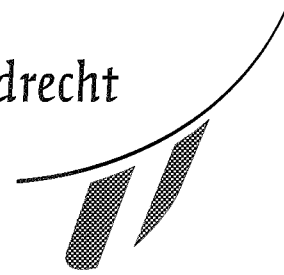


Dordrecht



115

Stadsontwikkeling Toelichting op het bestemmingsplan "Kombipark"

TOELICHTING op het bestemmingsplan "Kombipark"

Behoort bij raadsbesluit nr  
d.d. 3 februari 1998

De gemeentesecretaris,

Stadsontwikkeling Dordrecht

februari 1998

## Toelichting op het bestemmingsplan "Kombipark"

Hoofdstuk		pag.
1.	<b>Inleiding</b>	1
2.	<b>Plangebied</b>	3
3.	<b>Geldend bestemmingsplan</b>	7
4.	<b>Beleidskader</b>	8
	1. Rijks-en provinciaal ruimtelijk beleid	
	2. Gemeentelijk beleidskader	
5.	<b>Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan</b>	10
6.	<b>Beschrijving van het plan</b>	24
	1. Keuze planmethodiek	
	2. Inhoudelijk	
	* a. beeldkwaliteit	
	* b. beschrijving in hoofdlijnen	
	* c. bestemmingen	
7.	<b>Milieuaspecten</b>	38
	1. Wet geluidhinder	
	2. Externe veiligheid	
	3. Bodemkwaliteit	
	4. Luchtkwaliteit	
8.	<b>Uitvoerbaarheid</b>	39
	1. Maatschappelijk	
	2. Financieel	
9.	<b>Resultaten Overleg</b>	40

# 1. Inleiding

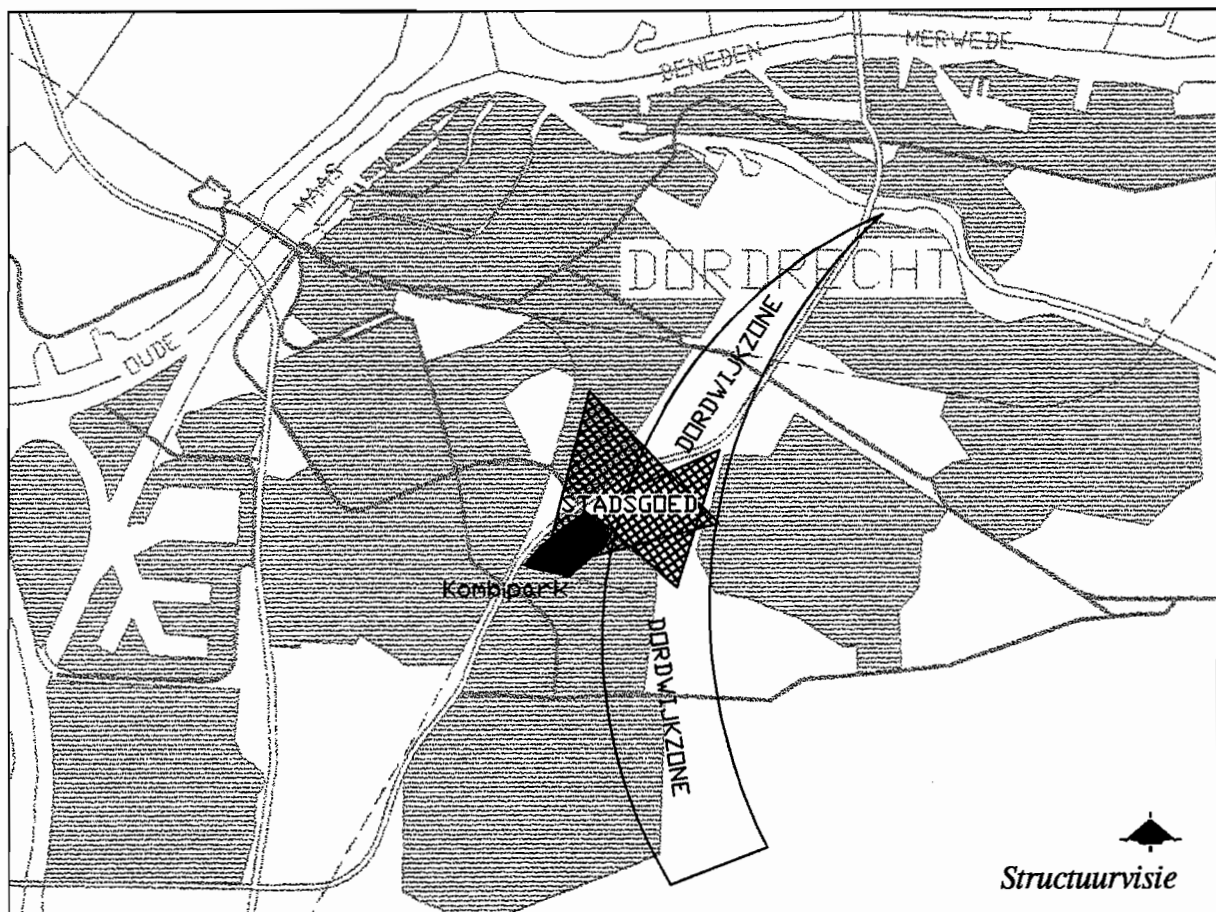
In februari 1984 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan Overkampweg vastgesteld. Dit plan was met name gericht op het mogelijk maken van de bouw van het Merwedeziekenhuis en een scholencomplex.

Onderdeel van het plan was ook het gebied tussen de Randweg en de Karel Lotsyweg waar voorzieningen als het Combibad (inmiddels Aquapulca) en de Drechtstedenhal zijn gevestigd. In latere jaren is dit gebied aangeduid als "Kombipark".

In het Kombipark hebben zich de afgelopen jaren enkele wijzigingen voorgedaan; zo is het overgrote deel van het buitenterrein van Aquapulca afgestoten, is het parkeerterrein tegenover de Drechtstedenhal als manifestatie/evenemententerrein aangewezen en is met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening Circle Studio's en een innovatie- en opleidingscentrum voor het Garagebedrijf (Innovam) gebouwd. Voorts zijn er ruimtelijke mogelijkheden om nog enkele gebouwen/voorzieningen toe te voegen.

Het geheel noopt tot het ontwikkelen van een nieuwe integrale visie voor dit gebied, waarbij de ligging in de Dordwijkzone van groot belang is.

Het Kombipark maakt onderdeel uit van het in de Dordtse Structuurvisie beschreven Stadsgoed en in ruimer verband van de eveneens in deze structuurvisie beschreven Dordwijkzone. De Dordwijkzone is een groene geleedingszone die een verbinding vormt tussen de nabij de stad gelegen natuur en het groen in de stad. De Dordwijkzone vormt een verbinding vanaf de in het landelijk gebied van het eiland gelegen Viersprong, via het landgoed Dordwijk naar een andere groene geleedingszone, de zogenaamde Wantijzone.

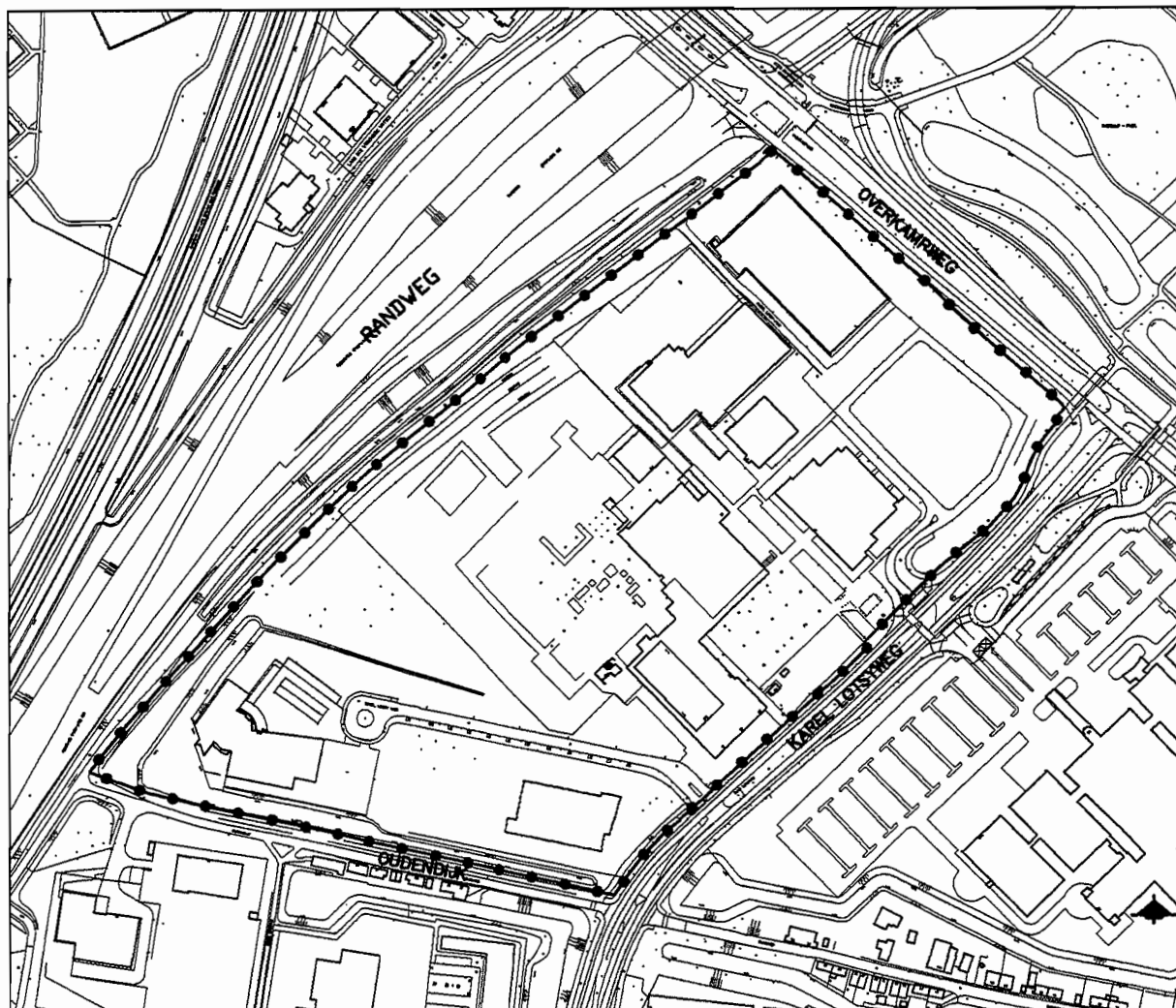


Het Stadsgoed is een centraal in de Dordwijkzone gelegen gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit. In het Stadsgoed liggen, in een parkachtige omgeving, vooral voorzieningen die een regionale betekenis hebben (ziekenhuis, sportvoorzieningen, evenementenhal, scholen voor hoger- en beroepsonderwijs). Een belangrijk element in het Stadsgoed is het landgoed Dordwijk. Volgens de Dordtse Structuurvisie kan het Stadsgoed het "Central Park" van de Drechtsteden worden.

Vanwege de ligging in de Dordwijkzone zal in het plangebied veel aandacht moeten worden besteed aan het handhaven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de planvorming zal zoveel mogelijk aansluiting moeten worden gezocht bij het karakter van de Dordwijkzone en het Stadsgoed.

Momenteel loopt een onderzoek naar de vormgeving van de totale Dordwijkzone; gelet op de verzoeken om bouwmogelijkheden in het onderhavige plangebied is dit onderzoek niet afgewacht, doch is dit deel als het ware voorgetrokken.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de gekozen benadering nader uiteengezet en vormgegeven. Doel van het bestemmingsplan is vooral te zorgen voor een adequaat juridisch-planologisch kader om enerzijds zorg te dragen voor verdere ontwikkeling van het gebied, en anderzijds ook een juist beheer mogelijk te maken.



## 2. Plangebied.

### Ligging en begrenzing.

Het plangebied ligt vrij centraal in de bebouwde kom van de gemeente, tussen de wijken Dubbeldam, Land van Valk, Sterrenburg en Zuidhoven.

Het plangebied wordt begrensd door:

- de Overkampweg in het noorden
- de Karel Lotsyweg in het oosten
- de Oudendijk in het zuiden
- de Randweg (N3) in het westen.

### Historische ontwikkeling.

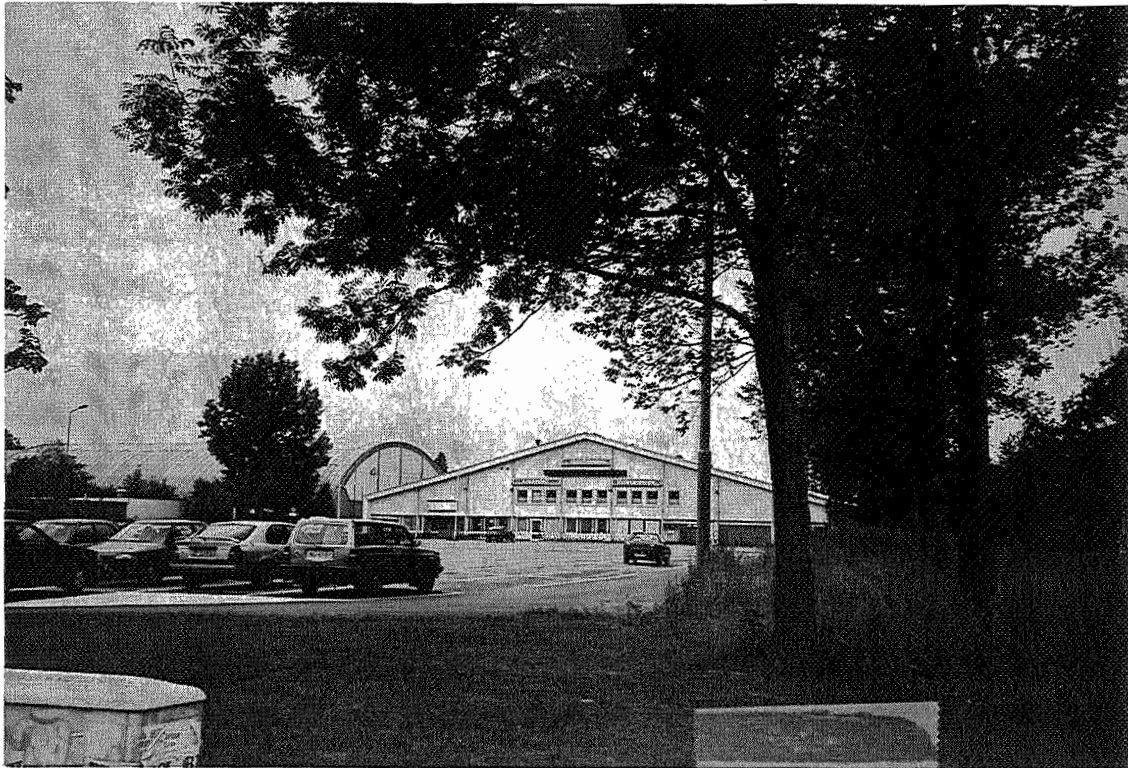
Het plangebied maakt onderdeel uit van een in 1602 ingepolderd deel van het Eiland van Dordrecht. Lange tijd is het gebied gebruikt voor agrarische doeleinden. Ongeveer 30 jaar geleden noodzaakte de aanhoudende woningbehoefte tot een stadsuitbreiding onder meer aan de oostzijde van de spoorbaan Dordrecht-Lage Zwaluwe. Deze stadsuitbreiding werd mogelijk door een grenswijziging op 10 oktober 1960, waarbij een aanzienlijk deel van Dubbeldam aan het grondgebied van Dordrecht werd toegevoegd. De huidige wijk Sterrenburg, waarin de eerste woningen omstreeks 1965 werden gebouwd, is hiervan het eerste resultaat. Thans strekt deze wijk zich uit van de Oudendijk tot aan de Wioldrechtse Zeedijk. De tot 1970 zelfstandige gemeente Dubbeldam heeft eveneens een aanzienlijke uitbreiding van de bebouwde kom ondergaan, onder meer in westelijk en zuidwestelijke richting. Als gevolg van deze ontwikkeling- en groeiden Dordrecht en Dubbeldam als het ware naar elkaar toe, ten koste van het open agrarische gebied.

Hoewel na de samenvoeging van beide gemeenten in 1970 aan dit proces een einde kwam, is de agrarische functie van de open blijvende strook voor een belangrijk deel verloren gegaan.

Deze strook wordt nu gebruikt voor stedelijke/regionale voorzieningen als sportvelden, parken en verkeersverbindingen van interlokaal (Randweg) en lokaal (Overkampweg) belang.

### Huidige situatie

Het Kombipark is een centraal in de stad gelegen voorzieningengebied in een parkachtige omgeving met de nadruk op sport en recreatie. In het gebied zijn o.a. een ijsbaan, tennisbanen, een sauna, een sporthal en een zwembad gevestigd. Ook is er het complex van Circle Studios gerealiseerd. In dit gebouw werken een aantal bedrijven op het gebied van video, film, geluid en theater.



### *Ijshal*

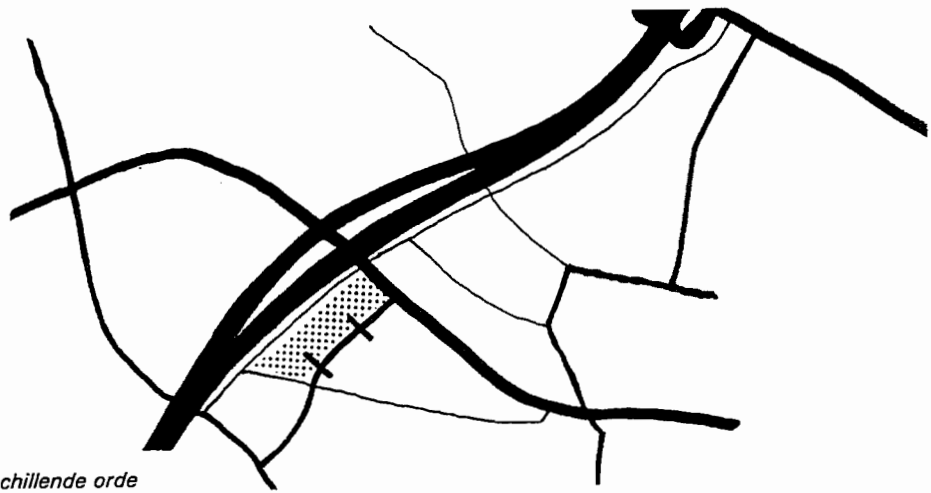
De sfeer op het terrein wordt voornamelijk bepaald door grootschalige publieksaantrekkende voorzieningen met een lokaal- regionaal schaalniveau in een groene omgeving. Het groene karakter van het gebied is te danken aan de ligging in de Dordwijkzone. Het belangrijkste kernpunt op ecologisch gebied in deze Dordwijkzone wordt gevormd door de ten noorden van het Kombipark gelegen parkendriehoek (Overkampark, Landgoed Dordwijk en Dubbelmondepark).

### *Zwembad Aquapulca*



Het gebied ligt zeer centraal ten opzichte van de verschillende woonwijken van de stad en wordt op een goede wijze ontsloten. Het autoverkeer is via de Karel Lotsyweg en de Overkampweg direct aangesloten op de Randweg (N3). De Overkampweg vormt samen met de Laan der Verenigde Naties een belangrijke stedelijke ontsluitingsroute, die de verschillende wijken onderling en met het centrum verbindt.

Door de concentratie aan grootschalige stedelijke voorzieningen waaronder het Merwede-ziekenhuis is een openbaar vervoersknooppunt gesitueerd aan de Karel Lotsyweg. Dit knooppunt maakt het mogelijk om vanuit verschillende delen van de stad het gebied per openbaar vervoer te bereiken.



*omgeven door wegen van verschillende orde*

Langs de Randweg en in de parkendriehoek maken vrijliggende fietspaden onderdeel uit van het stedelijk fietsnet. Door aansluitingen op het Kombipark is het gebied goed ontsloten voor het fietsverkeer.

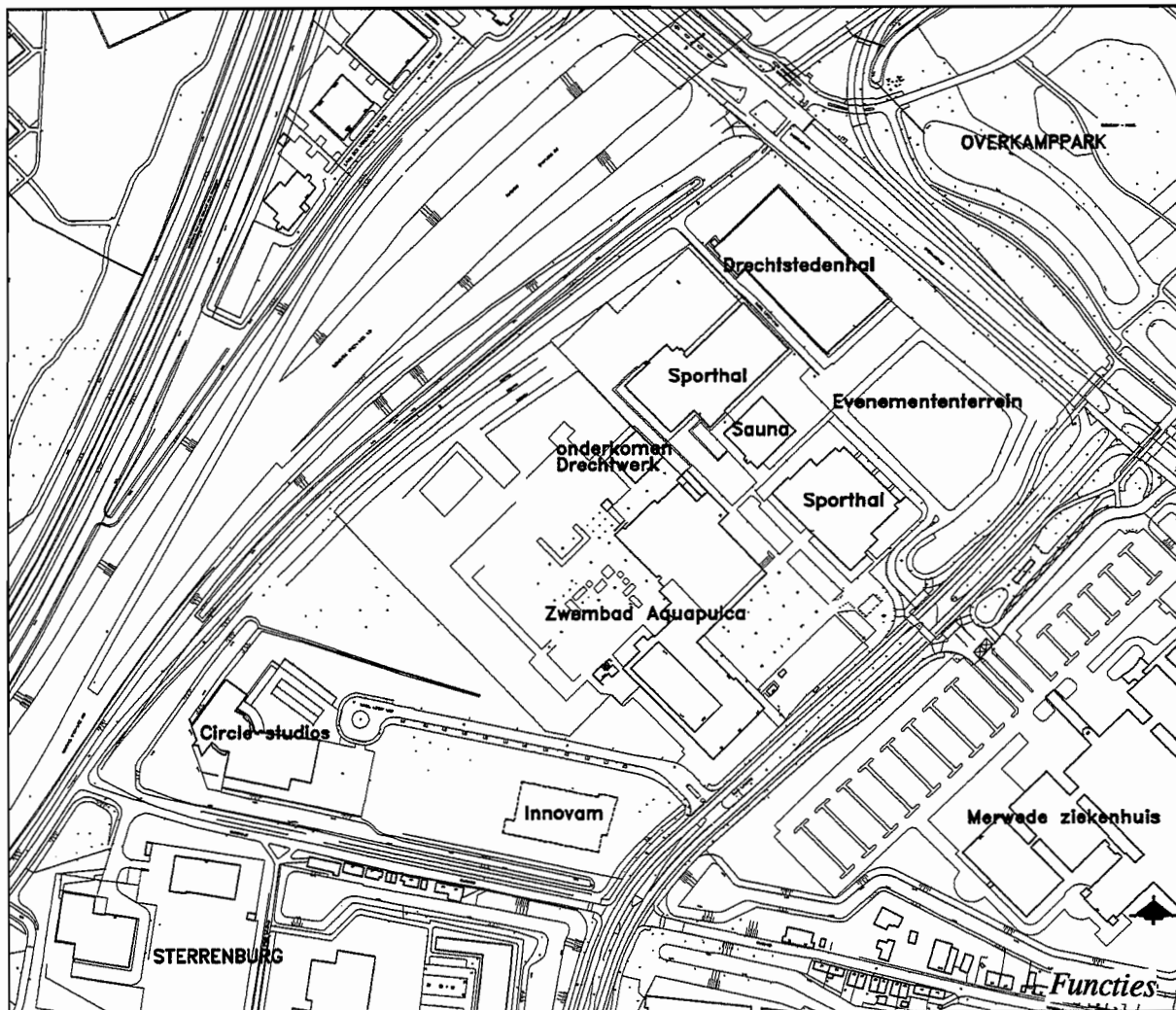
De Oudendijk vormt een landschappelijk element en vervult een belangrijke functie in het langzaam verkeersnet in de stad. De dijk wordt gekarakteriseerd door de kleinschalige bebouwing en de begeleidende bomenrijen. Onder aan de dijk bevindt zich een deels verbrede dijksloot.

De concentratie van publieksaantrekkelijke voorzieningen op het Kombiparkterrein vormt een belangrijke kwaliteit van het gebied.

De uitstraling van het terrein naar de omliggende gebieden en de ruimtelijke kwaliteit van de afzonderlijke gebouwen is echter gering.

Naast het ontbreken van een kwalitatieve uitstraling draagt het gesloten karakter van de gebouwen ook niet bij aan het gevoel van sociale veiligheid op het terrein. Een uitzondering wordt gevormd door het gebouw van Circle Studios wat zowel in de richting van de Randweg als richting plangebied een goede uitstraling heeft. De bebouwing is grootschalig van karakter en heeft een relatief lage bebouwingshoogte.

Het plangebied kent een diverse en sobere inrichting van de openbare ruimte. Er is geen duidelijke groenstructuur aanwezig en ook het toegepaste materiaal van de bestrating is zeer verschillend. Deze inrichting draagt bij aan het ontbreken van een kwalitatieve uitstraling van het gebied.

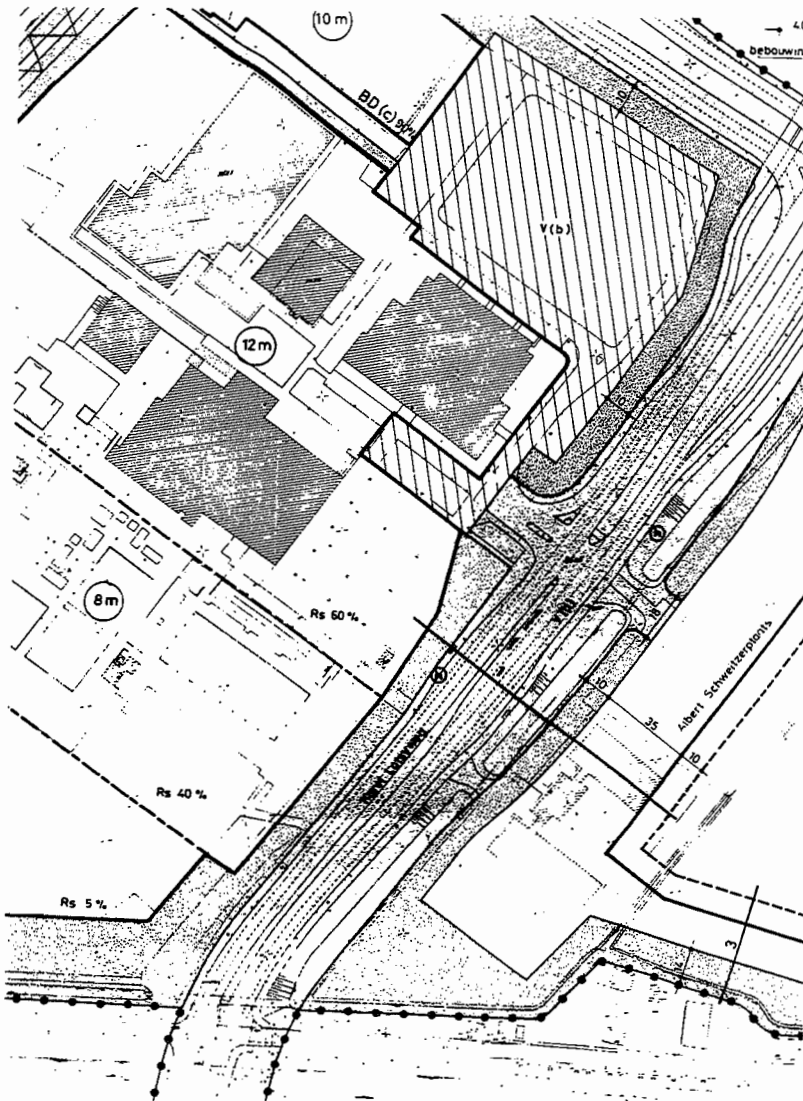




### 3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het door de raad op 28 februari 1984 vastgestelde bestemmingsplan "Overkampweg"; dit bestemmingsplan is vooral gericht op de bouw van het Drechtstedenziekenhuis. Het gebied Kombipark is in dit bestemmingsplan grotendeels opgenomen met de bestemming "sportieve recreatie".

Een fragment van de plankaart is onderstaand weergegeven.



## 4. Beleidskader.

### 1. Rijks-, provinciaal en regionaal beleid.

Door de verschillende overheden zijn doelstellingen opgesteld die ondermeer betrekking hebben op de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving, het stedelijk gebied, de openbare ruimte en de geleiding van de mobiliteit.

Zo zijn in het Streekplan Zuid-Holland Zuid van 1990, waarvan de planperiode loopt van 1990 tot 2005, de volgende doelstellingen vermeld (voor zover van belang voor het plangebied):

- een compacte opbouw en een zuinig ruimtegebruik, verdichting boven uitbreiding, menging van functies en een goede overgang naar het buitengebied zijn uitgangspunten voor de inrichting van het stedelijk gebied;
- bij de situering van omvangrijke woongebieden, bedrijfsterreinen en andere verkeersaan-trekkende objecten dient de bereikbaarheid zoveel mogelijk via het openbaar vervoer verzekerd te zijn. Het is aan te bevelen om belangrijke attractiepunten binnen een redelijke loopafstand van bushaltes en stations te realiseren;
- bij de ontwikkeling van bedrijfsterreinen die grenzen aan gebieden waarvoor in het streekplan een "groene" functie is aangegeven dient voor een daarbij passende "groene inrichting en een goede overgang naar die gebieden te worden zorggedragen;
- bedrijven en voorzieningen met een hoog potentieel openbaar vervoersgebruik van werknemers en bezoekers, alsmede zelfstandige kantoren van enige omvang dienen zich te vestigen op locaties die goed met het openbaar vervoer bereikbaar zijn.
- werkgelegenheidsontwikkelingen gericht op het stadscentrum (knooppunt van openbaar vervoer) dient gestimuleerd te worden. Daarnaast dienen gunstige vestigingsplaatsfactoren te worden benut, zoals de ligging aan de A16 en in mindere mate de ligging aan de Randweg N3;
- In stedelijk gebied moet uitvoering worden gegeven aan plannen met betrekking tot de uitbouw van de binnenstedelijke groenstructuur.
- de verbetering van het openbaar vervoer en het langzaamverkeer verdient de aandacht.

### 2. Beleid van de gemeente.

#### **\* Nota "Dordrecht Vernieuwt"**

In deze door het college van burgemeester en wethouders in januari 1991 gepresenteerde nota wordt een beleidsvisie voor de komende jaren aangegeven. Als uitgangspunten zijn gesteld: Dordrecht Vernieuwt niet om de trend te volgen. Groei op zich dient geen enkel doel. Het gaat om de kwaliteit van de stad nu en in 2000. En dus niet primair om aantallen inwoners of woningen. Dit is het eerste uitgangspunt.

Het tweede is dat aangesloten wordt bij identiteit en kwaliteiten van Dordrecht. Dordrecht Vernieuwt met oog voor continuïteit en zorg voor het bestaande.

Ten derde gaat het om de vraag voor wie wordt vernieuwd. Die vraag kan slechts beantwoord worden met alle Dordtenaren, ook die van morgen.

De nota stelt verder:

Dordrecht moet wel degelijk groeien. Niet als eerste in kwantiteit (meer inwoners), maar vooral in kwaliteit (meer stad). Dat betekent: meer stedelijke functies, een bredere economische ondergrond, een breder bevolkingsdraagvlak, meer woon- en bedrijfsmilieus van morgen, betere ontsluitingen, een gezonder leefmilieu.

#### **\* Dordtse Structuurvisie**

In de op 8 september 1992 door de raad vastgestelde Dordtse structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de komende jaren geschetst. De structuurvisie bevat beleidsintenties voor verschillende sectoren.

Een aantal hiervan is van belang voor het gebied Kombipark. Deze kunnen als volgt worden

samengevat:

- Voorzieningen: het handhaven en waar mogelijk bevorderen van voorzieningen op wijk- en buurtniveau. Concentratie van stedelijke en regionale voorzieningen in de binnenstad en in het Stadsgoed. Het Stadsgoed wordt aangemerkt als een aantrekkelijke vestigingsplaats voor (boven-)lokale publieksgerichte voorzieningen. Toevoegingen zijn hier met name gedacht in de sfeer van onderwijs- en welzijnsvoorzieningen op stedelijk- en regionaal niveau (voor zover niet realiseerbaar in de binnenstad) en grootschalige sportaccommodaties.  
Het plangebied wordt in de structuurvisie aangeduid als een gebied voor welzijnsvoorzieningen, binnensportaccommodatie en cultuur, amusement en horeca.
- Werken: versterking van de economische basis van Dordrecht is het uitgangspunt. kleinschalige werkgelegenheidslocaties worden van belang geacht om tegemoet te komen aan segmenten van de marktvraag en aan de functiemenging in bestaande en nieuwe woongebieden. De kruispunten van de Randweg met de Laan der Verenigde Naties, respectievelijk de Provincialeweg bieden gunstige vestigingsmogelijkheden.
- Openbare ruimte: gestreefd dient te worden naar het verhogen van de kwaliteit van de openbare ruimte. Aandacht zal moeten worden besteed aan de herkenbaarheid, de situering van ontmoetingsplaatsen, het creëren van duidelijke routes en aansluiting hiervan op bestaande voorzieningen en de samenhang tussen bebouwde en onbebouwde ruimten.
- De dijken: deze zijn bij uitstek dragers van het Dordtse polderlandschap en zijn als monumenten in de geschiedenis van de inpoldering van cultuur-historische betekenis. Door hun lineaire karakter en nat-droog, hoog-laag gradiëntenbieden dijken uitstekende mogelijkheden om de natuur de stad in te brengen.

#### **\* Sport- en recreatie**

In diverse nota's is het belang van de sportvoorzieningen op deze plek in de stad benadrukt. De vrij centrale ligging in het stedelijk gebied maakt het gebied gemakkelijk bereikbaar vanuit de verschillende wijken en aantrekkelijk voor sportieve functies met een stedelijke/regionale uitstraling.

De goede bereikbaarheid via openbaar vervoer, langzaam verkeer-routes en de rechtstreekse situering nabij de Randweg zijn van groot belang voor het functioneren van de verschillende voorzieningen.

## 5. Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan

Naast de in het vorige hoofdstuk genoemde beleidskaders heeft de opgestelde analyse van de landschappelijke en de ruimtelijke structuur een belangrijke rol gespeeld bij het bepalen van de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan.

In het navolgende zal eerst aandacht worden besteed aan die analyses.

Daarna worden de ruimtelijke- en functionele uitgangspunten genoemd.

### 1. Analyse landschapsstructuur

Dordrecht maakt deel uit van de nationale ecologische hoofdstructuur door de ligging in het "Nationaal Park de Biesbosch". Het landelijk gebied van het Eiland van Dordrecht is opgenomen in de groene koers: voortbouwend op processen van extensivering en natuurontwikkeling zijn de ecologische kwaliteiten richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

De basiskenmerken van Dordrecht worden bepaald door de ligging in het landschap, op een eiland, omspoeld door water. Het water vormde de bestaansbron, met de rivier als levensader en als te overbruggen scheiding.

Het eiland ligt op de overgang van het rivierenland naar de Zeeuwse delta. De overgang wordt vooral gekenmerkt door de Biesbosch. Het geïsoleerde rivierenland scheidt het Hollandse van het Brabantse land. De verstedelijkte zuidvleugel vindt zijn begin, dan wel einde in Dordrecht.

De oevers van de vier stromen bepalen de contour van het eiland: de oude Maasoever, de oevers van de Beneden- en Nieuwe Merwede en de Dordtsche Kil.

Naast de kenmerkende waterstromen zijn er structurerende groene zones. Deze zones vormen de verbindingen vanuit de stad met landschap.

Voorts is de dijkstructuur een belangrijk kenmerk van het Dordtse polderlandschap. De dijken bieden goede mogelijkheden om een verbinding tussen de stad en het landelijk gebied tot stand te brengen.









Op het niveau van het plangebied zijn twee landschappelijke aspecten van belang:

1. de ligging binnen (de invloedssfeer van) de landschap-ecologische hoofdstructuur
2. het onderdeel zijn van het Stadsgoed/Dordwijkzone.

Het plangebied is binnen (de invloedssfeer van) de in de structuurvisie gedefinieerde landschap-ecologische hoofdstructuur gelegen. Een onderdeel daarvan vormt de Dordwijkzone, een groene geleidingszone, die de nabij de stad gelegen natuur met de groenvoorzieningen in de stad verbindt.

In de Dordwijkzone dient aandacht te worden geschonken aan het versterken van de verbindingfunctie van de groenstroken langs de Randweg, tussen de Wantijzone in het noorden en de natuurontwikkeling nabij de Zeedijk in het zuiden. De zone dient een groen parkachtig karakter te krijgen. De natuurkern Dordwijck is de belangrijkste drager van deze zone.



-  BIESBOSCH BIOTOPEN/ELEMENTEN
-  KREEKOEVERLANDEN
-  LOOFBOS
-  PARKZONES
-  LANDBOUW
-  WATER
-  SPOORBERM
-  DIJKZONES

*Landschapsstructuur*

In de Dordwijkzone is het Stadsgoed gelegen. Het Stadsgoed is het centraal gelegen stedelijk gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit, waarbinnen uiteenlopend stedelijke en regionale functies kunnen worden ondergebracht. Kenmerkend voor het Stadsgoed is de combinatie van gebouwde regionale voorzieningen (ziekenhuis, sport en scholen) en een groene, parkachtige omgeving. Het landgoed Dordwijck en de parken Overkampweg en Dubbelmonde vormen tezamen een soort Central Park van Dordrecht. Via een groene verbindingsroute tussen het Stadsgoed en andere groenvoorzieningen (parken) kan een samenhangende stedelijke groenstructuur ontstaan.

Het zwaartepunt van de ecologische structuur in de Dordwijkzone is gelegen in de parkendriehoek Dubbelmondepark-Overkamppark en centraal het Landgoed Dordwijck. Deze parkendriehoek vormt een belangrijk brongebied voor de bosflora en -fauna. Vanuit deze kern kan verbreiding plaatsvinden van bossoorten en gemeenschappen naar andere bosgebieden. De ontwikkeling van de "bos-ecostructuur" in noord-zuid richting (aansluiting op de Elzen) heeft hoge natuurpotenties. Daartoe is uitbreiding van bos gewenst in aansluiting op de begraafplaats van Dubbel-dam en tussen Zuidendijk en Zeedijk. Het Kombiparkgebied is gelegen binnen de invloedssfeer van deze bosstructuur.

In het beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur (SES) is de "hooilandstructuur" langs de randen van het Kombiparkgebied van belang.

## 2. Analyse stedenbouwkundige structuur

Naast de landschappelijke structuur is de stedenbouwkundige structuur van belang.

Het plangebied maakt deel uit van een centraal voorzieningengebied en heeft een centrale ligging tussen diverse woonwijken. Aan de zuidzijde ligt de wijk Sterrenburg; westelijk van het plangebied ligt de wijk Zuidhoven en noordelijk de wijk Land van Valk. Aan de oostzijde zijn enkele regionale voorzieningen gesitueerd, zoals een ziekenhuis en een school.

De huidige aansluiting op de omgeving, de randen is in een aantal gevallen niet goed vormgegeven. Hierdoor ontbreekt het aan voldoende verbinding/relaties met de omliggende gebieden. Het is gewenst dat het Kombipark beter verweven wordt met zijn omgeving. Uitstraling richting Randweg en integratie met de ecologische zones en parkendriehoek vormen daarbij belangrijke uitgangspunten.

De kwalitatieve uitstraling van het gebied en de randen dient versterkt te worden. Met name de hoekpunten en de entreegebieden van het Kombipark spelen hierbij een grote rol. Opvallende nieuwe gebouwen moeten gesitueerd worden op deze strategische lokaties. Hierbij dienen hoge eisen te worden gesteld aan de ruimtelijke verschijningsvorm.

De huidige bebouwing heeft te weinig uitstraling. In gesloten bebouwing zijn diverse functies opgenomen die niet afleesbaar en voelbaar zijn in het omliggende openbare gebied. Daarnaast vertoont de bebouwing onderling weinig ruimtelijke samenhang. Nieuwe ontwikkelingen, zowel nieuwbouw als verbouw, moeten het doel hebben de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verbeteren. Het is gewenst dat de bebouwing een meer open karakter krijgt en dat een ruimtelijke samenhang wordt nagestreefd door toepassing van een eenduidige architectuur. Denk hierbij aan uitstraling en oriëntatie van bijvoorbeeld de entreegebieden.

Daarnaast is het wenselijk dat de samenhang in het gebied wordt vergroot door eenheid in inrichtingsmiddelen in de openbare ruimte. Naast een verhoging van de kwaliteit van de bebouwing is het eveneens nodig om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Hierbij is te denken aan structurele bomenrijen en groenstructuren, herkenbaar straatmeubilair, concentratie aan parkeren, herkenbare verblijfsgebieden etc.

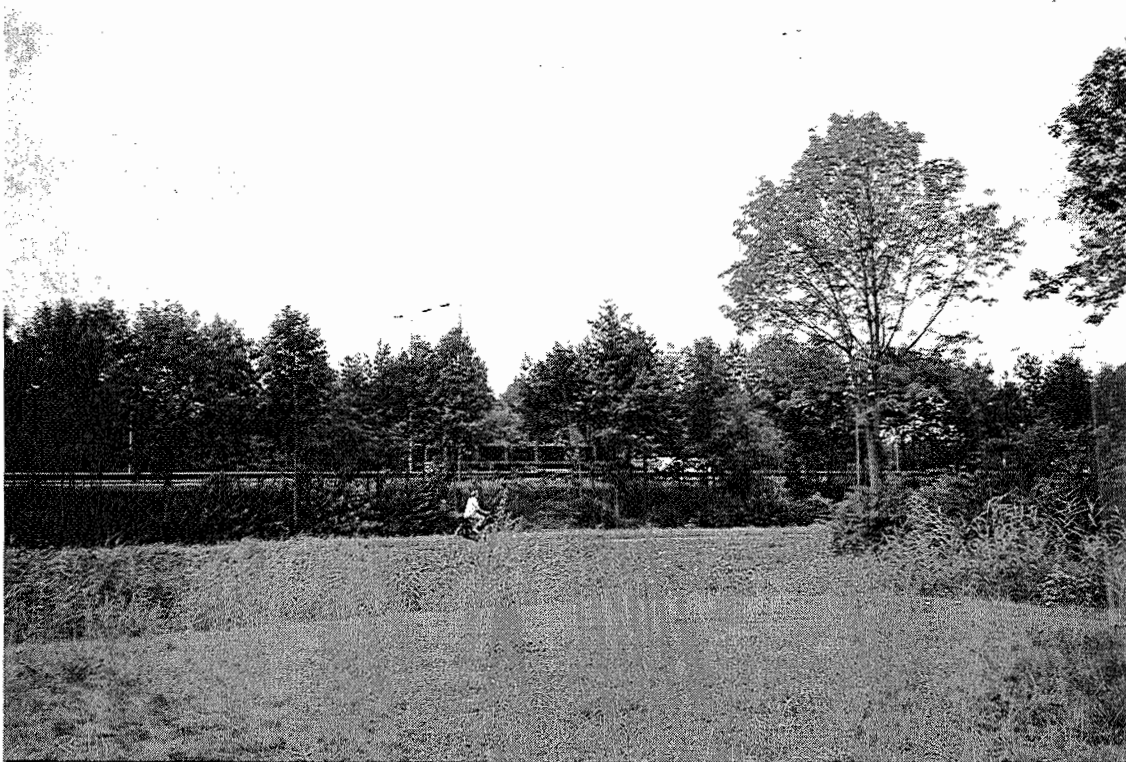


#### *Beperkte uitstraling van gevel en entree*

In verband met de verkeersveiligheid dient de auto-ontsluiting van het Kombipark beperkt te blijven tot een tweetal entrees. Deze dienen, uitgezonderd voor het langzaam verkeer, onderling niet gekoppeld te worden. Nieuwe functies zullen de parkeerbehoefte op eigen terrein dienen op te lossen.

Een alternatieve mogelijkheid is het bundelen van de parkeerbehoefte en centraal in het Kombipark te parkeren. Dit laatste heeft nadrukkelijk de voorkeur. Voor beide oplossingen geldt dat een kwalitatieve oplossing uitgangspunt vormt. Hierbij is te denken aan het toepassen van een boombeplanting en een hagenstructuur.

Voor de fietser dient de huidige verbinding te worden gehandhaafd en dient een tweetal nieuwe verbindingen tot stand te worden gebracht. Om het Kombipark optimaal voor de fietser bereikbaar te maken is het gewenst een fietsverbinding tussen het plangebied en de Oudendijk, en tussen het fietspad langs de Randweg en het plangebied ter hoogte van Circle Studio's aan te leggen.



*Huidige inrichting langs de Randweg*

Het huidige karakter van de Oudendijk dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd. Dit betekent een zeer groen profiel met op de dijk herkenbare bomenrijen en kleinschalige bebouwing. Het is wenselijk dat een zekere afstand tussen bebouwing op het Kombipark en de Oudendijk wordt aangehouden.



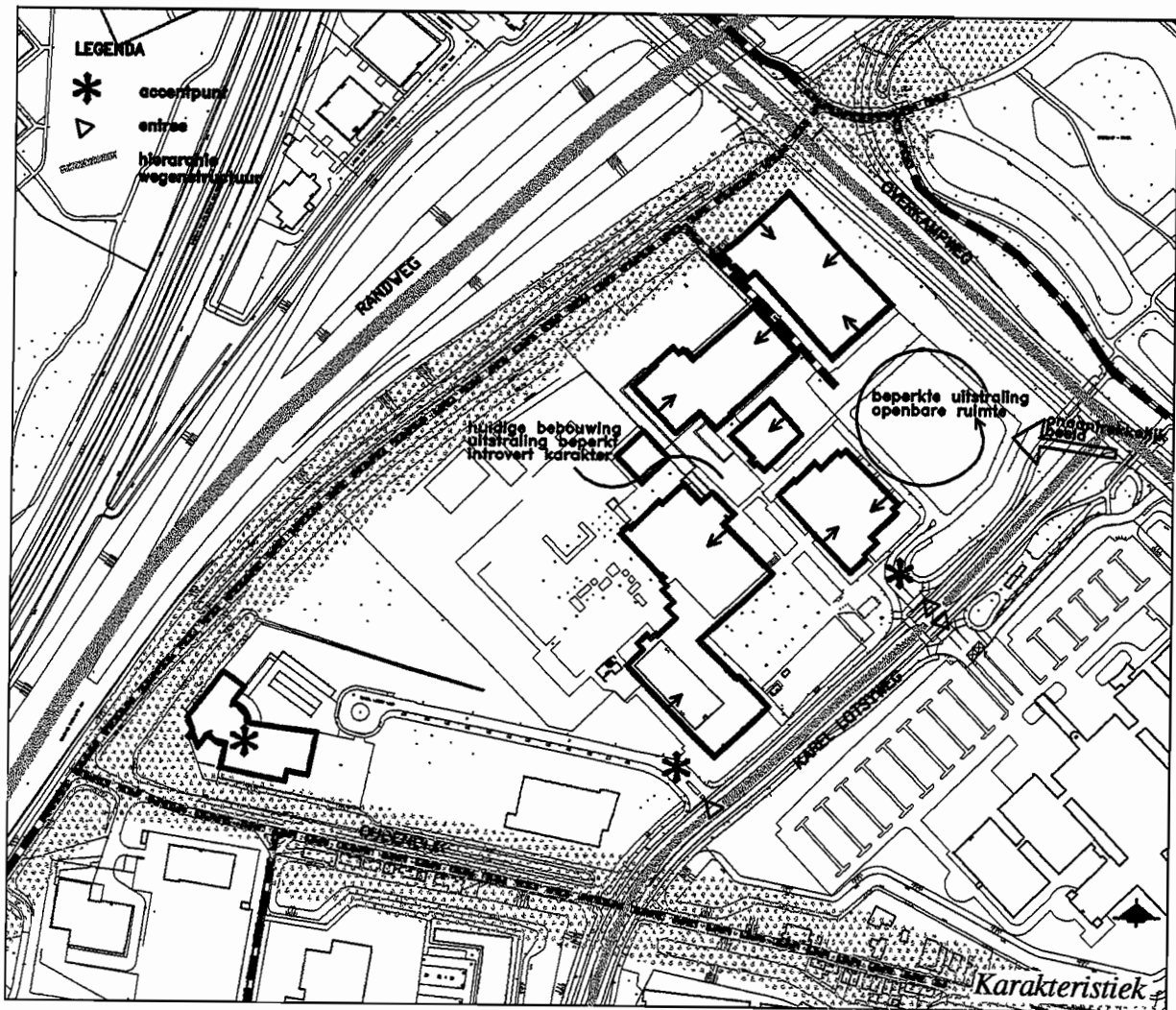
*Het gesloten karakter van de huidige bebouwing. Relatie met openbare ruimte ontbreekt.*



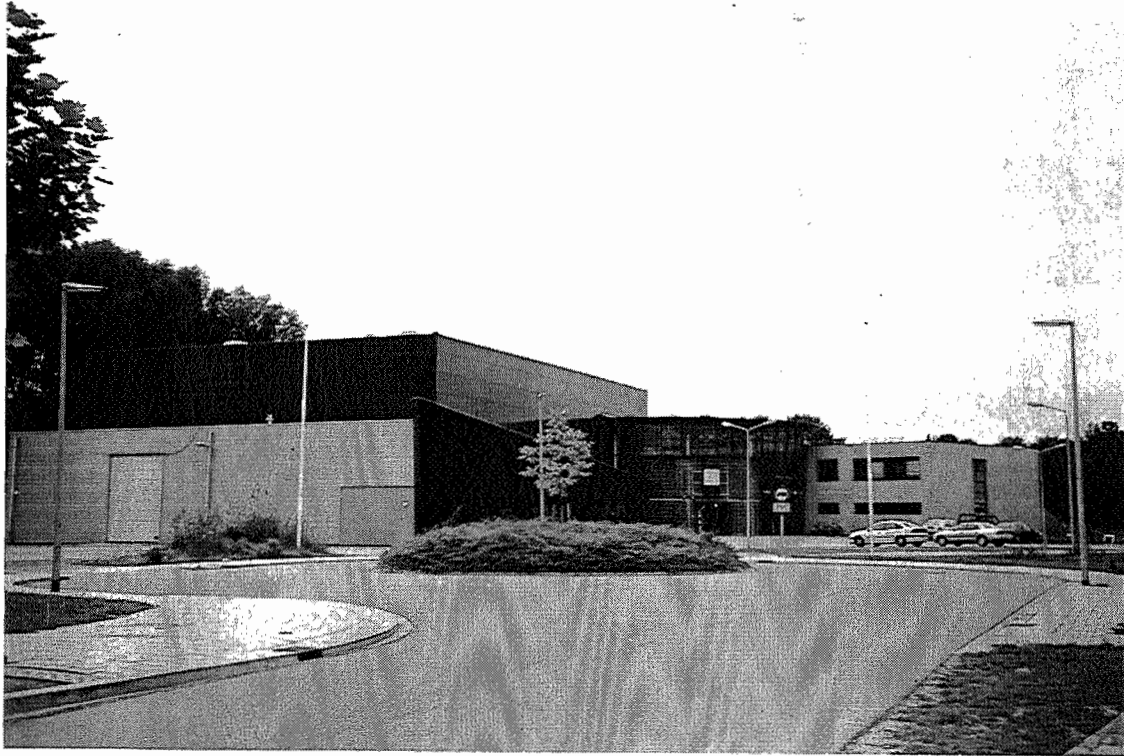
De aansluiting op de omgeving (de randen) is niet goed vormgegeven; de relatie met de aangrenzende gebieden ontbreekt.

Zowel de bebouwing, als de openbare ruimten in het plangebied hebben weinig uitstraling. In gesloten hallen zijn diverse sportvoorzieningen opgenomen en aan de buitenzijde is de functie niet af te lezen. Het ontbreekt aan een visuele relatie tussen de levendigheid van de sportwereld in de gebouwen met het straatleven buiten de gebouwen.

Ook vertoont de bebouwing weinig ruimtelijke samenhang.



Voor de verdere planvorming in dit plangebied zal aan deze onderdelen de nodige aandacht moeten worden besteed. Overigens is het complex van Circle Studios een aanzet in de goede richting om de uitstraling van dit gebied te vergroten.



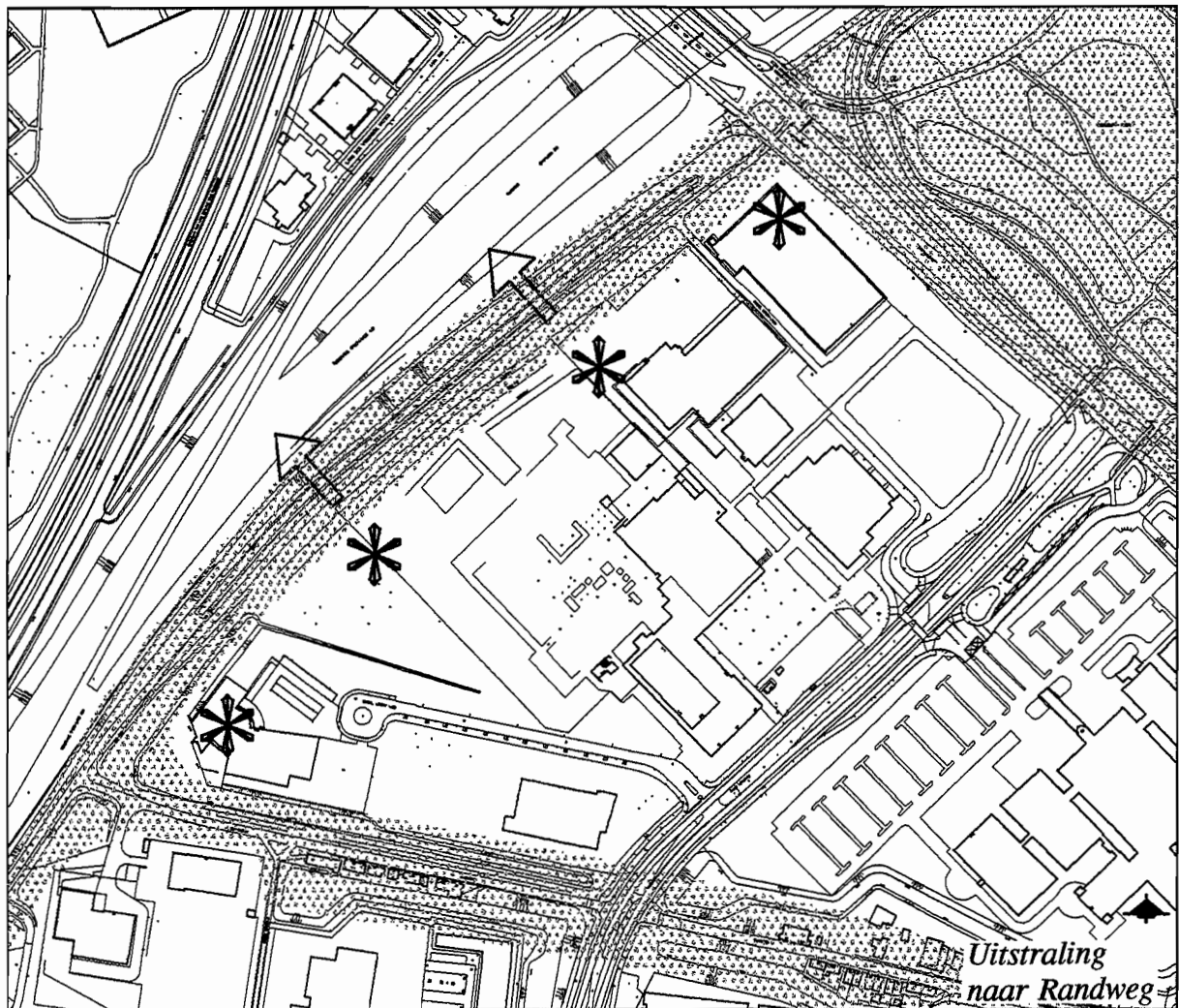
*Complex Circle Studio's*

### 3. Ruimtelijke- en functionele uitgangspunten

Mede aan de hand van voorgaande analyses zijn ruimtelijke- en functionele uitgangspunten geformuleerd. Verschillende onderdelen hebben betrekking op de na te streven kwaliteiten en zullen ook in de in hoofdstuk 5 beschreven beeldkwaliteiten nader aan de orde komen.

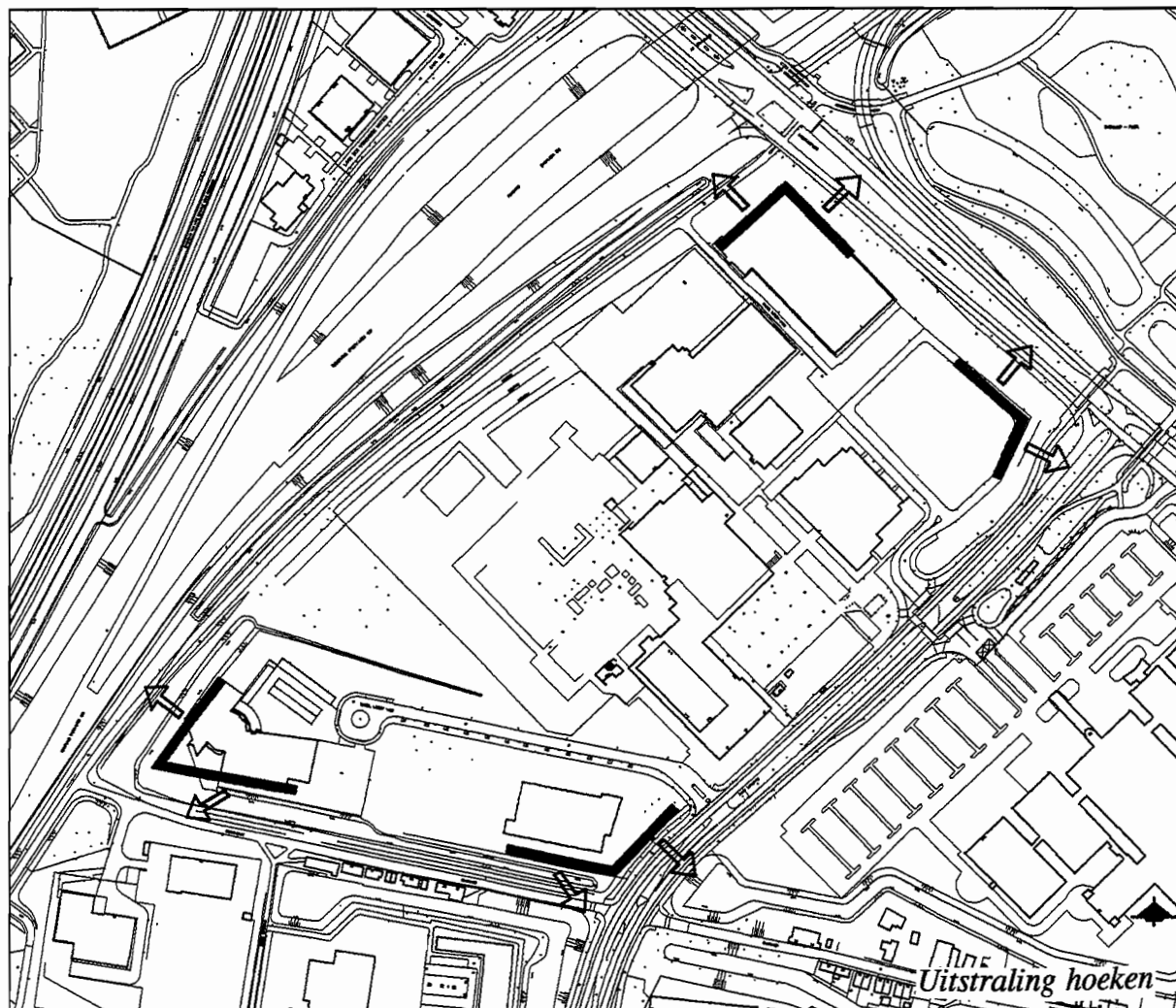
Het Kombipark vormt een belangrijk voorzieningengebied in de stad. Relaties met de omgeving moeten zorgen voor een verankering van dit gebied in de structuur van de stad. Van groot belang daarbij is de ligging van het Kombipark binnen de invloedssfeer van de Dordwijkzone, een belangrijke stedelijke ecologische structuur tussen Wantijzone en Dordtsche Biesbosch. Aan de westrand van het Kombipark dient langs de Randweg een ecologische verbindingzone tot stand te worden gebracht. Deze zone zorgt voor een verbinding met de 'parkendriehoek' in het noorden en het Wittensteinpark e.o. in het zuiden. Binnen het gegeven van een ecologische verbindingzone dienen zo mogelijk delen van de zone "open" te worden ingericht. Hierdoor is een goede oriëntatie mogelijk voor automobilisten op de Randweg en een uitstraling van het Kombipark naar passanten. Vanwege deze visuele relatie moeten hoge eisen worden gesteld aan de architectuur van nieuwe gebouwen langs de Randweg. Als voorbeeld dient het gebouw van Circle Studio's.

Het is gewenst dat in een omvormingsplan het aantal vierkante meter aan oppervlakte water wordt vergroot. Dit kan in combinatie met een vergroting van het oppervlaktewater aan de Oudendijk.



De Oudendijk is gelegen aan de zuidelijke grens van het Kombipark. De dijk vormt naast een belangrijke fietsroute een mogelijkheid om de natuur de stad in te brengen (zie Dordtse Structuurvisie). De dijkzones vormen belangrijke ecologische dragers door de op natuurlijke wijze begroeide taluds en de dijksloten. De verkaveling aan de zijde van de Oudendijk in het Kombiparkgebied moet open van opzet zijn vanwege de gewenste visuele relaties. De inrichting van de open ruimte tussen de bebouwing dient aan te sluiten bij het groene karakter van de dijk. Tevens dient tussen het plangebied en de Oudendijk een langzaam verkeersverbinding tot stand te worden gebracht voor een goede ontsluiting voor het voet- en fietsverkeer van en naar de wijk Sterrenburg.

Voor de uitstraling van het gebied zijn met name de hoekpunten van belang. Aan de noordzijde ontbreekt het op de hoeken in de huidige situatie aan bebouwing met een kwalitatief hoogwaardige architectuur. De Drechtstedenhal vormt een zeer gesloten hal waarbij visuele relaties met de omgeving zich beperken tot reclame-uitingen. De andere hoek wordt gevormd door het huidige parkeerterrein dat tevens dienst doet als manifestatie terrein. Mocht in de toekomst deze functie verplaatst worden waardoor bouwmogelijkheden ontstaan, dan moeten hoge eisen worden gesteld aan de ruimtelijke verschijningsvorm.

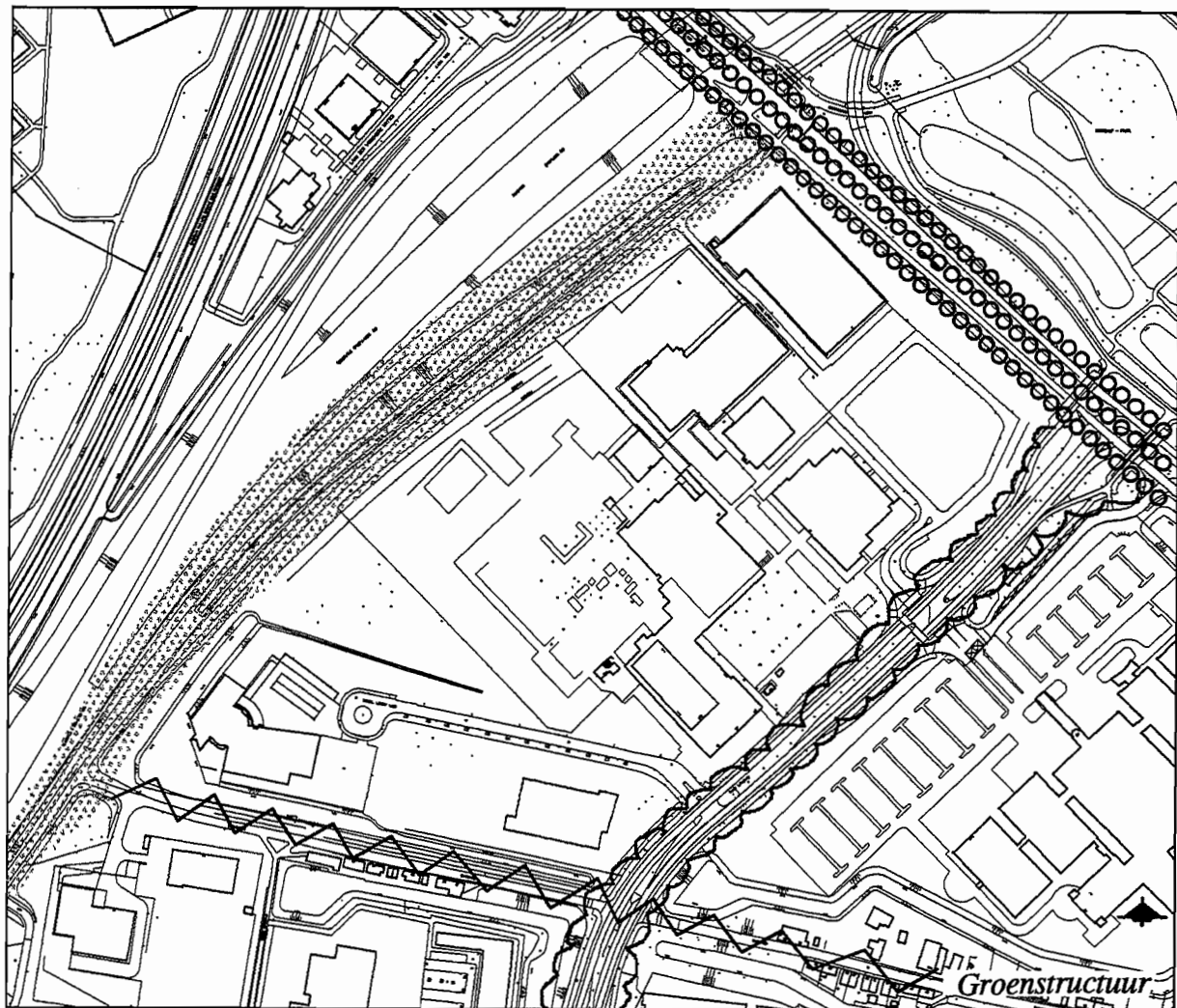


Deze hoge eisen dienen ook gesteld te worden aan ontwikkelingen in de overige delen van het Kombiparkterrein, ten aanzien van de bebouwing maar ook ten aanzien van de openbare ruimte. Zoals in de beschrijving van de huidige situatie is gesteld is de uitstraling van de huidige bebouwing slecht. Nieuwe ontwikkelingen moeten een opwaardering van het totale gebied tot gevolg hebben.

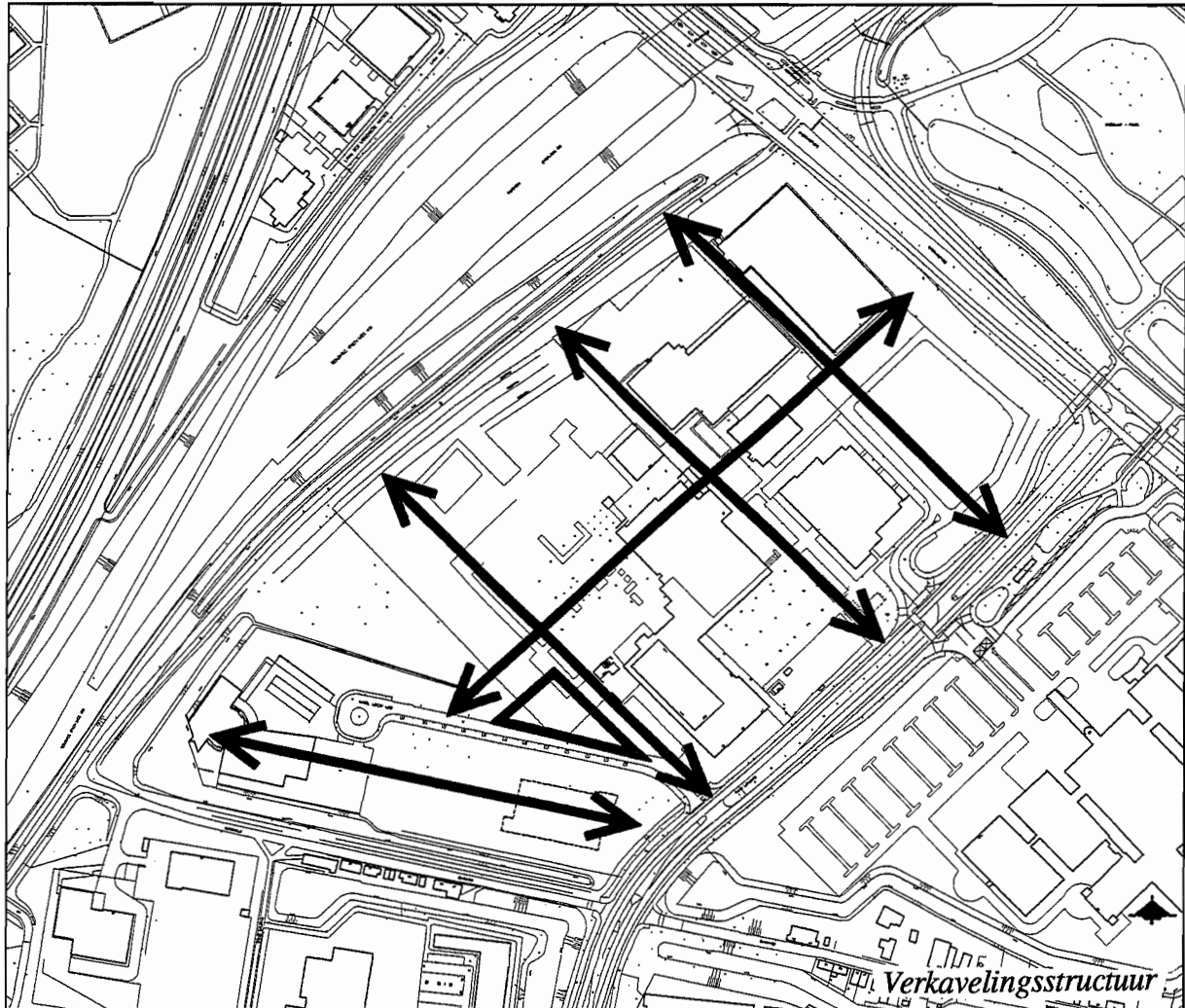
Belangrijke aandachtspunten worden gevormd door de oriëntatie van de gebouwen op de omliggende openbare ruimte en de uitstraling van de gevels. Om de relatie gebouw met de openbare ruimte te versterken moet gedacht worden aan bebouwing met een transparant en open karakter. De bebouwing dient een hoogwaardige architectonische uitstraling te krijgen. Met name op de strategische plekken in het plangebied, op de hoeken en nabij de twee entrees, moet het bovenstaande in nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijk tot uitdrukking worden gebracht.

De uitstraling van het Kombipark dient naast de architectuur van de bebouwing ook tot uitdrukking te komen in de openbare ruimte. Hierbij dient eenheid te worden gezocht in de toegepaste bestrating en straatmeubilair.

Het aanbrengen van een groen-/bomenstructuur moet de ruimtelijke kwaliteit op het terrein verhogen. Het gehele Kombipark dient een eigen uitstraling en een eigen gezicht te krijgen.



Mede vanwege de rechthoekige vorm van het Kombipark wordt gekozen voor een orthogonale verkaveling. De verdraaiing in het terrein die ontstaan is door het verloop van de Oudendijk moet opgevangen worden in een bouwmassa gesitueerd nabij de zuidelijke entree tot het gebied.

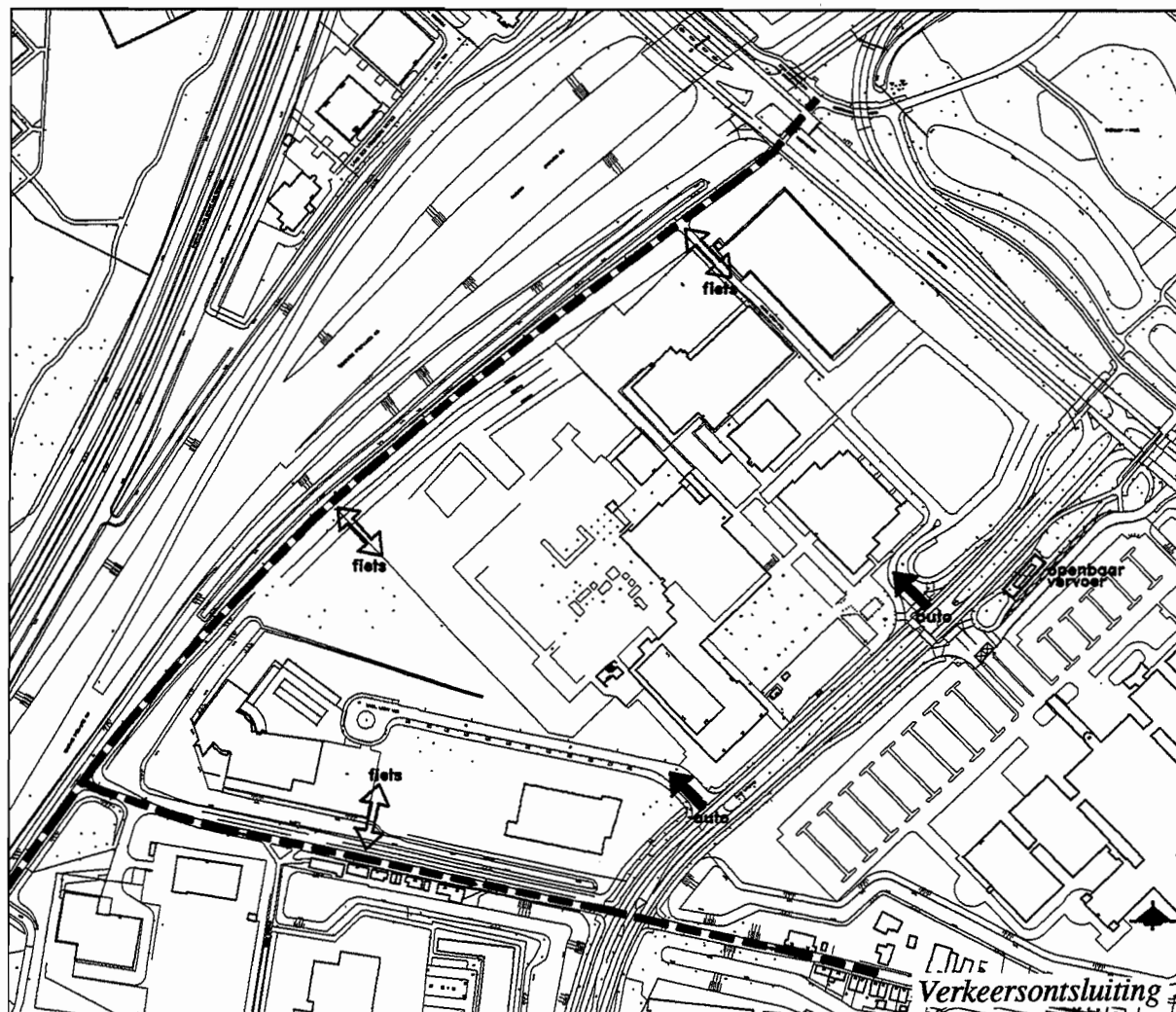


De randen van het Kombipark dienen op een goede wijze aan te sluiten op de omliggende gebieden, in de richting van het park (een open structuur met bomen en onderbeplanting) en in de richting van de Karel Lotsyweg. Eenduidigheid in bovengenoemde profielen is van groot belang. Op deze wijze ontstaat een continue groenbeeld. Het Kombipark gaat daardoor een onderdeel vormen van de "parkendriehoek".

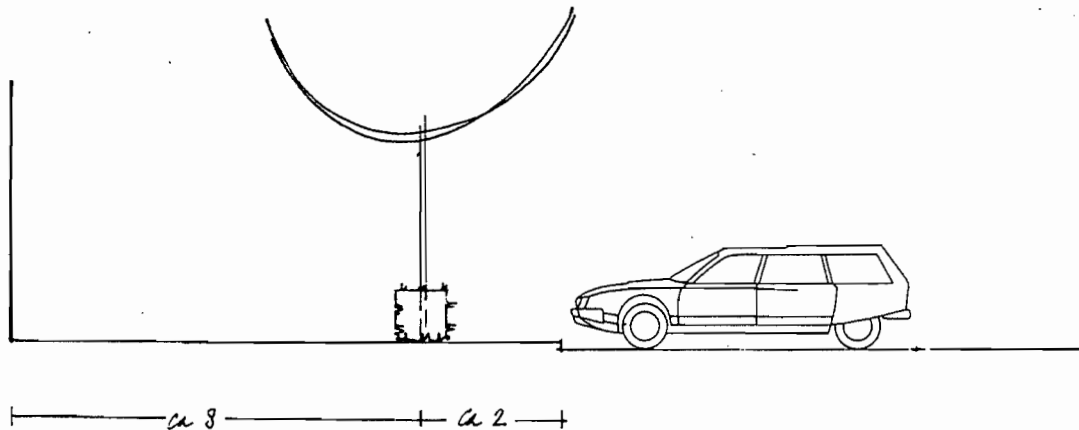
Tevens wordt de sociale veiligheid op het fietspad langs de Overkampweg sterk verbeterd.

Het gebied wordt door een tweetal toegangswegen vanaf de Karel Lotsyweg ontsloten. Deze toegangen dienen een heldere, herkenbare vormgeving te krijgen. De twee toegangen dienen voor het autoverkeer onderling niet te worden gekoppeld zodat een interne routing onmogelijk is (uitgezonderd langzaam verkeer).

Voor het langzaam verkeer dienen naast bovenstaande toegangen een drietal verbindingen tot stand te worden gebracht. Een tweetal verbindingen met het fietspad langs de Randweg en de in het voorgaande genoemde verbinding naar de Oudendijk. Op deze wijze wordt het Kombipark op een goede wijze verweven met het stedelijk langzaam verkeersnet. Belangrijk aandachtspunt voor het totale Kombiparkterrein en met name voor de langzaam verkeersroutes wordt gevormd door het aspect sociale veiligheid.



Vanwege de aanwezige en geplande voorzieningen in het gebied bestaat er een grote vraag naar parkeerruimte. Uitgangspunt is dat toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen aan de geldende parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen hoge eisen te worden gesteld aan de ruimtelijke vormgeving van de parkeerterreinen. Hierbij moet gedacht worden aan het toevoegen van beplanting in de vorm van bomen en hagen. Het parkeren kan direct in de nabijheid van de te realiseren bebouwing worden gerealiseerd of er kan gedacht worden aan een geconcentreerde parkeervoorziening voor meerdere functies. Het laatste heeft nadrukkelijk de voorkeur.



### *Parkeervoorziening*

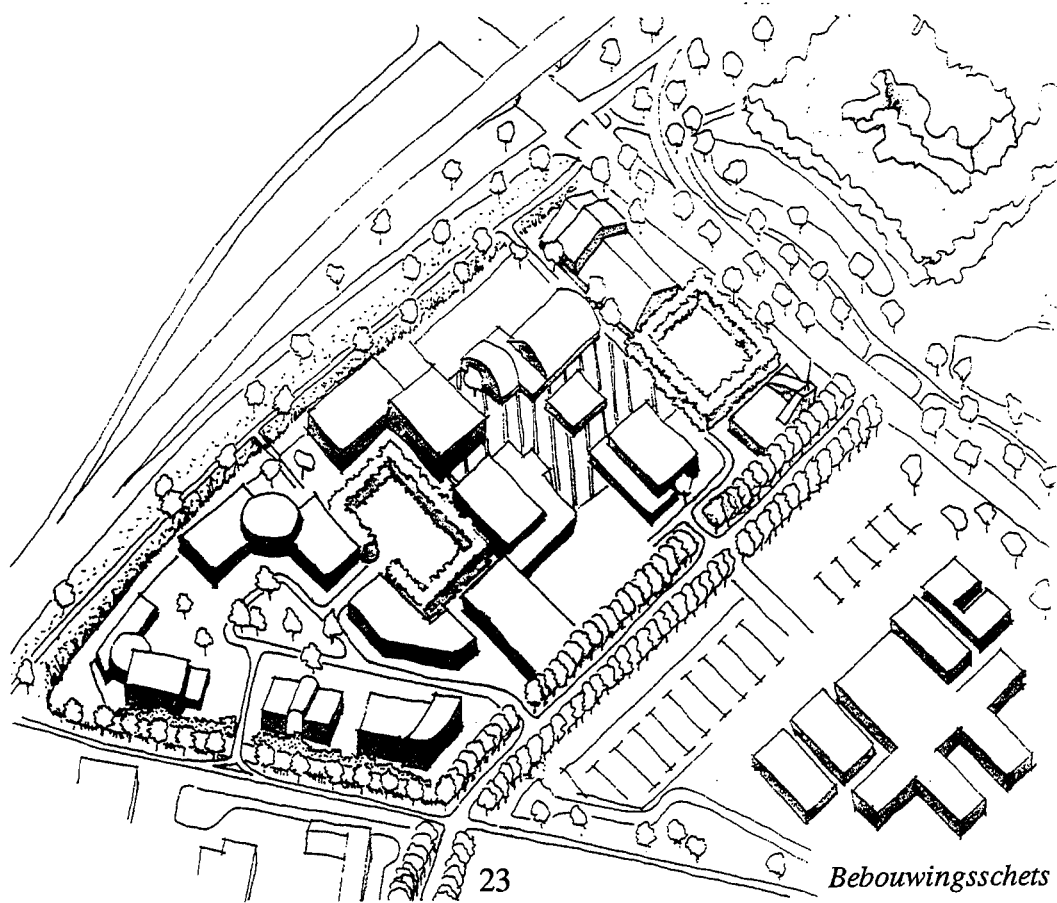
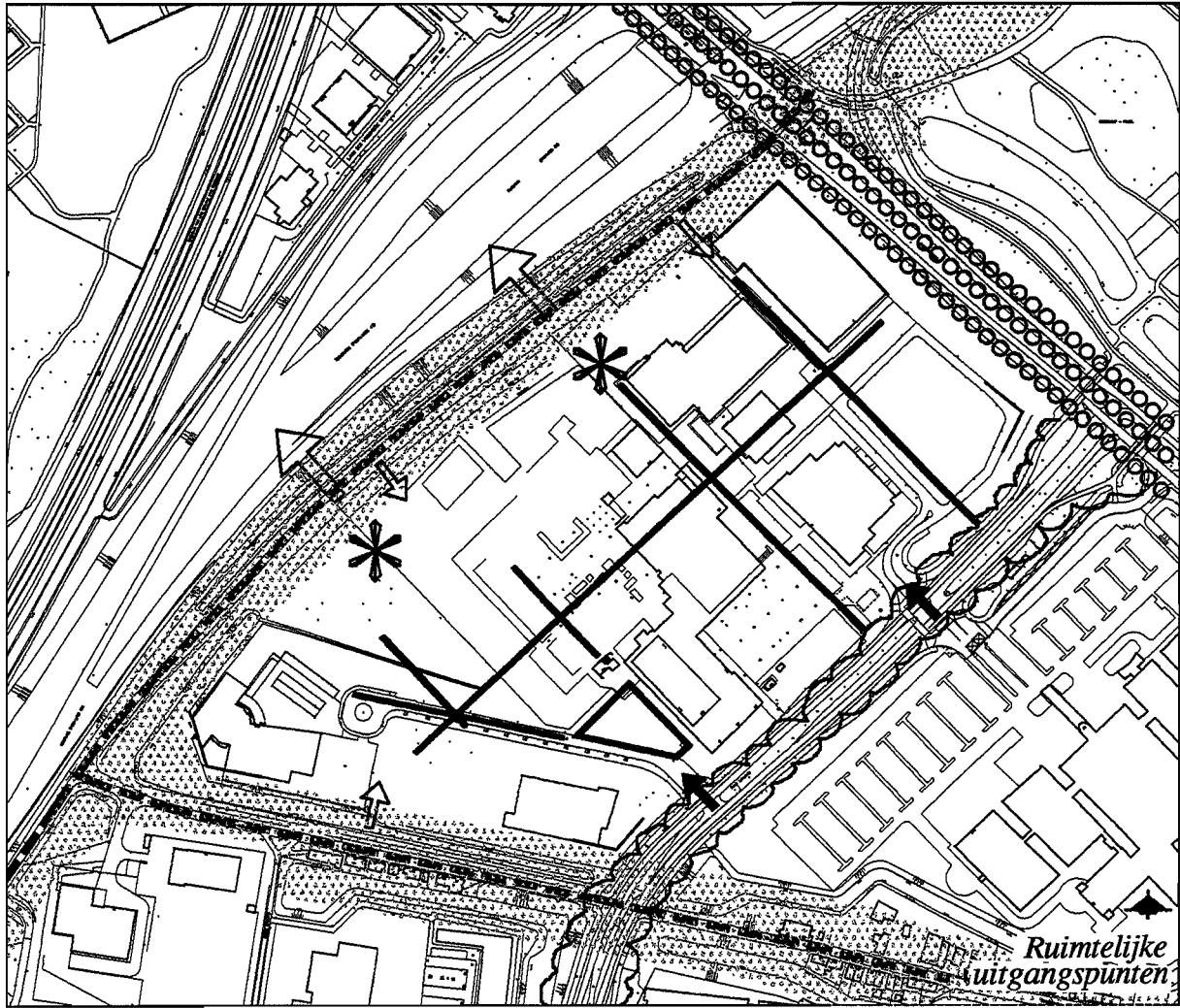
Overigens moet ook een oplossing worden gevonden voor het probleem dat is ontstaan na invoering van betaald parkeren bij het Merwedeziekenhuis. Veel bezoekers parkeren daardoor hun auto in het Kombiparkgebied, hetgeen de druk op dit gebied alleen maar vergroot.

Functioneel kan gedacht worden aan sportvoorzieningen, maatschappelijke dienstverlening, cultuur, amusement, horeca en zakelijke dienstverlening. Vertrekpunt is wel dat de voorzieningen een publiektrekkend karakter hebben.

Een uitzondering op deze regel kan worden gemaakt voor voorzieningen, die vanwege hun uitstraling een prima bijdrage leveren aan het gewenste beeld van het Kombipark, doch niet in hoofdzaak publiektrekkend zijn. De gedachten gaan hierbij uit naar "kantoorachtige" bedrijven specifiek gericht op research en development, met in hun bedrijf ruimten als opleidingsruimte, assemblageruimte, showroom.

Dergelijke bedrijven hebben veelal een uitstraling, die er mag zijn en zijn zeer gebaat bij locaties, die een goede ligging hebben c.q. zichtlocatie hebben.





## 6. Beschrijving van het plan

### 1. Keuze planmethodiek

In het voorafgaande hoofdstuk zijn ondermeer de uitgangspunten voor het bestemmingsplan vermeld. Kwaliteit van bebouwing en openbare ruimten en afstemming op het grotere geheel (i.c. Dordwijkzone/Stadsgoed) zijn onderdelen die de nadrukkelijke aandacht behoeven. Naast het toelaten van nieuwe (passende) ontwikkelingen dienen in het bestemmingsplan ook de bestaande voorzieningen te worden gereguleerd en dient naast beheer ook de daadwerkelijke verbetering van de uitstraling van die voorzieningen mogelijk te worden gemaakt. Vanuit de gewenste kwaliteiten bezien is het aan te bevelen bepaalde onderdelen gedetailleerd vast te leggen; bij andere -en vooral de nog in te vullen- onderdelen moet worden voorkomen dat een te gedetailleerde regeling die ontwikkelingen dwarsboomt. Voor die delen bestaat behoefte aan een globale en flexibele regeling.

Gezien het voorgaande is de keuze gevallen op een mengvorm tussen een gedetailleerde en een globalere planvorm.

Er wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die artikel 12, eerste lid onder a van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening biedt, nl. een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met dat plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd.

Met name door de beschrijving in hoofdlijnen is het mogelijk meer in beschrijvende zin de elementen die nodig zijn voor een goede realisatie van het ruimtelijk beleid in het plan op te nemen; mede hierdoor kan dan een meer globale en flexibele regeling ontstaan.

In samenhang met die benadering zijn beeldkwaliteiten (beeldkwaliteitplan) opgesteld; de relatie met het beeldkwaliteitplan is ook geregeld in de beschrijving in hoofdlijnen.

### 2. Inhoudelijk

Dit deel van de toelichting beoogt aan te geven op welke wijze de hiervoor beschreven uitgangspunten zijn vertaald in de plankaart en de voorschriften.

Zoals gemeld wordt er gewerkt met beeldkwaliteiten en een beschrijving in hoofdlijnen.

#### a. Beeldkwaliteit

In het onderdeel "ruimtelijke- en functionele uitgangspunten" (hoofdstuk 5 onder 3) is op verschillende onderdelen reeds ingegaan op de na te streven kwaliteiten. Voor de overzichtelijkheid is die aandacht voor kwaliteit ook nog eens neergelegd in het navolgende beeldkwaliteitplan.

Via de beschrijving in hoofdlijnen verkrijgt dit beeldkwaliteitplan juridische status.

Er wordt een kwaliteitsbeeld geschetst van enerzijds de openbare ruimten en anderzijds de bebouwing.

Per onderdeel wordt achtereenvolgens een typering, een gewenst beeld en de middelen waarmee dat kan worden bereikt genoemd.

De onderdelen typering en gewenst beeld zijn de harde elementen; de bij middelen beschreven elementen zijn slechts voorbeelden, immers het is denkbaar dat ook met andere elementen het gewenste beeld kan worden bereikt.

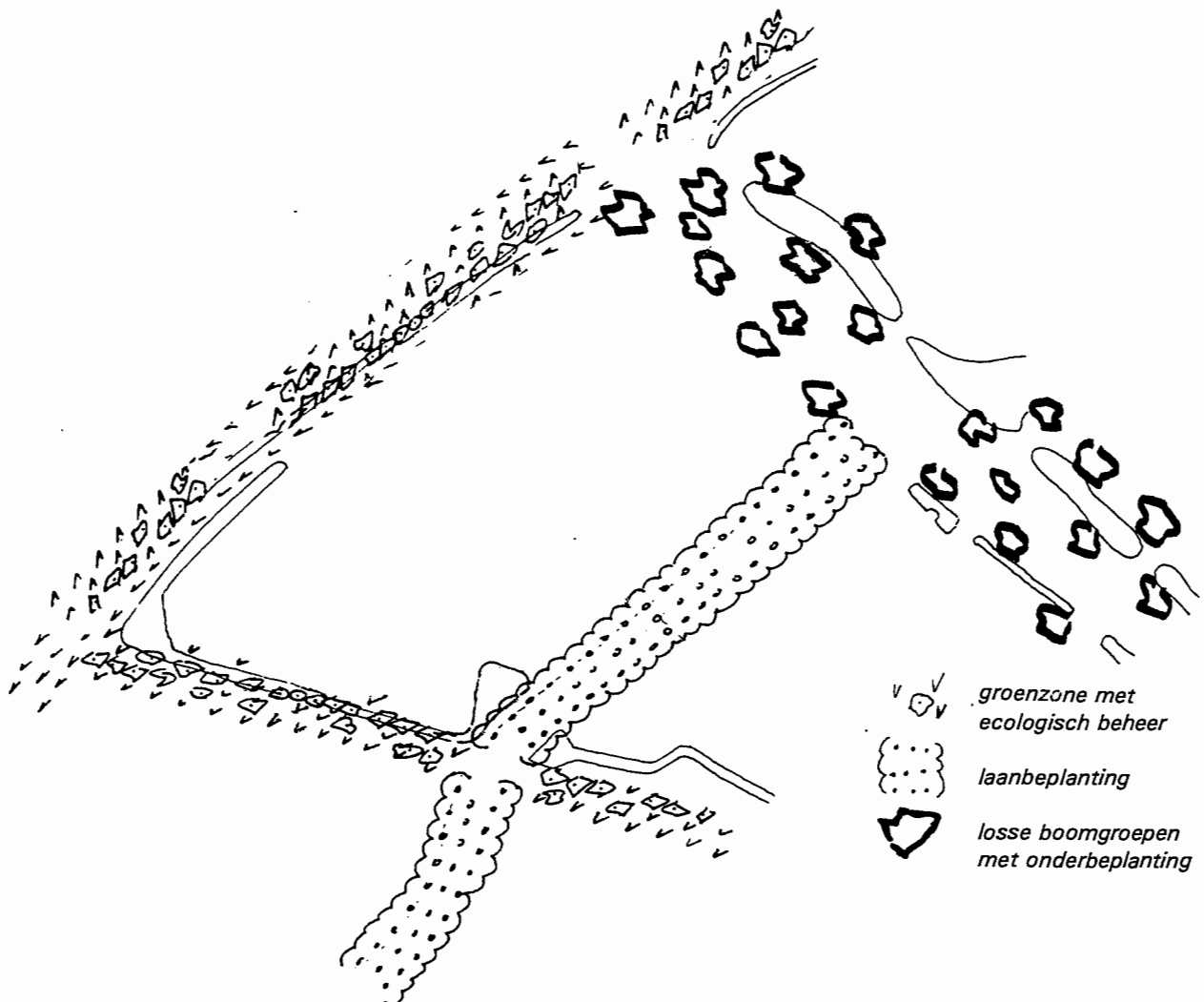
Openbare ruimten:

Randen:

typering:

Niet eenduidig:

- \* de westrand is van belang in verband met de landschapsecologische hoofdstructuur,
- \* de noordrand heeft een duidelijke relatie met het Overkamppark,
- \* de ostrand vormt feitelijk de scheiding ten opzichte van het ziekenhuis c.a. en koppelt Sterrenburg op ruimtelijke wijze met de parken,
- \* de zuidrand vormt de overgang naar de woonwijk Sterrenburg.



gewenst beeld:

een rand, die de betreffende relatie nadrukkelijk uitstraalt en wel zodanig dat direct is te zien waarbij de rand behoort

middelen:

Door aanpassingen in inrichting en beheer kan de zone langs de Randweg een aanvulling vormen op het ecologisch netwerk. Via deze zone worden de diverse groengebieden met elkaar gekoppeld en worden de haaks op de Randweg georiënteerde dijken met elkaar verbonden. Een consequent ingerichte strook met deels een open karakter koppelt de aanliggende gebieden ook in ruimtelijke zin en maakt hiervan een logische en veilige langzaamverkeersverbinding.

Binnen het gegeven van een ecologische verbindingszone is het wenselijk op enkele punten vanaf de Randweg doorzicht te bieden op het Kombiparkterrein. Nieuwe bebouwing met een kwalitatief hoogwaardige architectuur kan op deze wijze zowel een herkenningspunt, als een visitekaartje voor de stad gaan vormen.

Ter plaatse van het Kombipark heeft de Overkampweg een vrij brede middenberm en is er sprake van een brede dichte groenstrook ter afscheiding van de Drechtstedenhal. Een dergelijk strook bevindt zich ook aan de zijde van het Overkamppark. Door de zones aan weerszijden van de Overkampweg op gelijke wijze in te richten ontstaat een eenheid in het beeld waarbij het Overkamppark overvloeit in het Kombiparkterrein. Bij de inrichting kan worden gedacht aan boomgroepen met op specifieke plaatsen een onderbeplanting ter verhoging van de ecologische kwaliteit. Belangrijk aandachtspunt hierbij is de sociale veiligheid op met name de langzaam verkeerroutes.



*Huidige vormgeving noordrand*

Het vervangen van de huidige groenstrook langs de Karel Lotsyweg door een zware laanbepanting geleedt het gebied tussen het Kombipark en het ziekenhuis en versterkt de zichtlijn in de richting van het Overkamppark. Er kan worden gedacht aan een dubbele rij bomen (bijvoorbeeld platanen) aan beide zijden van de weg.

Door het voetpad tussen de bomen te leggen in plaats van de langs de rand van de weg ontstaat een royaal profiel dat veel meer past in de parksfeer die wordt nagestreefd. Op deze manier krijgt zowel het Kombipark, als het ziekenhuis een fraaie entreerimte.

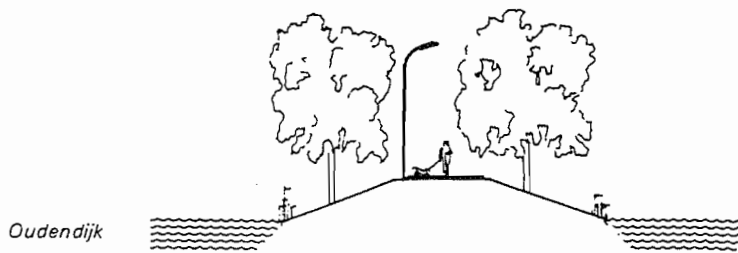


*Huidige situatie Karel Lotsyweg*

Langs de zuidkant dient het dijkpatroon te worden gehandhaafd; door een verbredening van de huidige sloot blijft de bebouwing in het Kombipark op afstand en ontstaat er geen inbreuk op het bestaande milieu van de Oudendijk.  
De inrichting van de openbare ruimte in de directe nabijheid van de Oudendijk dient aan te sluiten bij het groene karakter van de dijk.



*Huidig beeld van de Oudendijk*



## **Binnengebied:**

### typering:

een openbaar gebied gelegen tussen verschillende gebouwen c.a., dat nodig is voor het functioneren van de verschillende activiteiten in het plangebied. In het gebied zijn wegen, paden, parkeerplaatsen, water en groen gesitueerd.

### gewenst beeld:

een gebied met allure, een heldere structuur en een prettig verblijfsklimaat.

### middelen:

In de huidige opzet wordt het beeld van het Kombipark voornamelijk bepaald door een armoedige inrichting van het openbaar terrein en erg gericht op het parkeren.

Door de veelal onaantrekkelijke gebouwen met veel blinde muren en onduidelijke toegangen tot die gebouwen is er van enige (verblijfs)kwaliteit geen sprake.

Het is denkbaar de grote parkeerbehoefte in het Kombipark op enkele plaatsen te concentreren, zodat de auto's elders in het gebied geen overlast bezorgen. Door parkeerruimten en ontsluitingsweg steeds binnen een carré van bomen te leggen ontstaat een geleiding van de ruimten. Gevolg is dat een ruim voetgangers/verblijfsgebied langs de gebouwen overblijft.

Voor de carrés kan worden gedacht aan bomen met lichte en sierlijke kronen in een haag of een heesterstrook.

Een bijdrage aan het gewenste beeld wordt ook geleverd door het aanleggen van een centraal ontmoetings- en verblijfsgebied. Een eigen gezicht, bijvoorbeeld met een kunstwerk, bomen, sierbestrating, meubilair, kunnen hier de aantrekkelijkheid bepalen.

In samenhang met het voorgaande is een duidelijke uitstraling van de gebouwen (je moet kunnen zien wat er binnen gebeurt) en heldere toegangen een vereiste.

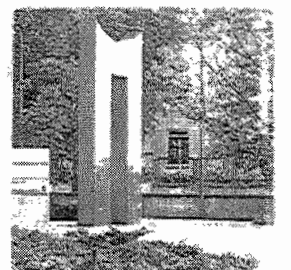
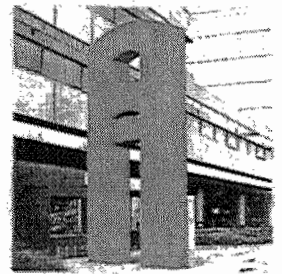
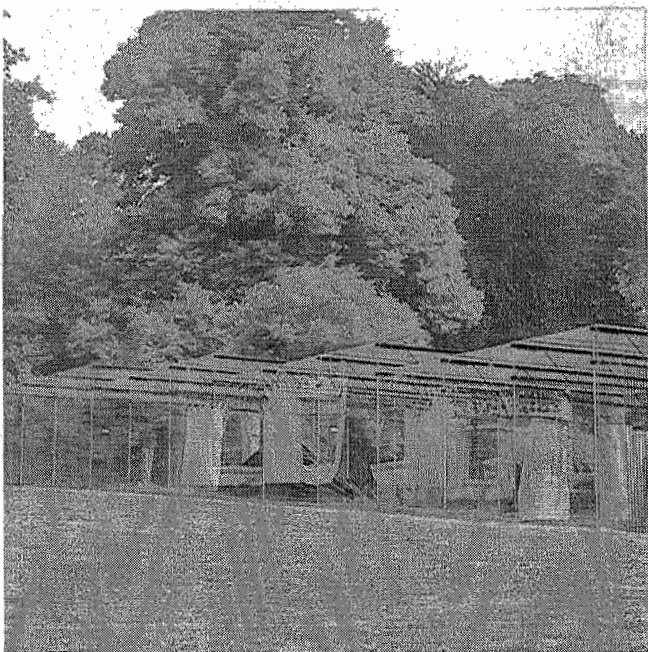
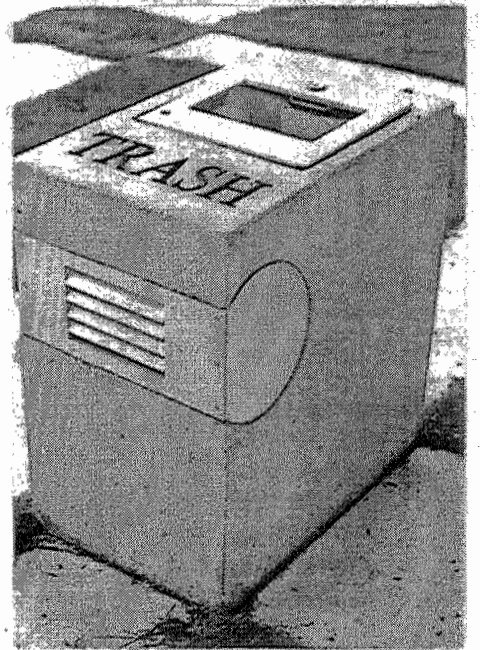
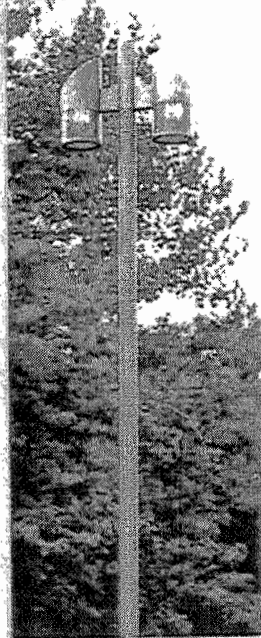
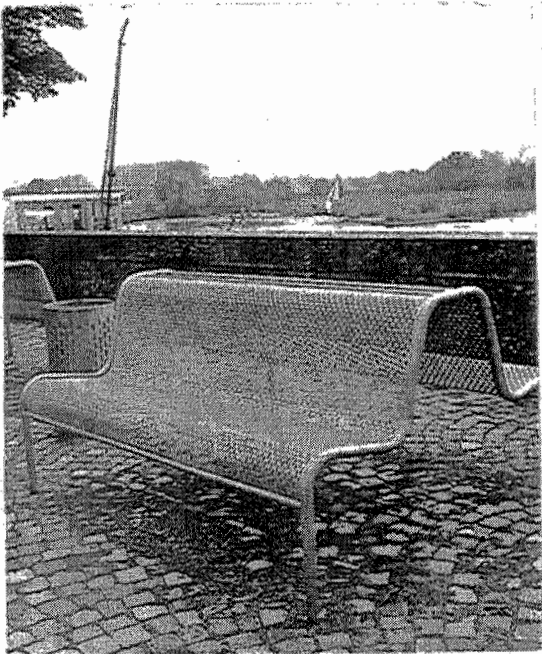
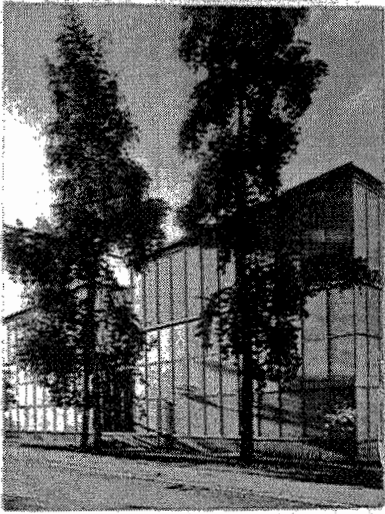
In het zuidelijk deel van het plangebied is vanwege de beperkte ruimte parkeren op eigen terrein uitgangspunt; ook hier is het aanbrengen van beplanting een aandachtspunt.

Het aanbrengen van een driehoekige groene ruimte kan dienen als oriëntatiepunt voor de omliggende gebouwen; deze ruimte heeft veel minder een verblijfskarakter dan het centrale ontmoetings- en verblijfsgebied, maar dient als visueel rustpunt en bepaalt het karakter van het zuidelijk deel.

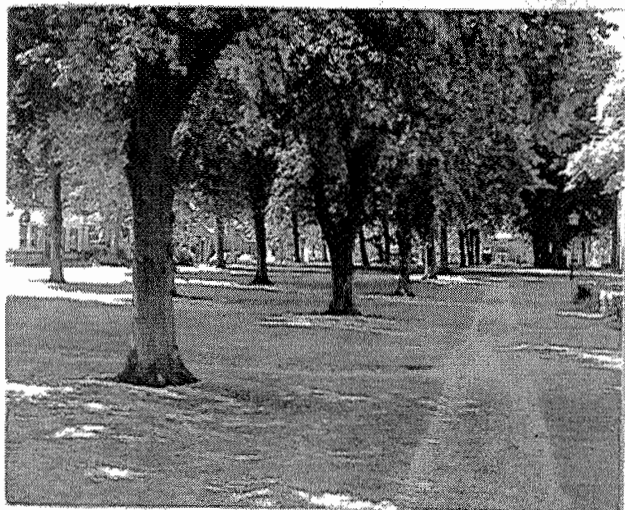
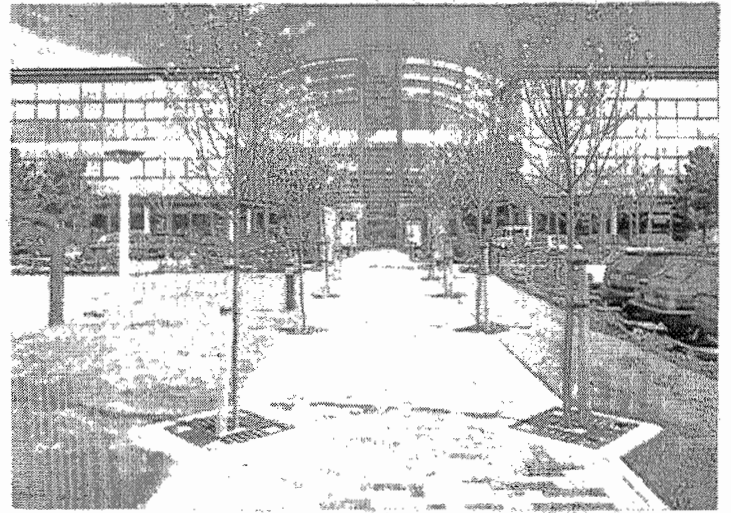
Aldus ontstaat een situatie die kan worden gekenmerkt als een stelsel van onderling verbonden openbare ruimten, waaromheen de bebouwing is geprojecteerd. Er is feitelijk sprake van twee typen:

- ruimten met een representatief karakter, waar zowel nieuwe als bestaande functies op worden georiënteerd. Dit is het autovrije ontmoetings- en verblijfsgebied in het noordelijk deel. In het zuiden heeft de ruimte een parkachtig karakter. Voorrijden en beperkt parkeren is hier mogelijk.
- parkeerruimten die zijn ontsloten vanaf de Karel Lotsyweg. Door deze parkeerruimten te omzomen met een carré van bomen wordt de voorgestelde structuur versterkt en krijgen de parkeerruimten een meer aangename blik.

Doorgaand autoverkeer is binnen het Kombipark niet mogelijk. Alle wegen eindigen bij parkeerplaatsen.







## Bebouwing

### typering:

bebouwing gericht op vooral publiektrekkende functies in een parkachtige omgeving

### gewenst beeld:

bebouwing die bijdraagt aan het gewenste hoogwaardige karakter dat in het Stadsgoed wordt nagestreefd; derhalve hoge architectonische kwaliteit en uitstraling, en een open karakter van de bebouwing.

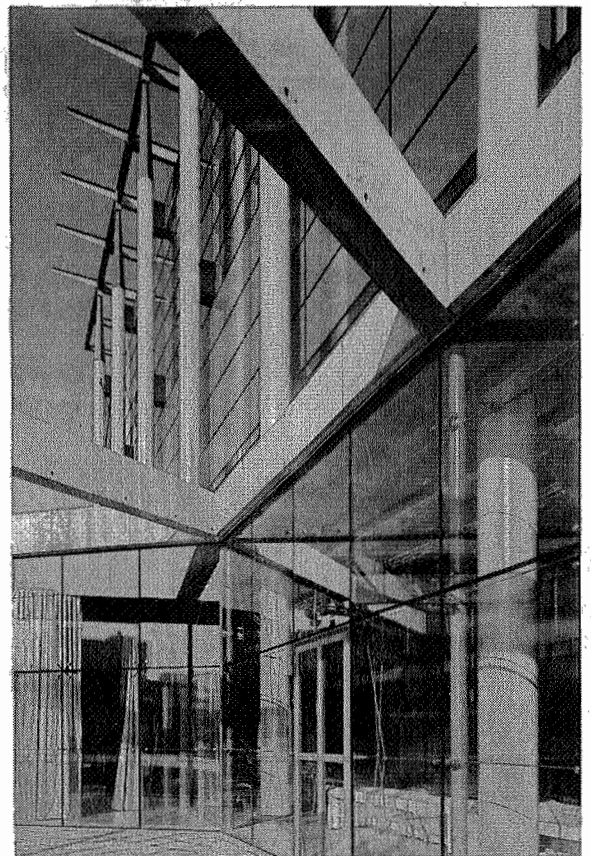
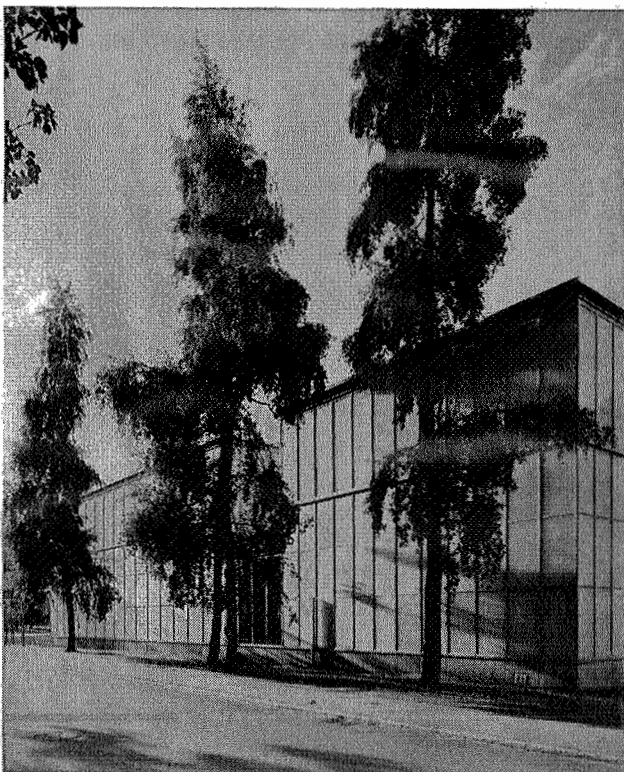
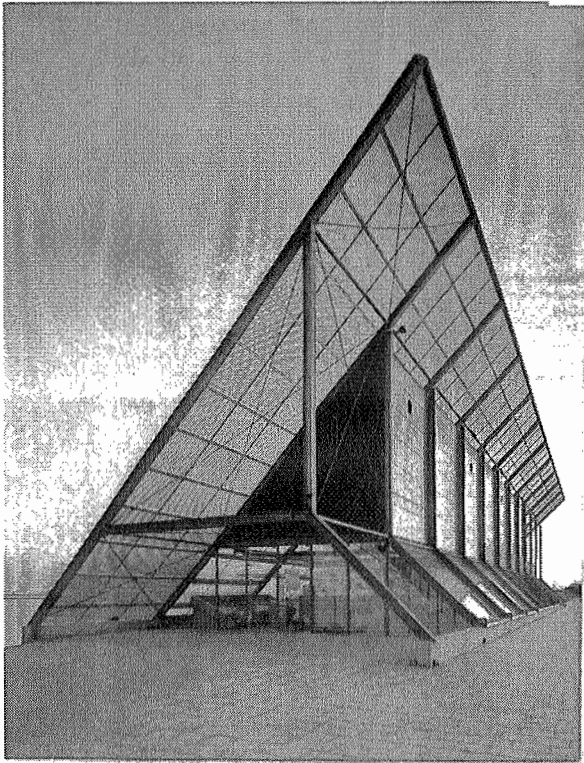
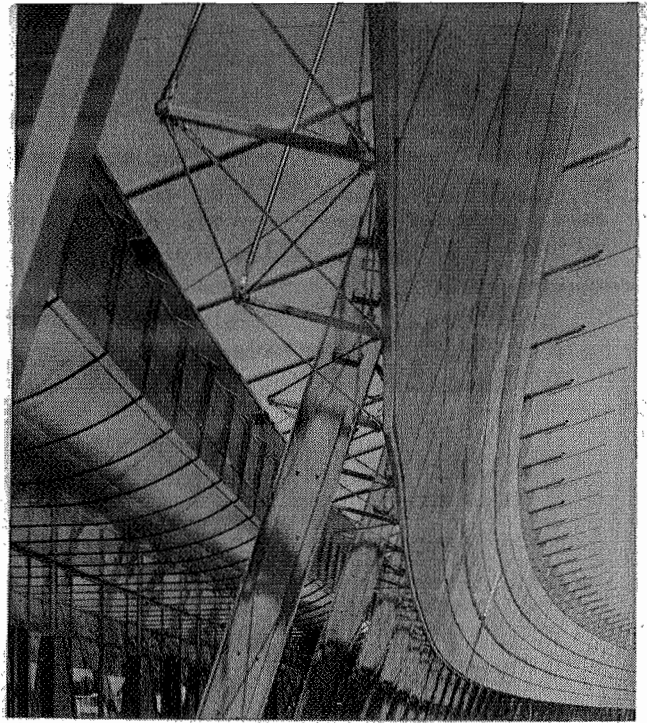
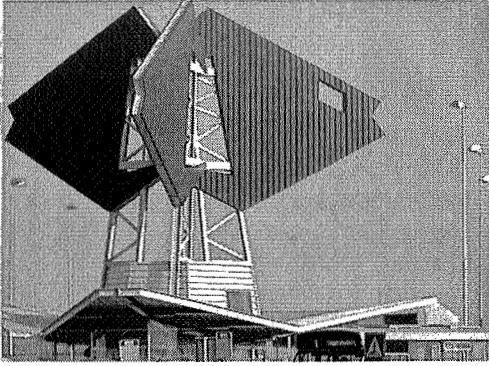
### middelen:

De uitstraling van het Kombipark wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteiten van de hoeken van het terrein. De hoeken zijn momenteel wisselend van kwaliteit. Het gebouw van Circle Studio's straalt een vrolijke en moderne sfeer uit. De gesloten gevels van de Drechtstedenhallen zouden aantrekkelijker kunnen worden gemaakt. De hoek Karel Lotsyweg/Overkampweg wordt een stuk aantrekkelijker door deze te bebouwen. Momenteel heeft het Kombipark in de richting van de Overkampweg en het park geen enkele uitstraling, hetgeen niet strookt met het uitgangspunt om van het Stadsgoed een concentratiepunt van hoogwaardige voorzieningen te maken. Een bijzonder gebouw op de hoek kan dit veranderen en aldus het Kombipark dat karakter geven dat het volgens de structuurvisie als onderdeel van het Stadsgoed moet krijgen. Het bij het onderdeel "randen" genoemde voorstel om de parksfeer over de weg heen te tillen versterkt dit effect.

Overigens zal deze bebouwing eerst mogelijk zijn indien elders ruimte voor een manifestatierrein is gevonden.

De draaiing van de verkaveling die voorkomt uit de zuidelijke terreingrens kan worden opgevangen door een gebouw dat mede door zijn mooie ligging ten opzichte van de zuidelijke toegang een bijzondere vormgeving kan krijgen.

Naast de eerder beschreven gewenste inrichting van het openbaar gebied is met name de oriëntatie van gebouwen van belang. Essentieel voor het functioneren van de centrale ontmoetings- en verblijfsruimte is de oriëntatie van de entrees van de publiektrekkende functies op dit gebied. Dit betekent bijvoorbeeld dat de entree van de tennishal moet worden verplaatst. In andere delen van het plangebied worden de entrees op de parkeerterreinen georiënteerd. Voor wat betreft de architectonische uitstraling van de bebouwing, zal aandacht moeten worden besteed aan transparantie en uitstraling. Dit betekent dat de bebouwing een open karakter moet krijgen. Gedacht kan worden aan doorzichtige glazen gevels. Voor de meer gesloten gevels zal een decoratieve boomsoort voor een fraaie contrastwerking kunnen zorgen. Met name op de strategische plekken, de hoeken en de twee entrees, dient deze uitstraling tot stand te worden gebracht.



### b. beschrijving in hoofdlijnen

De beschrijving in hoofdlijnen vormt een onderdeel van de planvoorschriften en geeft aan op welke wijze bepaalde doeleinden worden nagestreefd.

De beschrijving in hoofdlijnen doet dienst als een soort toetssteen bij de verder invulling/uitvoering van het plan en is als het ware een extra/meerwaarde ten opzichte van de gebruikelijke doeleindenomschrijvingen.

De gewenste ruimtelijke- en functionele structuur en de kwaliteiten zijn beschreven.

In het navolgende wordt nader op de beschrijving in hoofdlijnen ingegaan, waarbij eerst de betreffende beschrijving in hoofdlijnen wordt aangehaald en daaraanvolgend een toelichting wordt gegeven.

- \* Er dient te worden gestreefd naar de ontwikkeling van een gebied met daarin in hoofdzaak functies gericht op het aantrekken van publiek, een en ander als onderdeel van het "Stadsgoed". Er wordt een hoge kwaliteit nagestreefd voor zowel de bebouwing, als de openbare ruimten. De beschreven kwaliteitsbeelden (hoofdstuk 6, onder 2a van de toelichting) zijn een nadrukkelijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied.

#### toelichting

De ligging en de huidige functies bestempelen het gebied tot een prima plek voor de vestiging van publiektrekkende functies. Juist de ligging en die functies bepalen tegelijkertijd ook dat de toelaatbaarheid van de soort functies: sportieve- en recreatieve dienstverlening, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca, beurzen, tentoonstellingen, manifestaties.

Omdat er ook sprake zal kunnen zijn van in de opzet van het gebied passende functies (qua functie en uitstraling), maar die echter niet op voorhand zijn gericht op het aantrekken van (veel) publiek, is in de voorschriften een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor dit soort voorzieningen.

- \* De nieuwe functies dienen door de situering en de vormgeving te passen in de hoge ruimtelijke kwaliteit die voor het stadsgoedgebied wordt nagestreefd; bij bestaande functies dienen bij verbouwingen/herinrichtingen eveneens te voldoen aan die ruimtelijke kwaliteit.

#### toelichting

De kwaliteiten zijn beschreven in het onderdeel "beeldkwaliteitplan"; korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

- \* Bij de (her)inrichting van het plangebied moet worden gestreefd naar een aantrekkelijk verblijfsgebied als schakel tussen het meer parkachtige gedeelte van het stadsgoed en de aangrenzende nieuwbouwwijken.

#### toelichting

De kwaliteit van de openbare ruimten is een zeer belangrijk onderdeel in het stadsgoedgebied. Het is van belang aandacht te besteden aan onderwerpen als verhoging van de herkenbaarheid, de situering van ontmoetingsplaatsen, het creëren van duidelijke routes en aansluiting hiervan op bestaande voorzieningen en de samenhang tussen bebouwde en onbebouwde ruimten.

In het eerder genoemde beeldkwaliteitsplan is nader ingegaan op de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte aan zowel de randen, als in het binnengebied.

- \* Ontsluiting van het plangebied via langzaamverkeer-routes in aansluiting op de buiten het plangebied gelegen langzaamverkeersverbindingen is een nadrukkelijk uitgangspunt

toelichting

Vanwege de meergenoemde centrale ligging in de directe nabijheid van woonwijken is de fiets een uitstekend vervoermiddel om het Kombipark te bereiken. Voorwaarde is uiteraard een goede bereikbaarheid c.q. aansluiting op het aangrenzende stedelijk fietspadennet.

- \* Ontsluiting voor het autoverkeer dient uitsluitend plaats te vinden via de Karel Lotsyweg. Vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid mogen niet meer dan twee aansluiting op de Karel Lotsyweg worden gerealiseerd.

toelichting

De Karel Lotsyweg heeft reeds nu ontsluitingen in de richting van het Kombipark en (aan de andere zijde) het Merwedeziekenhuis. Ontsluitingen via de Oudendijk, het fietspad langs de Randweg en aan de zijde van de Overkampweg tasten niet alleen de verkeersveiligheid op die plekken aan, maar hebben bovendien tot gevolg dat de versterking van het verblijfsklimaat op het Kombipark niet kan worden bereikt. Immers de eenduidige richting van gebouwen en hun entrees op de parkeerterreinen en ontsluitingswegen zijn dan niet te realiseren.

Het uitbreiden van de huidige twee ontsluitingen aan de Karel Lotsyweg kan nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid op de Karel Lotsyweg en moet om die reden dan ook worden afgewezen.

- \* De verschillende voorzieningen in het plangebied dienen te voorzien in hun eigen parkeerbehoefte; naast voorzieningen op eigen terrein kunnen centrale parkeergelegenheden worden aangelegd. Vanuit het streven naar bevordering van het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets dienen niet meer parkeerplaatsen te worden aangelegd dan strikt noodzakelijk. Ook bij de aanleg van parkeerplaatsen dient te worden voldaan aan de kwaliteitseisen, die zijn gesteld voor de openbare ruimten.

toelichting

Aangezien er sprake is van publiektrekkende functies is het aantal parkeerplaatsen een nadrukkelijk onderdeel van de gebiedsinrichting. Voorkomen moet worden dat bij een gebrek aan parkeerplaatsen de berm van bijvoorbeeld de Karel Lotsyweg en de Overkampweg worden gebruikt als parkeerplek. Een overmaat aan parkeerplaatsen moet echter eveneens worden voorkomen.

Over de situering en vormgeving van de parkeerplaatsen zijn bij de beschrijving van de beeldkwaliteit voorstellen gedaan. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

### c. bestemmingen

Er is gewerkt met de volgende bestemmingen:

- \* gemengde doeleinden: gericht op de sportvoorzieningen, maatschappelijke doeleinden, horeca, zakelijke dienstverlening
- \* groenvoorzieningen: de structurele groenvoorzieningen;
- \* ondergrondse leidingen: electriciteitsverbindingen, een hogedrukgasleiding en een watertransportleiding in het westelijk deel.

Bij de bestemming gemengde doeleinden gaat het om een mengvorm van sportieve en recreatieve dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, zakelijke dienstverlening en horeca.

Bij sportieve en recreatieve dienstverlening moet worden gedacht aan vormen van veldsporten, overdekte sportaccommodaties, sportscholen, fitnesscentra, sauna's e.d.

Zakelijke dienstverlening is gekozen als benaming om aan te geven dat er sprake moet zijn van andere voorzieningen dan "standaard" bedrijven/kantoren. Om dit duidelijk te maken is in de planvoorschriften voor zakelijke dienstverlening de volgende begripsbepaling opgenomen: "een voorziening met de uitstraling van een kantoor, gericht op research en development, met onderdelen als opleidingsruimte, assemblageruimte, showroom, dan wel gericht op een relatie hebbend met de overige toegelaten functies".

Bedoeling is te voorkomen dat het gebied gebruikt gaat worden als kantorengedrag of bedrijventerrein; enerzijds om te voorkomen dat het onderhavige gebied dichtsluit met dergelijke voorzieningen, anderzijds omdat voor die voorzieningen andere gebieden in Dordrecht beschikbaar zijn/komen (Spoorstrook, Amstelwijk).

Horeca is toegestaan als onderdeel van de toegelaten functies.

Om aan te sluiten bij de hoofdlijn is bepaald dat de functies een publiektrekkend karakter moeten hebben. Vanwege de centrale ligging in het Dordtse dienst gebied bij vestiging aan deze voorwaarde te worden voldaan.

Via een vrijstelling kan worden afgeweken van de bepaling dat er sprake moet zijn van een publiektrekkend karakter indien het gaat om een voorziening, die door de uitstraling een bijdrage levert aan het gewenste beeld. Immers het is zeer wel denkbaar dat voorzieningen in de sfeer van research en development zich willen vestigen op de zichtlocaties in het plangebied.

Eveneens kan via vrijstelling zelfstandige horeca worden toegestaan.

In beide situaties is bewust voor een vrijstelling gekozen, omdat daardoor van geval tot geval kan worden beoordeeld of een bijdrage wordt geleverd aan het gewenste beeld van het plangebied.

Overigens is binnen de bestemming ook de aanleg van wegen, straten, pleinen, parkeerplaatsen, water en groenvoorzieningen toegestaan. De twee ontsluitingen voor het autoverkeer en de langzaamverkeer-routes zijn via een aanduiding op de plankaart aangegeven.

Met het oog op de eisen van de Wet geluidhinder zijn woningen en andere geluidgevoelige objecten uitdrukkelijk uitgesloten. Dit houdt ondermeer in dat onderwijsvoorzieningen en ziekenhuisvoorzieningen niet zijn toegestaan. Gelet op de ontwikkeling van een Campusgedachte voor onderwijs elders in Dordrecht en het gegeven dat ziekenhuisvoorzieningen aan de andere zijde van de Karel Lotsyweg zijn gesitueerd, is het geen bezwaar deze functies, die normaal gesproken binnen de functie maatschappelijke doeleinden kunnen worden gerealiseerd, uit te sluiten in het onderhavige plangebied.

Voor de volledigheid wordt gemeld dat volumineuze detailhandel niet is toegestaan.

Hoewel volumineuze detailhandel wel degelijk publiektrekkend kan zijn is deze functie toch uitgesloten vanwege de wens tot concentratie elders in de gemeente.

De bestemmingsgrens van gemengde doeleinden is langs de rand bij de N3 zodanig gelegd dat de huidige afmetingen van het groengebied grotendeels (behoudens enkele aan de zone aansluitende, doch binnen gemengde doeleinden gesitueerde delen) gehandhaafd kunnen blijven.

Uiteraard kunnen binnen de bestemming gemengde doeleinden ook groenvoorzieningen worden aangebracht.

#### groenvoorzieningen

De van belang zijnde groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd; het betreft hier de groengebieden aan de randen van het plangebied.

Het voorgestane ecologisch beheer is binnen deze bestemming mogelijk.

#### ondergrondse leidingen

Door de aanwezigheid van een 50 en een 150 KV-verbinding, een aardgastransportleiding en een watertransportleiding is voor de betreffende leidingenstrook de bestemming ondergrondse leidingen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de leidingen op de plankaart aangeduid.

De bestemmingsvoorschriften beginnen met een doeleindenomschrijving, waarin is aangegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden zijn bestemd.

De volgend aan de doeleindenomschrijving opgenomen inrichtings- en bouwvoorschriften, mogelijkheden van vrijstelling en het stellen van nadere eisen, vormen de overige bepalingen waaraan aanvragen om bouwvergunning, gebruikswijzigingen c.a. dienen te worden getoetst.

De inrichtingvoorschriften geven aan dat gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen (zoals straten, parkeerplaatsen, paden) en groenvoorzieningen zijn toegelaten; in feite is dit een gebruikelijke, in de meeste bestemmingsplannen voorkomende bepaling.

De bouwvoorschriften en mogelijkheden van vrijstelling en het stellen van nadere eisen bevatten elementen die specifiek zijn gericht op het onderhavige gebied en een direct gevolg van de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

Bij de bouwvoorschriften worden regels gegeven voor ondermeer bouwhoogte, oppervlakten, bouwgrenzen, bebouwingspercentage, onderlinge afstanden, parkeren op eigen terrein.

Voor de bouwhoogte is uitgegaan van een maximum hoogte van 12 m; binnen deze hoogte kunnen 3 à 4 bouwlagen worden gerealiseerd, hetgeen in relatie met de bestaande bebouwing in het plangebied en in de directe omgeving als passend wordt ervaren.

Bouwgrenzen zijn gehanteerd in situaties waar bestaande rooilijnen van belang zijn om gehandhaafd te worden, dan wel waar het niet gewenst is dat de bebouwing tot aan de bestemmingsgrens wordt opgericht.

Naast de per bestemming geregelde vrijstellingsbepalingen is ook de gebruikelijke algemene vrijstellingsbepaling (voor bouwwerken van openbaar nut, verschuiven verschillende grenzen) opgenomen.

Voorts zijn burgemeester en wethouders bevoegd verklaard nadere eisen te stellen aan de nok-, goothoogte, dakvorm, verpanding, situering en afmeting van bouwwerken, een en ander indien zulks nodig is met het oog op ondermeer de gestelde kwaliteitseisen, de bebouwingskarakteristiek van de omgeving, aansluiting bij de structurele groenvoorzieningen.

De overige voorschriften in het plan, zoals algemene vrijstellingsbepaling, gebruiksvoorschriften, overgangsbepalingen, spreken voor zich en behoeven geen nadere toelichting.

## 7. Milieuaspecten

### 1. Wet geluidhinder

Omdat er in het plangebied geen sprake is van het toelaten van woningen of andere geluidgevoelige objecten blijft de Wet geluidhinder buiten toepassing.

### 2. Externe veiligheid

Het transport van gevaarlijke stoffen door het Drechtstedengebied gaat via de A16. Bepaalde stoffen mogen echter niet door de Drechtunnel. Voor deze categorieën is de N3 aangewezen als omleidingsroute.

Bureau SAVE heeft in opdracht van de provincie Zuid-Holland de gevolgen van het gebruik van de N3 als omleidingsroute voor het individueel risico en groepsrisico onderzocht (SAVE, maart 1993). Bij deze berekeningen is de woningdichtheid in de omgeving meegenomen, inclusief Amstelveen-oost en Oudlandshoek als toekomstige ontwikkelingen.

De conclusie van het onderzoek is dat met de aanwijzing van de N3 in 't algemeen voor Dordrecht sprake is van een daling van het individueel risico en het groepsrisico ten opzichte van de situatie vóór genoemde aanwijzing.

Uit toetsing van het onderhavige bestemmingsplan aan deze berekeningen en aan het provinciale beleid inzake risico en veiligheid blijkt, dat de  $10^{-6}$  contour (grens maximaal toelaatbaar risico MTR waarbinnen woningbouw niet is toegestaan) ligt op de N3.

De ligging van de  $10^{-8}$  contour, mede van belang voor het groepsrisico, varieert van op de weg tot op enkele tientallen meters daarbuiten.

Naast dit vervoer van gevaarlijke stoffen ligt ten westen van de N3 de spoorlijn Dordrecht - Lage Zwaluwe waarover eveneens vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Deze bron is echter nog verder dan de N3 van het plangebied gesitueerd.

Direct ten westen van het plangebied (en nabij de Oudendijk voor een gering deel in het plangebied) ligt een aardgastransportleiding. Met het leggen van bestemmingen is rekening gehouden met deze leiding, door de bouwgrens binnen de bestemming "gemengde doeleinden" op ca 25 m vanaf de leiding te situeren.

Hoewel in het Kombiparkgebied de voorzieningen waarbij het groepsrisico een rol zou kunnen spelen reeds aanwezig zijn en een uitbreiding feitelijk slechts zeer marginaal zal zijn dient bij wijzigingen op dit aspect te worden gelet. Gelet op de afstanden worden geen problemen verwacht.

### 3. Bodemkwaliteit

Bij de uitgifte van gronden ten behoeve van de vestiging van Circle Studio's en Innovam en ook bij een bouwplanontwikkeling bij een in het plangebied gevestigde sauna is onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit.

Uit de door de Milieudienst Zuid-Holland-Zuid opgestelde rapporten blijkt dat de bodemkwaliteit geen beletsel vormt voor de toegestane functies.

Overigens zal bij uitgifte van de overige gronden telkens wederom een onderzoek plaatsvinden.

### 4. Luchtkwaliteit

In het plangebied wordt geen woningbouw toegelaten. De functies die wel worden toegelaten zijn in het gebied reeds aanwezig. Ook de wegen in de directe omgeving zijn aanwezig. Om deze reden is geen verder onderzoek verricht.



## 8. Uitvoerbaarheid

### 1. Maatschappelijk

De gedachten met betrekking tot het Stadsgoed zijn in de Dordtse Structuurvisie uitvoerig beschreven. Deze structuurvisie is onderwerp van inspraak geweest.

Over het toelaten van functies langs de Oudendijk (bijvoorbeeld Innovam) en functies langs de Randweg is overleg gevoerd met de eigenaar van Circle Studio's; onderwerp van gesprek was vooral de uitstraling van die functies in relatie tot de meermalen genoemde prima uitstraling van Circle Studio's.

Ondermeer via de gemeentelijke afdeling Sport en Recreatie hebben de verschillende sportvoorzieningen de handen ineen geslagen om te bezien op welke wijze de gezamenlijke uitstraling kan worden verbeterd. De uitkomsten van dit onderzoek worden in de loop van 1996 verwacht.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft de gebruikelijke inspraakprocedure doorlopen.

Van de mogelijkheid om in te spreken is gebruik gemaakt door:

- a. Sportraad Dordrecht
- b. Stichting Natuur- en Vogelwacht Dordrecht.

De Sportraad is content met de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan, maar merkt op dat de kwalitatieve eisen die worden gesteld niet mogen leiden tot belemmeringen van sportactiviteiten, zoals bijvoorbeeld de bouw van een sporthal.

Als reactie daarop kan worden gesteld, dat de beschreven kwaliteit op verschillende wijzen kan worden bereikt; daarbinnen zijn ongetwijfeld mogelijkheden, die ook voor "de sportwereld" acceptabel zullen zijn.

Naar aanleiding van de reactie van Natuur- en Vogelwacht is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.

### 2. Financieel

In de prognose Grondbedrijf maakt het Kombipark deel uit van het exploitatiegebied Overkampweg. Volgens de prognose zal na ca. 1,7 ha grond kunnen worden uitgegeven.

Kosten moeten worden gemaakt voor bodemonderzoeken, bouwrijpmaken, definitieve aanleg openbaar gebied, aanleg fietspaden.

In voornoemde prognose wordt uitgegaan van een uiteindelijk positief resultaat voor het grondbedrijf.

## 9. Resultaten overleg

Het in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven overleg is gevoerd met:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Rijkswaterstaat
3. Waterschap de Grootte Waard
4. Directoraat Kabel- en Radioverbindingen
5. Rijksconsulent Economische Zaken
6. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in Regio West
7. N.V. Electriciteitsbedrijf Zuid-Holland
8. N.V. Nederlandse Gasunie
9. Eneco
10. Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden
11. N.V. Nederlandse Spoorwegen

De instanties genoemd onder de nummers 2, 4 en 7 hebben medegedeeld dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Van de onder de nummers 5, 6, 9, 10 en 11 genoemde instanties is geen reactie ontvangen.

Op de volgende pagina's wordt ingegaan op de ontvangen reacties van:

- . Provinciaal Planologische Commissie
- . Waterschap De Grootte Waard
- . N.V. Nederlandse Gasunie

Provinciehuis  
Prinses Beatrixlaan 15  
2595 AK Den Haag  
Telefoon 070 441 66 11  
Fax 070 441 78 36

Ingezonden	- 7 MEI 1997
4317	DSO
Baanwielers	PM
Afdeling	
Afzender	



Provincie Zuid-Holland

Burgemeester en wethouders  
van **DORDRECHT**

Provinciale Planologische Commissie

- gemeentelijke plannen
- (boven)-regionale plannen
- landelijk gebied
- 

Afdeling : PPC-secretariaat  
Doorkiesnr.: 070 4417476  
Faxnummer : 070 4417836  
Onderwerp : **overleg ex artikel 10 BRO  
ontwerp-bestemmingsplan  
Kombipark**

Ons kenmerk: RENE/PPC/135.974  
Uw kenmerk : 11803-PW

Bijlagen : -

Den Haag,

**VERZONDEN OP: - 1 MEI 1997**

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van  
23 april 1997.

Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

#### **EXTERNE VEILIGHEID (G2)**


In het gedeelte van het plangebied, gelegen langs de Randweg, is sprake van een verhoogd risico als gevolg van de ligging nabij de omleidingsroute voor gevaarlijke stoffen (de N3), de daarlangs gelegen hogedruk aardgasleiding alsmede de nabijgelegen spoorlijn Lage Zwaluwe-Dordrecht. Om die reden dient voorzichtig te worden omgegaan met de veranderingen en verbeteringen in het gebied, met name in de bedoelde randzone.

Wij verzoeken u om dit gegeven in het plan nader uit te werken.

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerking rekening te houden.  
Voor het overige stemmen wij met het plan in.

Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Hoogachtend,  
namens de PPC,  
de secretaris,

  
drs. H.M. Zaalberg.

### Reactie op brief P.P.C. d.d. 1 mei 1997

In het Hoofdstuk Milieuaspecten onderdeel "externe veiligheid" is uitvoerig aandacht besteed aan de omleidingsroute voor gevaarlijk stoffen over de N3.  
Inmiddels is dat onderdeel nog uitgebreid met informatie over de aardgastransportleiding (stond al elders in de toelichting) en over de spoorlijn Dordrecht - Lage Zwaluwe.

Conclusie is dat de voorziene activiteiten in het plangebied niet afwijken van de huidige situatie: het gebied is in overwegende mate in gebruik voor allerlei sportactiviteiten.

Bij de omleidingsroute voor gevaarlijke stoffen over de N3 was dit een bekend gegeven. Toch is geconstateerd dat met de aanwijzing van de N3 in het algemeen voor Dordrecht sprake is van een daling van het individueel risico en het groepsrisico ten opzichte van de situatie vóór genoemde aanwijzing.

Bij wijzigingen in het plangebied zal op deze aspecten worden gelet, doch problemen worden gelet op de afstanden niet verwacht.



# WATERSCHAP DE GROOTE WAARD

-17780

Ingekomen:	22 JAN. 1997
nr.	726 DSO
Behandelen door:	
Afschrift :	PW
Afgedaan:	

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht, dienst Stadsontwikkeling,

Postbus 360,

3300 AJ DORDRECHT.

Onderwerp:	ontwerp bestemmingsplan "Kombipark"	Uw brief van:	30.12.1996	Ons kenmerk:	U 97.00178
Bijlage(n):	--	Kenmerk:	11804-PW	Klaaswaal,	21 januari 1997.

Geacht college,

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 zond u ons het ontwerp-bestemmingsplan "Kombipark".

Wij merken daarover op dat minimaal 6 - 8 % van de bebouwde- en verharde oppervlakte nodig is als open water. Gaarne vernemen wij van u of hieraan kan worden voldaan.

Voor het overige geeft het ontwerp ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Dijkgraaf en heemraden van het waterschap De Groote Waard,  
secretaris dijkgraaf,

A.G. Hoogerduijn.

K.J. Provoost.

Typ.: gjb/j1

Coll.:

Waterschapshuis  
Rijksstraatweg 3b, Klaaswaal.  
Postadres:  
Postbus 7010,  
3286 ZG Klaaswaal.

Girorekening 27 81 59  
Ned. Waterschapsbank N.V.  
's-Gravenhage  
63.67.53.085

Telefoon (0186) 57 1566\*  
Telefax (0186) 57 3526

Reactie op brief Waterschap d.d. 21 januari 1997

In de huidige situatie bestaat de waterberging vooral uit de watergang langs de Oudendijk en de "vijverpartij" nabij Circle Studio's.

In de planvorming is een verbreding van de watergang langs de Oudendijk voorzien om daarmee te bereiken dat de bebouwing in het Kombipark-gebied op afstand blijft en er geen inbreuk op het bestaande milieu van de Oudendijk ontstaat.

Voorts behoort het doorzetten van de waterpartij langs de N3 tot de mogelijkheden.

Bij de verdere uitwerking van het gebied zal het aspect waterberging uiteraard nadere aandacht krijgen.

N.V. Nederlandse Gasunie

# Gasunie

Gemeente Dordrecht  
Dienst Stadsontwikkeling  
t.a.v. mw ir. I.M. Bakker  
Postbus 360  
3300 AJ DORDRECHT

Postbus 124  
2280 AC Rijswijk  
Verrijn Stuartaan 14  
Telefoon 070-3196196  
Telex 32382  
Telefax 070-3989615  
BTW-nummer NL007239348B01  
Handelsregister Groningen 29700

Ons kenmerk: TN/WG 97.0511  
Uw kenmerk : 11804-PW

Datum: 3 maart 1997  
Doorkiesnr.: 070-3196 169

Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan "Kombipark"

Geachte mevrouw Bakker,

Naar aanleiding van uw brief van 30 december jongstleden, waarmee U ons bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, zouden wij het volgende willen opmerken.

In het gebied waarop dit plan betrekking heeft is een aardgastransportleiding gelegen van onze maatschappij. De ligging van de leiding is in zijn geheel niet op de plankaart aangegeven. Hiertoe merken wij op dat een aardgastransportleiding dient te worden aangemerkt als een planologisch relevant gegeven uit hoofde waarvan aanduiding op de plankaart verplicht is gesteld.

Ter informatie doen wij U hierbij de plankaarten wederom toekomen waarop de ligging van de leidingen in rood is aangegeven en verzoeken U de plankaarten dienovereenkomstig te doen aanpassen.

Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen is van toepassing de circulaire van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, getiteld "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen", van 26 november 1984, onder kenmerk DGMH/B nr. 0104004.

Uitgangspunt van deze richtlijn is dat het streven erop gericht dient te zijn bestemmingen welke voorzien in het regelmatig verblijf van personen buiten de zogeheten toetsingsafstand te realiseren.

De toetsingsafstand is de afstand waarbinnen rekening gehouden moet worden met de gevolgen van een eventuele leidingbreuk.

Voor de betrokken leiding bedraagt deze afstand:

Leidingsnummer	Diameter	Ontwerpdruk	Toetsingsafstand
W-524-01	12"	39,9 bar	30 meter

Datum: 3 maart 1997  
Ons kenmerk: TN/WG 97.0511  
Blad : 2

Afwijking is in dit geval op grond van leidingspecificaties toegestaan indien technische, economische en/of planologische overwegingen hiertoe noodzaken, waarbij echter steeds de minimale bebouwingsafstand zoals genoemd in tabel 4 van de richtlijn gehandhaafd moet blijven. Tevens is het uitvoeren van werkzaamheden, die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen, binnen deze strook niet toegestaan.

Voor de betrokken leiding bedraagt deze afstand:

Leiding- nummer	Diameter	Ontwerp- druk	Incidentele bebouwing en bijzondere objecten Cat. II	Woonwijk en flatgebouw en bijzondere objecten Cat. I
W-524-01	12"	39,9 bar	4 meter	14 meter

In artikel 7, "Ondergrondse leidingen", heeft de aardgastransport-leiding regeling gevonden door middel van een primaire bestemming, als zodanig op de plankaart aangewezen gronden, zonder expliciete maatvoering. Binnen deze strook is het oprichten van bebouwing, geen gebouwen zijnde toegelaten. Hierbij willen wij U er op wijzen dat, uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering, het oprichten van enig bouwwerk nimmer is toegestaan binnen de veiligheidsstrook.

Tevens is naar onze mening het uitsluitend opnemen van de in lid 4 onder 1 opgenomen aanlegvergunningplichtige werken of werkzaamheden onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen.

Wij verzoeken U daarom artikel 7 lid 4 onder 1 van de voorschriften zodanig uit te breiden dat de navolgende werken en/of werkzaamheden die, uitgevoerd binnen een strook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding een veilig gastransport in gevaar kunnen brengen, behoudens vrijstelling niet zijn toegestaan:

- a. het aanleggen van wegen, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van grond;
- d. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;



Datum: 3 maart 1997  
Ons kenmerk: TN/WG 97.0511  
Blad : 3

- g. het plaatsen van onroerende objecten, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- h. het permanent opslaan van goederen.

Burgemeester en wethouders kunnen hiervan vrijstelling verlenen nadat de leidingbeheerder is gehoord.

Voorts maken wij U met name er op attent dat, voor het genoemde onder d, rietbeplanting dient te worden aangemerkt als diepwortelende beplanting.

In artikel 7, lid 4 onder 2, wordt het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden slechts dan aanlegvergunningplichtig gesteld voor zover deze gelet op de diepte van de ligging van de leiding van ondergeschikte betekenis moet worden geacht. Ons inzien is dit een minder juiste regeling omdat:

- a. De diepteligging van de leiding niet overal gelijk is en de wijze van uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden van invloed kan zijn op de veilige ligging van de leiding.
- b. De vergunninghouder hierdoor niet meer de mogelijkheid heeft, in gevallen dat andere werken in de nabijheid van leiding worden uitgevoerd, informatie te verschaffen omtrent de juiste (diepte)ligging van de leiding.

Mocht een en ander nog vragen oproepen dan kunt U zich voor nadere informatie met betrekking tot de technische aspecten wenden tot de heer W. Rijnveld van onze operationele staf te Heemskerk, telefoon (0251) 28 61 97.

Voor wat betreft de planologische en juridische aspecten kunt U zich wenden tot de heer H.A.C. Smits van de afdeling Grondzaken en Ruimtelijke Ordening te Rijswijk, telefoon (070) 319 61 69.

Tenslotte berichten wij U dat de afdelingen Bedrijfsvoering en Technische Nieuwbouw, waar respectievelijk onze operationele staf en Grondzaken en Ruimtelijke Ordening deel van uitmaken, met ingang van mei 1997 zullen worden gecentraliseerd. De hiervoor gekozen lokatie is gelegen aan de Coenecoop 7 te Waddinxveen.

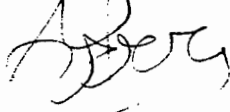
Datum: 3 maart 1997  
Ons kenmerk: TN/WG 97.0511  
Blad : 4

In verband hiermede verzoeken wij U correspondentie na evengenoemde datum, onder vermelding van de betreffende afdeling, als volgt te willen adresseren:

N.V. Nederlandse Gasunie  
Postbus 444  
2740 AK WADDINXVEEN

Voor telefonische informatie zal onze maatschappij per gelijke datum bereikbaar zijn onder nummer (0182) 62 33 33.

Hoogachtend,



ir. J.J.M. van der Voort

Bijlage: als genoemd.

### Reactie op brief Gasunie d.d. 3 maart 1997

De bedoelde aardgastransportleiding ligt grotendeels buiten het plangebied Kombipark; slechts nabij de Oudendijk loopt de leiding gering door het plangebied.

De leiding is daar opgenomen binnen de bestemming "ondergrondse leidingen".

In de toelichting op het plan is vermeld, dat in die bestemming genoemde aardgastransportleiding, een 50- en 150 KV-verbinding en een watertransportleiding zijn gesitueerd.

Gelet op de opmerking van de Gasunie zijn de betreffende leidingen inmiddels via een aanduiding binnen de bestemming "ondergrondse leidingen" op de plankaart aangegeven.

Met het leggen van bestemmingen is reeds rekening gehouden met de zgn. veiligheidsafstanden: de bouwgrens binnen de bestemming "gemengde doeleinden" ligt op ca. 25 m vanaf de aardgastransportleiding.

Zoals gebruikelijk wordt ter plaatse van de bestemming "ondergrondse leidingen" gewerkt met dubbelbestemmingen, in dit geval de bestemming "groenvoorzieningen".

In de planvoorschriften is nadrukkelijk het primaat van de leidingen aangegeven. Er is een stelsel van aanlegvergunning opgenomen en bovendien is -evenals gebruikelijk- bepaald, dat bouwwerken c.a. uitsluitend zijn toegestaan voorzover de bij de bescherming van de leiding betrokken belangen dit gedogen. Vooraf horen burgemeester en wethouders de leidingbeheerder.

Binnen de bestemming "groenvoorzieningen" zijn gebouwen niet toegestaan; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bijvoorbeeld lichtmasten, papierbakken, wel.

Eveneens is de aanleg van wegen, fiets-voetpaden toegestaan.

Voor al deze onderdelen geldt de genoemde regeling dat de bij de bescherming van de leiding betrokken belangen dit moeten gedogen en in dat kader vooraf de leidingbeheerder moet worden gehoord.

Naar onze mening een regeling die de belangen van de leidingbeheerder voldoende regelt.

Uitbreiding van in de planvoorschriften aan een aanlegvergunning gebonden activiteiten is niet noodzakelijk, omdat de in de brief van de Gasunie genoemde aanvullingen feitelijk zijn opgenomen (soms onder iets andere bewoordingen) in artikel 7, lid 4 van de planvoorschriften.

Voor de volledigheid: een bouwwerk, geen gebouw zijnde kan niet worden gevat onder een stelsel van aanlegvergunning en de opslag van goederen is reeds binnen de bestemming "groenvoorzieningen" niet toegestaan.

De uitzondering genoemd in artikel 7, lid 4 onder 2 geldt overigens alleen voor het indrijven van voorwerpen (artikel 7, sub 4 onder 1d). Dit houdt in dat de overige activiteiten vergunningplichtig blijven.

Het geheel overziend kan worden geconcludeerd, dat de belangen van de gasleiding (en ook de overige leidingen) wel degelijk in het onderhavige plan zijn meegenomen.

Gelet op de reactie van de Gasunie zijn de leidingen inmiddels met een aanduiding op de plankaart aangegeven en heeft voorts in de planvoorschriften een aanpassing plaatsgevonden om te benadrukken dat niet alleen bij bouwactiviteiten, maar ook bij aanlegactiviteiten, de leidingbeheerder vooraf moet worden gehoord.