Rijkswaterstaat, de Gasunie en de Veiligheidsregio zijn opmerkingen ontvangen.

Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

3. Behandeling overlegreacties

De reacties worden onderstaand in het kort aangehaald en vervolgens van commentaar voorzien.

1. Rijkswaterstaat, mailbericht van 10 april 2013

Rijkswaterstaat heeft enkele kleine aandachtspunten, zoals regeling viaducten in N3, hogere hoogte voor lichtmasten, noemen van Rijkswaterstaat als water- en vaarwegbeheerder van het Wantij en het van toepassing zijn van het Besluit grote rivieren op het Wantij.

Commentaar:

De betreffende aandachtspunten worden in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan verwerkt.

2. Gasunie, mailbericht van 6 maart 2013

De Gasunie merkt op dat direct ten oosten van het plangebied een gasleiding ligt en men verzoekt dit in de toelichting te melden. Tevens verstrekt men informatie over het groepsrisico en de daarbij behorende afstanden. Die info kan worden gebruikt in de toelichting.

Commentaar:

In de plantoelichting is aandacht besteed aan de buiten het plangebied liggende gasleiding en daarbij is gebruik gemaakt van de verstrekte info.

3. Veiligheidsregio, brief van 3 februari 2012

De Veiligheidsregio brengt in deze brief haar wettelijke verplichte advies uit.

Commentaar:

Niet alle onderdelen in het advies van de Veiligheidsregio kunnen worden geregeld via een bestemmingsplan.

Delen van het advies zijn reeds in de plantoelichting en de bij de toelichting behorende bijlage Externe Veiligheid verwerkt.