

Toelichting bestemmingsplan 'Regiokantoor e.o.'

Gemeente Dordrecht

Vastgesteld d.d. 11 december 2018

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	7
2.1 Historie en bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Amvb Ruimte	13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit	15
3.2.2 Verordening ruimte	16
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040	16
3.3.2 Vigerende bestemmingsplannen	17
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	18
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.1.1 Regelgeving en beleid	18
4.1.2 Onderzoek	19
4.1.3 Conclusie	20
4.2 Bedrijven en milieuzonering	21
4.2.1 Regelgeving en beleid	21
4.2.2 Onderzoek	21
4.2.3 Conclusie	22
4.3 Bodemkwaliteit	23
4.3.1 Regelgeving en beleid	23
4.3.2 Onderzoek	23
4.3.3 Conclusie	23
4.4 Duurzaamheid	24
4.4.1 Regelgeving en beleid	24
4.4.2 Onderzoek	24
4.4.3 Conclusie	24
4.5 Externe veiligheid	25
4.5.1 Regelgeving en beleid	25
4.5.2 Onderzoek	26
4.5.3 Conclusie	27
4.6 Natuur	28
4.6.1 Regelgeving en beleid	28
4.6.2 Onderzoek	28
4.6.3 Conclusie	29
4.7 Geluid	30
4.7.1 Regelgeving en beleid	30
4.7.2 Onderzoek	30
4.7.3 Conclusie	32
4.8 Groen	32
4.8.1 Regelgeving en beleid	32
4.8.2 Onderzoek	32
4.8.3 Conclusie	32
4.9 Luchtkwaliteit	33

<u>4.9.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>33</u>
<u>4.9.2 Onderzoek</u>	<u>33</u>
<u>4.9.3 Conclusie</u>	<u>33</u>
<u>4.10 Verkeer en vervoer</u>	<u>34</u>
<u>4.10.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>34</u>
<u>4.10.2 Onderzoek</u>	<u>34</u>
<u>4.10.3 Conclusie</u>	<u>34</u>
<u>4.11 Water</u>	<u>35</u>
<u>4.11.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>35</u>
<u>4.11.2 Onderzoek</u>	<u>37</u>
<u>4.11.3 Conclusie</u>	<u>37</u>
<u>HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving</u>	<u>38</u>
<u>5.1 Planmethodiek</u>	<u>38</u>
<u>5.2 Regels</u>	<u>38</u>
<u>HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>40</u>
<u>HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>41</u>
<u>7.1 Inspraak</u>	<u>41</u>
<u>7.2 Overleg</u>	<u>41</u>

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 10 mei 2016 is het nieuwe bestemmingsplan 'Stadswerven' vastgesteld. Dit bestemmingsplan betrof een actualisering van het op 1 maart 2005 vastgestelde bestemmingsplan 'De Stadswerven'. In het bestemmingsplan uit 2016 is het plandeel 'Regiokantoor' niet opgenomen, omdat nog geen programma en exploitatieopzet waren vastgesteld. Het bestemmingsplan 'De Stadswerven' uit 2005 is daardoor voor dit deelgebied blijven gelden.

Voor dit deelgebied, dat onderdeel is van het gebied dat wordt aangeduid als Stadswerven-Zuid, kan nu een bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht, omdat duidelijk is welke ontwikkelingen zich gaan voordoen. Het Regiokantoor krijgt een andere functie (wonen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen) en aan de Vlijkade is een locatie voor de bouw van woningen opgenomen.

Aangezien ook de gebouwen van Tennet een andere functie (wonen en gezondheidscentrum) krijgen, zijn deze ook in dit nieuwe bestemmingsplan 'Regiokantoor e.o.' opgenomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

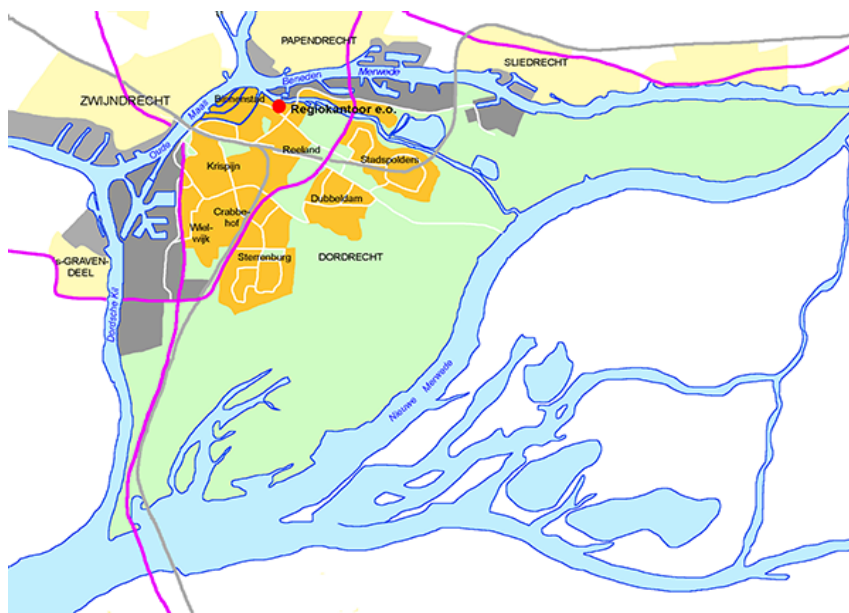
Het plangebied ligt in het noorden van Dordrecht en wordt als volgt begrensd:

in het noorden: Wantij

in het oosten: Oranjelaan

in het zuiden: Noordendijk

in het westen: begrenzing Energieplein

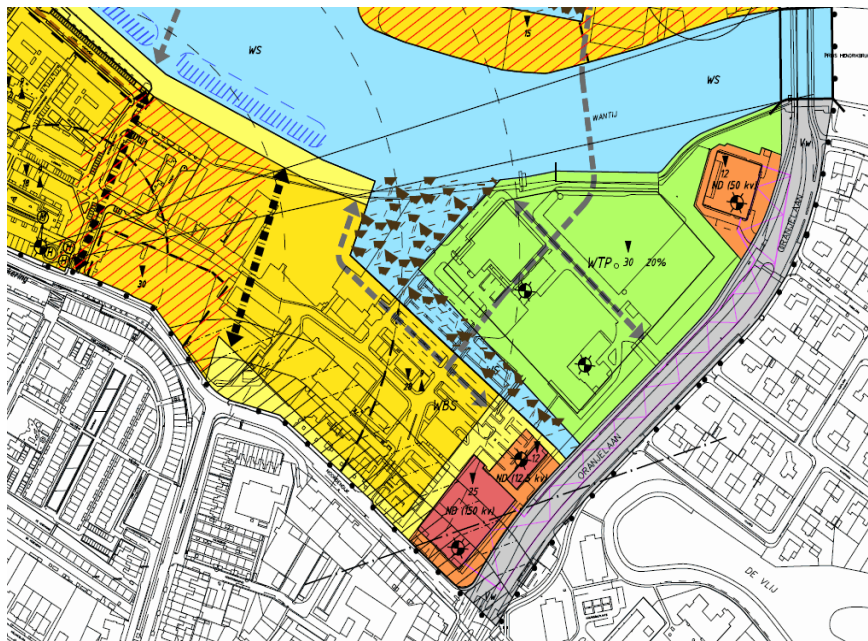


kaartje ligging

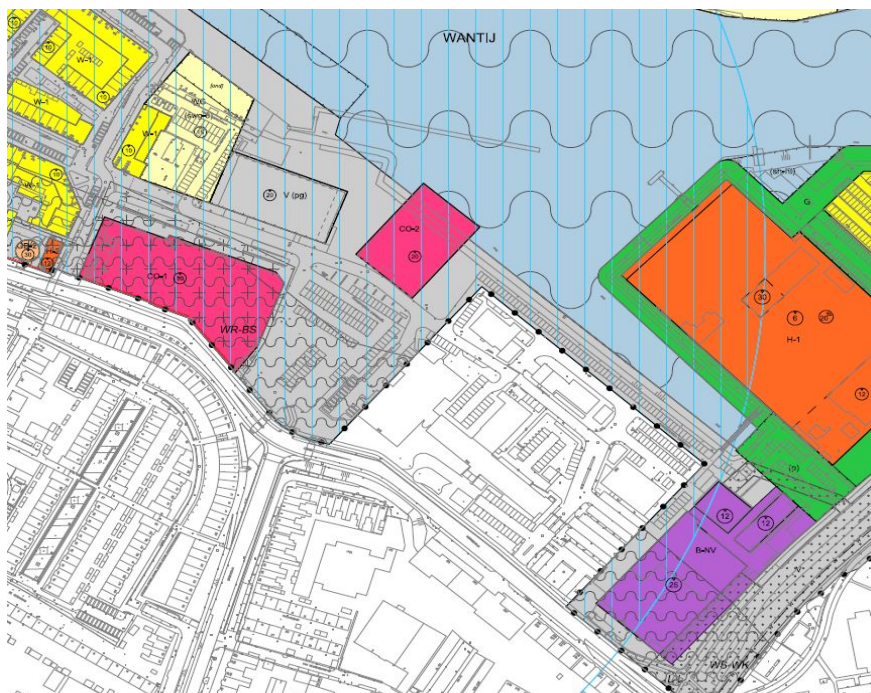
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt grotendeels het door de gemeenteraad op 1 maart 2005 vastgestelde bestemmingsplan 'De Stadswerven'. De gronden hebben overwegend de bestemming 'binnenstedelijk woongebied'.

De gebouwen van Tennet aan de Oranjelaan zijn opgenomen in het door de gemeenteraad op 10 mei 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Stadswerven' en hebben daarin de bestemming 'Nutsdoeleinden'.



fragment geldend bestemmingsplan uit 2005



fragment geldend bestemmingsplan uit 2016

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt de nieuwe situatie toegelicht.

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 onder meer archeologie, flora en fauna, water en geluid. Per terrein worden de regelgeving en het beleid benoemd. Vervolgens worden de onderzoeken toegelicht en conclusies getrokken.

In hoofdstuk 5 is een juridische planbeschrijving opgenomen.

De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Historie en bestaande situatie

Lange tijd vormde het plangebied Stadswerven een buitengebied van de stad, onderhevig aan getijden. De rivieren Beneden-Merwede, het Wantij en de Vlij waren een stuk breder en op de door aanslibbing ontstane Staart was sprake van een Biesboschlandschap met grienden, rietlanden en kreken. De nabijheid van de Dordtse Biesbosch is nog steeds voelbaar langs de oevers van het Wantij en het groene karakter van het watertorenterrein. Pas in de 19e eeuw werd het gebied betrokken in de stedelijke ontwikkeling. Scheepsbouw voerde de boventoon en bepaalde het karakteristieke beeld met scheepshellingen, kranen, staal en schepen. Langs het Wantij en de Eerste Merwedehaven vestigde zich een aantal bedrijven, waaronder de scheepswerf De Biesbosch.

Vanwege de stapelrechten van 1299 en de positie van de stad aan de waterwegen had Dordrecht een belangrijke rol in de houthandel. Hout dat met houtvloten werd aangevoerd via de Rijn uit Noord-Duitsland en Noord-Europa moest in Dordrecht te koop worden aangeboden. Dordrecht was daarmee vanaf de 13de eeuw een centrum van houthandel en heeft deze rol zeker 6 eeuwen vervuld. De houtvloten werden in Dordrecht ontbonden en schoongemaakt, gesorteerd en in koppels bij elkaar gebracht. In de 17de en 18de eeuw waren er dan ook een groot aantal houtzaagmolens te vinden voornamelijk aan de Lijnbaan, Noordendijk en Wilgenbos. De boomstammen lagen in de balkengaten onderaan de dijk.

Rond 1900 krijgt het gebied een steeds grotere betekenis in de energie- en watervoorziening voor de stad. In 1882 is de 33 meter hoge watertoren (huidige Villa Augustus) gebouwd voor de verwerking en de zuivering van grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. In 1910 vestigde het Gemeentelijk Elektriciteitsbedrijf Dordrecht zich in het gebied tussen de Noorddijkstraat en het Wantij. De elektriciteitscentrale, gebouwd in drie delen uit verschillende tijdsperiodes, bestaat uit zes voormalige machine- en ketelhallen. In het gebied vestigden zich ook scheepswerven, waaronder de scheepswerf van Hoebée (ter plaatste van de huidige bioscoop en parkeergarage).

Ten behoeve van het plaatselijke elektriciteitsnet zijn aan de Noordendijk en de Oranjelaan twee grote schakelstations in baksteenarchitectuur met strakke architectonische composities en decoratief materiaal-/kleurgebruik gebouwd. Het grote 150 kV station uit 1942 gelegen op de hoek met daarnaast het kleinere 13 kV station uit 1950.

Beide gebouwen, met de status van een gemeentelijk monument, zijn beschikbaar gekomen voor hergebruik doordat de functie is komen te vervallen met de bouw van een nieuw 50/13kV schakelstation door Stedin (gebouwd in de oksel van het 150kV en 13kV station).

Als onderdeel van het Gemeentelijk Energie Bedrijf is in 1969 aan de Noordendijk een kantoorgebouw gerealiseerd. Na vertrek van de laatste gebruikers staat het gebouw nu grotendeels leeg en wordt alleen het deel aan het Energieplein nog gebruikt als kantoor. Ten behoeve van dit kantoor zijn eveneens nog technische ruimten aanwezig. Een voormalig bedrijfsgebouw van de gemeente (Noordendijk 252) is door vertrek leeggekomen en zal binnen enkele jaren worden gesloopt. Het voornemen is om dit gebouw tot die tijd als brandweerkazerne in gebruik te nemen.

2.2 Toekomstige situatie

Stadswerven

Door de sluiting van een groot aantal bedrijven in de jaren negentig van de vorige eeuw ontstond de mogelijkheid om het gebied Stadswerven een nieuwe functionele invulling te geven én de kans voor Dordrecht om zich verder te profileren als stad aan het water. Stadswerven is in Dordrecht en de omliggende Drechtsteden een uniek ontwikkelingsgebied. Uniek, omdat het tegen de binnenstad aan ligt. Uniek, omdat het buitendijks ligt, door water omgeven, waar eb en vloed voor wisselende waterstanden zorgen in de rivieren.

Stadswerven moet een nieuwe plek worden in de stad die attractief en onderscheidend is, als kwalitatieve aanvulling op de binnenstad. Naast de woonfunctie krijgen ook andere functies een plek in het gebied, zodat een levendig, stedelijk woonmilieu ontstaat. Rondom het Energieplein zijn reeds enkele culturele functies als de bioscoop en het Energiehuis. Ook is er horeca als Hotel-restaurant Villa Augustus en grand-café Khotinsky in het gebied aanwezig. Dit zorgt nu reeds voor activiteiten op het water, cultuur, bedrijvigheid, werken en ontspanning. Langs het water wordt in fasen een wandelroute naar de Dordtse binnenstad en over de Prins Clausbrug tot stand gebracht, als onderdeel van een wandelrondje rondom het Wantij.

Ontwikkeling als onderdeel van Stadswerven

Na sluiting van een aantal scheepswerven in het gebied is gewerkt aan een nieuwe invulling met met name woningbouw. Het masterplan is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een beeldregieplan dat in 2010 in de gemeenteraad is vastgesteld. Het masterplan gaat uit van een drietal gebieden. Een noordelijk deel met grote bouwvelden in hoge dichtheden, een groener middendeel (watertorenterrein) en een zuidelijk deel, eveneens in hogere dichtheden, dat meer aansluit bij de negentiende eeuwse schil.

Met de herontwikkeling van de watertoren en de komst van Villa Augustus is een start gemaakt met de ontwikkeling van Stadswerven. Grote delen van het toenmalige gebied, vnl. in gebruik als parkeerterrein, werden uitgegraven om het oorspronkelijke verloop van het Vlij weer terug te brengen. De watertoren en het bijbehorende pompgebouw kwamen daardoor weer als zelfstandige eenheid in het water te liggen. Het water vormt het centrale thema en het hart van Stadswerven. Op, langs en aan het water worden bestaande gebouwen herontwikkeld en mogelijkheden gecreëerd voor nieuwbouw waardoor een nieuw levendig woonmilieu ontstaat.

De oevers worden zoveel mogelijk openbaar gemaakt zodat recreatieve routes aan de stad en het gebied worden toegevoegd. Op deze wijze moet uiteindelijk het "rondje Wantij" ontstaan waarbij men kan wandelen van/naar de binnenstad via de te bouwen Prins Clausbrug en Prins Hendrikbrug aan beide zijden van het Wantij. Op het water zijn op het Wantij al een aantal drijvende woningen gerealiseerd. Daarnaast is te zien dat het (openbaar) vervoer over water en het recreatieve gebruik groeit. Binnen Stadswerven wordt onderzocht welke functies op het water toegevoegd kunnen worden die een bijdrage leveren aan de gewenste levendigheid.

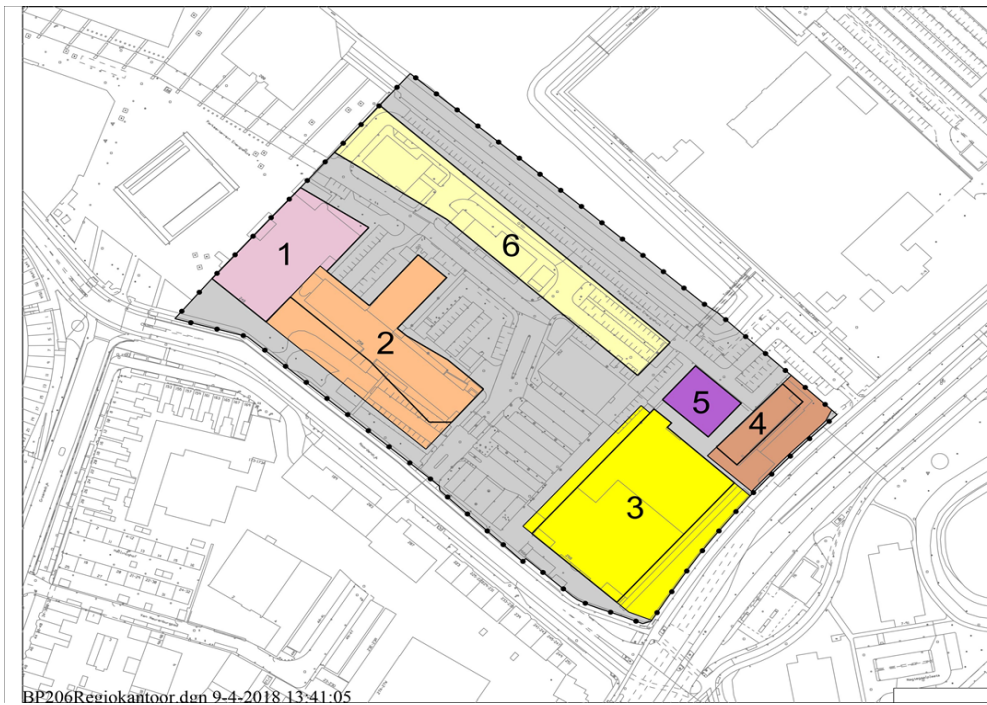
Het gebied kenmerkt zich door een aantal grote (industriële) gebouwen waarvan de functie is komen te vervallen. Vanwege de architectonische kwaliteit en functie die de gebouwen hebben gespeeld in de ontwikkeling van de stad wordt gestreefd naar behoud en herontwikkeling van deze bijzondere gebouwen. Het bestemmingsplan maakt het dan ook mogelijk dat een nieuw gebruik gegeven kan worden aan deze bijzondere gebouwen. Voor de invulling van het 150kV station wordt momenteel gewerkt aan een plan met woningen, voor het 13kV station is sprake van een invulling met een "huisartsenparktijk onder één dak" (HOED). Voor laatstgenoemde invulling is op 29 augustus 2018 een omgevingsvergunning verleend, vooruitlopend op dit bestemmingsplan. Beide invullingen passen goed binnen de ontwikkeling van Stadswerven. De monumentale gebouwen blijven bewaard voor de toekomst en er worden bijzondere woningen toegevoegd aan de rand van het centrum passend binnen de woonvisie. Met een HOED komt eenijkvoorziening te liggen aan één van de belangrijke ontsluitingsroutes, waardoor deze goed bereikbaar is voor zowel de Staart als het Reeland.

Vanwege duurzaamheidsaspecten en de bouwkundige kwaliteit van het kantoorpand Noordendijk 250 is het niet wenselijk om het gebouw te slopen. Aan de hand van een prijsvraag is gezocht naar een nieuwe invulling van dit pand. Momenteel wordt de winnende inzending, gericht op een realisatie met woningen en onderwijs, verder uitgewerkt tot een concreet bouwplan. Het pand Noordendijk 248 zal voorlopig nog als kantoorgebouw gebruikt worden.

Langs de oever van het Vlij zal, in aansluiting op de trappen bij het Energieplein, een nieuw deel van de wandelroute rondom het Wantij worden aangelegd. Deze route sluit aan op de bestaande route rondom Villa Augustus. Grenzend aan deze route is ruimte voor woningbouw. Met het toevoegen van woningen wordt de differentiatie, levendigheid en sociale veiligheid in het gebied sterk vergroot. De locatie, aan het water in de nabijheid van voorzieningen, leent zich goed voor een invulling met een aantal compacte bouwblokken. Gedacht wordt aan een combinatie van appartementen (maximale bouwhoogte 5 bouwlagen) en stadswoningen (maximale bouwhoogte vier bouwlagen) tot een maximale bouwhoogte van 15 meter in twee tot drie verschillende bouwblokken. De positionering en fasering van deze blokken hangt samen met het inpassen, verplaatsen of opheffen van de bestaande trafo gebouwen. De hoekbebouwing aan het Energieplein kan worden verbijzonderd in architectuur en hoogte. De bebouwing moet zowel een representatief beeld opleveren naar het Vlij/Wantij, Energieplein als naar de hoofdontsluiting via de Lijnbaan. De rooilijnen van de nieuwbouw worden bepaald door de positie van de Lijnbaan (onder de straat liggen een groot aantal kabels/leidingen) en het openbaar houden van de oevers van het Vlij. Gezien de beperkte diepte van de bebouwing en de wens om aan twee zijden een representatieve gevel te bouwen leent de locatie zich niet voor een "standaard rijtje" woningen.

De mogelijkheden worden gezocht in stedelijke bouwblokken waarbij de buitenruimte vnl. binnen het bouwblok moet worden gerealiseerd. Voor wat betreft de architectuur wordt gezocht naar een eenheid in bebouwing en aansluiting op de industriële baksteenarchitectuur.

Programma



1. Kantoor

Het kantoor van het Service Centrum Drechtsteden (SCD) aan het Energieplein blijft in de bestaande opzet gehandhaafd. Een eventuele toekomstige transformatie naar wonen en ander functies zal op dat moment moeten worden beoordeeld.

2. Regiokantoor

Het voormalige Regiokantoor wordt ontwikkeld tot ca. 60 appartementen en ruimten voor commerciële en maatschappelijke functies.

Op de begane grond en eerste verdieping komen een school, een peuterspeelzaal en een kinderopvang. Op de begane grond worden voorts -ter plaatse van het voormalige restaurant/kantine- verschillende commerciële functies toegestaan.

Het wonen vindt plaats op de overige verdiepingen.



impressie nieuwe opzet Regiokantoor

3. Tennetgebouw 150 kV

Dit energiestation wordt omgebouwd naar 55 appartementen. Op de begane grond en eerste verdieping zijn in de twee hoeken aan de Oranjelaan werkunits (bedrijf/atelier/kantoor) met elk een oppervlakte van maximaal 100 m² toegestaan.



Tennetgebouw 150 kV

4. Tennetgebouw 13 kV

Het energiestation 13 kV wordt omgebouwd naar een gezondheidscentrum. De initiatiefnemer, Stroom Huisartsenzorg, is op dit moment gevestigd aan de Celebesstraat 82 te Dordrecht en heeft een 2e locatie aan het Rivierenplein 1. In totaal zijn er 22 spreek-/onderzoekkamers ingepland, een fysio oefenzaal, een apotheek en een ruimte voor bloedprikken.

De hoofdhuurders zijn: Stroom Huisartsenzorg, Benu Apotheken, STAR-SHL en FysiCo Dordrecht. Daarnaast worden de overige ruimtes ingevuld met psychologen en enkele andere (para)medische partijen.



Tennetgebouw 13 kV

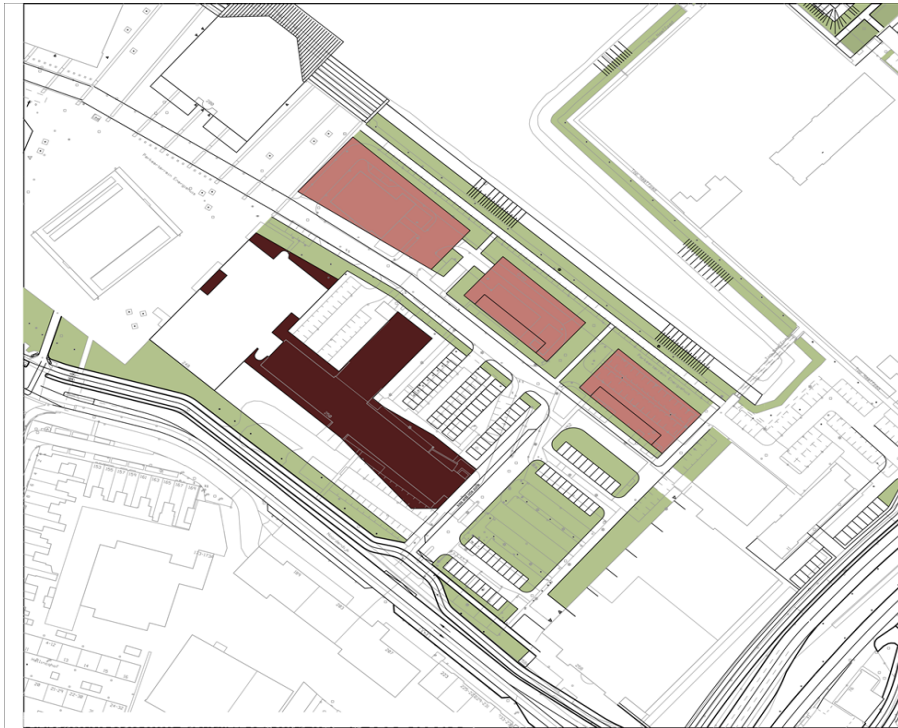
5. Nutsvoorziening

Deze nieuwe voorziening is reeds aanwezig ter vervanging van de 150 kV en 13 kV stations.

6. Woongebied

Met het toevoegen van woningen wordt de differentiatie, levendigheid en sociale veiligheid in het gebied sterk vergroot. De locatie, aan het water in de nabijheid van voorzieningen, leent zich goed voor een invulling met een aantal compacte bouwblokken. Gedacht wordt aan een combinatie van appartementen (maximale bouwhoogte 5 bouwlagen) en stadswoningen (maximale bouwhoogte vier bouwlagen) tot een maximale bouwhoogte van 15 meter in twee tot drie verschillende bouwblokken. De positionering en fasering van deze blokken hangt samen met het inpassen, verplaatsen of opheffen van de bestaande trafogebouwen.

Het gaat hierbij om ca. 32 appartementen en 18-28 stadswoningen.



*mogelijke invulling woongebied ten noorden van Regiokantoor:
linker blok met appartementen, 2 andere blokken met stadswoningen*

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 stelde de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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. Voor wat betreft nationaal belang 8 (verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's) wordt verwezen naar de milieuonderzoeken, zoals die in hoofdstuk 4 aan de orde komen.

Voor wat betreft nationaal belang 9 (ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling) wordt verwezen naar hoofdstuk 4.10 waarin de watertoets is opgenomen.

In hoofdstuk 4.1 wordt aandacht besteed aan archeologie en de cultuurhistorische waarden in het gebied; dit raakt aan nationaal belang 10 (ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuur-historische waarden en natuurlijke kwaliteiten).

Nationaal belang 13 behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zie hierna onder 3.1.3.

3.1.2 Amvb Ruimte

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte, Barro). Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels. Zie hoofdstuk 4 voor de verantwoording van de onder 3.1.1 genoemde omgevingsaspecten.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 (gewijzigd per 1 juli 2017) is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder moet voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen worden doorlopen en kent drie treden. Met ingang van 1 juli 2017 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' van de ladder en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Op dit punt is het beleid onveranderd.

Uitgangspunt van de ladder blijft dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Een motivering hierover is alleen nog maar nodig als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe woningen en de transformatie van een kantoor naar woningen, maatschappelijke en commerciële functie, die deels binnen het geldende bestemmingsplan reeds zijn toegestaan. De niet toegestane functies detailhandel en horeca-1 in het voormalige Regiokantoor zijn nieuw. Met de functiewijziging van de twee schakelstations van Tennet naar wonen en maatschappelijk zijn dit de nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Behoeft

wonen

In de rapportage Wonen in Drechtsteden 2017 wordt geconstateerd dat de woningmarkt inmiddels weer aantrekt. Verder wordt geconcludeerd dat het regionale woningbouwprogramma goed is afgestemd op de woningvraag, zowel op de korte termijn als de lange termijn. Daarnaast wordt in deze rapportage bevestigd dat er behoefte is aan meer woningen voor hogere inkomens.

Per brief d.d. 20 september 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland deze rapportage als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen aanvaard. In die rapportage zijn de woningen in dit plangebied opgenomen, behoudens de 55 woningen in het voormalige 150 kV-gebouw. In de actualisatie die voor 1 december 2018 bij de provincie wordt ingediend zijn ook die woningen opgenomen.

De conclusie is dat aan de woningen die zijn voorzien in dit plangebied behoefte bestaat.

Conform het provinciale programma Ruimte wordt het woningbouwprogramma jaarlijks gemonitord en wordt hierover gerapporteerd aan de provincie. De overzichten gaan uit van regionale totalen. Dit is de zogenaamde planmonitor, waar alle regionale plannen in verwerkt zitten. Deze plannen worden ook regionaal afgestemd.

Er is behoefte aan en ruimte voor nieuwe plannen. Het huidige programma schiet tekort, zowel op de korte, middellange als lange termijn.

Het is in tegenstelling tot het recente verleden niet meer noodzakelijk om eerst ruimte te vinden door bestaande plannen te vervangen of anders te faseren c.q. uit te stellen. Wel is het belangrijk om ervoor te zorgen dat de nieuwe plannen voorzien in de woningtypen, -segmenten en -kwaliteiten die gevraagd worden.

Inmiddels heeft de Drechttraad op 12 december 2017 de Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' vastgesteld. Aanvullend op en binnen de kaders van deze regionale Woonvisie stellen de individuele gemeenten uiterlijk medio 2018 een lokale uitvoeringsparagraaf op. Hierin worden de regionale ambities verbonden met lokale wensen en mogelijkheden.

De provincie heeft aangegeven dat tot het moment van het aanvaarden door de provincie van de geactualiseerde regionale woonvisie en bijbehorend woningbouwprogramma de huidige woonvisie van kracht blijft.

overige functies

Op de begane grond van het Regiokantoor wordt ter plaatse van het voormalige restaurant/kantine maximaal 200 m² detailhandel in de vorm van een gemakswinkel toegestaan. De functies dienstverlening, horeca-1, atelier, bedrijf, kantoor zijn niet per functie aan een maximum gebonden, maar doordat ze alleen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', in totaliteit in oppervlakte beperkt.

In het nieuwe woongebouw (transformatie huidige 150 kV-gebouw) komen in de twee hoeken aan de Oranjelaan op zowel de begane grond, als de eerste verdieping zogenaamde werkunits waarin zich bedrijven, kantoren, ateliers kunnen vestigen. Per hoek gaat het om 100 m² op zowel de begane grond, als de eerste verdieping.

Gelet op de geringe oppervlaktes is geen verder onderzoek naar de behoefte gedaan.

Stedelijk gebied

De ontwikkelingen vinden plaats in stedelijk gebied.

Conclusie:

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Documenten VRM

Bij de VRM horen: de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

4 thema's

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op.

Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren.

Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee worden verwarmd, en naar steden om te voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

Programma ruimte

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Programma mobiliteit

In het programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

Juridisch instrumentarium

Het juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening en staat in de Verordening ruimte 2014. Het gaat daarbij om de verordening, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve en reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma ruimte en mobiliteit. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.2 Verordening ruimte

In samenhang met de Structuurvisie is ook de Verordening ruimte vastgesteld. 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. Deze gebieden zijn aangegeven als bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

Het plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied en is hiermee in overeenstemming met de Verordening ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040

De gemeenteraad stelde op 17 december 2013 de Structuurvisie Dordrecht 2040 vast. Hierin komt de Stadswerven uitgebreid aan de orde en wordt de visie op het gebied uiteengezet.

De raad: "Stadswerven is een locatie in ontwikkeling aan de rand van de historische binnenstad. De unieke kwaliteiten van de locatie dragen sterk bij aan het profiel van Dordrecht waterstad. Hier wordt aan de versterking van het woonklimaat en van het (regionale) voorzieningenaanbod gewerkt. Aan de zuidzijde van het gebied is een cultureel cluster ontwikkeld."

En: "Wij geven de komende jaren topprioriteit aan de ontwikkeling van Stadswerven als toevoeging aan de historische binnenstad. De bijzondere publieksvoorzieningen zoals het Energiehuis en de bioscoop dragen bij aan de versterking van het woon-, werk- en leefklimaat van de stad. Het tempo van de ontwikkeling zal mogelijk lager liggen dan oorspronkelijk gedacht. Daarom stimuleren wij tijdelijk gebruik, zoals de Ark en de Biesboschhal, als goed middel om levendigheid te creëren en als mogelijke aanjager voor de totale ontwikkeling van het gebied." Stadswerven hoort tot het leefmilieu "Levendig Centrum". Het levendig stedelijke centrummilieu

bevat de plekken in de stad met hoge dichtheden en een hoge mate van functiemenging, waar meerdere verkeersstromen samenkomen en sprake is van een goede bereikbaarheid. In deze gebieden is sprake van een sterke menging en veel combinaties van functies als wonen, kantoren en allerlei commerciële en maatschappelijke voorzieningen. De gebruiksintensiteit is er hoog. De historische binnenstad en de 19e Eeuwse schil (inclusief Stadswerven) vormen het centrum van Dordrecht. Dit gebied is geografisch gezien centraal in de regio Drechtsteden en kenmerkt zich door veel functiemenging, een hoog voorzieningenniveau en een afwisselende bebouwing met ruimte voor grootschalige kantoren. Station Dordrecht, het busstation op de Spuiboulevard en de Waterbushaltes zijn de belangrijke openbaar vervoerspunten. De woningvoorraad in het centrum is gevarieerd met een hoge dichtheid en intensiteit. Bijzondere aandacht is er voor de brug van de binnenstad naar de Stadswerven, waterveiligheid (adaptief bouwen), cultuurhistorie en het warmtenet van HVC.

3.3.2 Vigerende bestemmingsplannen

Voor dit plangebied geldt grotendeels het op 1 maart 2005 vastgestelde bestemmingsplan 'De Stadswerven'.

Het gebied heeft overwegend de bestemming 'Binnenstedelijk Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan. Er wordt gesproken over een optimale menging van de stedelijke functies, wonen, werken en voorzieningen. De nieuwbouw, vervanging of inpassing van bestaande bebouwing, de kwaliteit van het woonmilieu en de verblijfskwaliteit in het openbare gebied behoeven daarbij zorgvuldige uitwerking, waarbij wordt ingezet op ruimtelijke en functionele kwaliteit.

Het moet gaan om het realiseren van een stedelijk milieu met –naast de woonfunctie - vestiging van onder meer publiektrekkende culturele, educatieve, welzijns-, zorg- en recreatieve functies op stedelijk, regionaal en bovenregionaal niveau (dienstenknooppunt) in en rondom de locatie Energiehuis.

De gebouwen van Tennet zijn in het op 10 mei 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Stadswerven' bestemd voor nutsvoorzieningen.

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 te (laten) uitvoeren. 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 nederzettingsspatronen, landschapsspatronen 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 orderingsprocessen 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 verdrongen 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 zich 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 plaanpassing 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.

4.1.2 Onderzoek

archeologie

Het plangebied ligt geheel buitendijks – ten noorden van de Noordendijk - en is in de 20e eeuw kunstmatig opgehoogd tot de huidige hoogte van 3,5m-4m+NAP. Ter vergelijking: het maaiveld in het binnendijkse gebied ten zuiden van de Noordendijk ligt op circa NAP. Dit houdt dus in dat in het plangebied een metersdik ophogingspakket aanwezig is.

In opdracht van de gemeente Dordrecht is in 2004 een bureauonderzoek en een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied Stadswerven (project DDT 0407 Stadswerven). Het onderzochte plangebied betrof terreinen aan beide zijden van het Wantij, inclusief het (voormalige) Eneco-terrein. Er is geboord tot een diepte van maximaal 6 m beneden maaiveld en daarbij zijn geen indicatoren gevonden die wijzen op archeologische waarden of sporen in de bodem.

De bodem bestaat uit Merwede-afzettingen en is pas in de 18e eeuw in gebruik genomen. De eerste bebouwing bestaat uit molens. Later wordt het terrein ook gebruikt voor activiteiten zoals houtindustrie en neemt de bebouwing toe. Door vergravingen worden slechts in een deel van het terrein nog resten van deze bebouwing verwacht. Deze resten uit de Nieuwe Tijd liggen direct onder het maaiveld en zijn niet als behoudenswaardig of onderzoeksplichtig aangemerkt.

In 2017 is net ten westen van het plangebied een booronderzoek uitgevoerd, project DDT 1706 Lijnbaan 220, waarbij (ook) geen behoudenswaardige archeologische waarden werden aangetroffen.

Het oorspronkelijke maaiveld kon in dit onderzoek niet vastgesteld worden, maar ligt dieper dan 3,2 m-NAP ofwel 6 meter beneden het huidige maaiveld/straatniveau.

In (de herziening van) het bestemmingsplan kan op basis van de bekende kunstmatige ophoging van het oorspronkelijke maaiveld en de resultaten van de twee genoemde onderzoeken de dubbelbestemming archeologie vervallen.

Er wordt in het kader van nieuwbouwplannen of andere bodemingrepen geen archeologisch onderzoek verplicht gesteld.

cultuurhistorie

Zowel het 150 kV gebouw, als het 13 kVgebouw zijn gemeentelijk monument. In de Erfgoedverordening stelt het college van Dordrecht bouwhistorisch onderzoek verplicht bij bouwplannen waarbij gemeentelijke of rijksmonumenten worden gewijzigd en bij bouwplannen die in strijd zijn met het bestemmingsplan en die gelegen zijn in een beschermd stadsgezicht. Dit bouwhistorisch onderzoek wordt gebruikt als uitgangspunt en toetsingskader bij de vergunningverlening en de begeleiding van de bouwactiviteiten.

Het bouwhistorisch onderzoek is uitgevoerd en vervolgens heeft de gemeente dit getoetst en aandachtspunten meegegeven voor het ontwerp. De Welstands- en Monumentencommissie gemeente Dordrecht zal over de aanvraag om omgevingsvergunning adviseren.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor 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-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.2.2 Onderzoek

Door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid is onderzoek gedaan naar het aspect bedrijven milieuzonering (memo Z-18-333511 d.d. 19 april 2018) met het volgende resultaat.

Het plan behelst de bouw van een aantal woningen (appartementen en grondgebonden woningen) en een aantal maatschappelijke functies. In de omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven en instellingen gevestigd. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de dichtstbijzijnde bedrijven en instellingen, waarbij de milieucategorie en de afstand tot het plangebied is aangegeven. Opgemerkt zij dat de afstand van de aangegeven bedrijven tot de gevoelige functies in het plangebied verder is dan de afstand tot de plangrens.

Bedrijf of instelling	Milieu-categorie	Minimale afstand	Werkelijke afstand
Kinopolis (bioscoop), Lijnbaan 200	2	10 meter	> 15 meter
Parkeergarage Stadswerven zuid	2	10 meter	Ca. 80 meter
Villa Augustus (horeca), Oranjelaan 7	1	0 meter	> 50 meter
Eneco, Oranjelaan 1	3.1	30 meter	Ca. 200 meter
De Haan minerale oliën, Oranjelaan 76	2	10 meter	Ca. 35 meter
Verstegen accountants en belastingadviseurs, Noordendijk 207	1	0 meter	Ca. 15 meter
Arbo Unie, Noordendijk 189	1	0 meter	Ca. 15 meter

De conclusie uit het onderzoek van de OZHZ is dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt.

Door de initiatiefnemer van de transformatie van het 150 kV-gebouw naar woningen op de hoek Noordendijk/Oranjelaan is onderzoek gedaan (DPA Cauberg Huygen, rapportnr. 01576-14834-02 d.d. 7 juli 2016) naar de aanwezigheid van het nabij gelegen 50/13kV transformatiestation.

De berekende geluidbijdrage is getoetst aan richt- en grenswaarden voor een 'rustige woonwijk' uit de VNGpublicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Ook heeft een toetsing aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit plaats gevonden.

Uit de rekenresultaten blijkt het volgende:

- De berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus (LAr,LT) voldoen op de noord-oostgevel van het Tennetgebouw, ter plaatse van rekenpunt 08 en 09, tijdens de nachtperiode niet aan de VNGrichtwaarden voor een 'rustige woonwijk'. De richtwaarden worden met maximaal 2 dB overschreden. Uit het "Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï voor deze woningen blijkt dat gevelmaatregelen nodig zijn. De gevelmaatregelen zullen op de gecumuleerde geluidbelasting afgestemd worden. Geconcludeerd wordt dat na toepassen van gevelmaatregelen (ten aanzien van wegverkeerslawaaï) het gewenste binnenniveau zonder meer behaald wordt waardoor

gesteld kan worden dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

- De berekende maximale geluidniveaus (LA_{max}) voldoen tijdens de dag-, avond- en nachtperiode aan de VNG-richtwaarde.
- De berekende geluidbijdrage op de gevels van de onderzochte woningen voldoet aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddeld beoordelings- en het maximale geluidniveau.

Door dezelfde initiatiefnemer is onderzoek gedaan (DNV-GL, rapportnr. 16-0581 d.d. 19 april 2016) naar de effecten van eventuele magneetvelden afkomstig van de ondergrondse hoogspanningskabels vanaf het nieuwe transformatorstation naar het station Merwedehaven op de nieuw te realiseren woningen. De conclusie is dat de ondergrondse hoogspanningskabels geen belemmeringen opleveren voor de woningbouw in het voormalige 150 kV-gebouw op de hoek Oranjelaan-Noordendijk.

4.2.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' bestaat er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen en bouw mogelijkheden.

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

Door de OZHZ is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer Z-18-329988 d.d. 12 februari 2018).

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie voor het aspect bodem wordt het volgende geconcludeerd.

Op en nabij de onderzoekslocatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd die (op één rapport na) gedateerd zijn. In 2005 is voor de gehele locatie een bodemsaneringsplan opgesteld waarbij de gehele locatie is aangemerkt als geval van bodemverontreiniging.

Op de locatie is de boven- en ondergrond heterogeen verontreinigd met immobiele parameters en zijn er enkele spots met mobiele verontreiniging in het grondwater.

Indien grondverzet en/of het verwijderen van de verharding onderdeel zijn van de herontwikkeling, dient rekening gehouden te worden met de volgende zaken:

Voorafgaand aan de werkzaamheden zal in het gehele plangebied actualiserend bodemonderzoek nodig zijn om te bepalen in hoeverre vrijkomende grond en andere materialen hergebruikt kan worden en in hoeverre maatregelen noodzakelijk zijn om veilig te kunnen werken.

Aangezien de exacte invulling en werkdiepten van het plan niet bekend zijn, wordt aanbevolen het bodemonderzoek uit te voeren op het moment dat deze wel bekend zijn.

4.3.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van 'bodemkwaliteit' bestaan er geen bezwaren voor de vaststelling en uitvoering van dit bestemmingsplan. Er wordt aanvullend bodemonderzoek gedaan mede in relatie met de aanvragen om omgevingsvergunning.

De verwachting is dat er vanuit een oogpunt van bodemkwaliteit geen bezwaren bestaan tegen de bestemmingen en de 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 te verbeteren voor 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 praktijklijn (GPR).

4.4.2 Onderzoek

In dit plangebied blijven het Regiokantoor en de twee schakelstations behouden en ze worden getransformeerd naar andere functies. Er moet worden aangesloten op het warmtenet. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal inzichtelijk moeten worden gemaakt op welke wijze (verder) aan het aspect duurzaamheid wordt voldaan.

4.4.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Onderdeel van de ruimtelijke opgave is dat er aandacht wordt besteed aan de externe veiligheidsaspecten. Conform het in Dordrecht vastgestelde Toetsingskader Externe Veiligheid wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming geregeld voor zover de risico's worden veroorzaakt door het in werking zijn van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen. Daarnaast beoogt dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Hiervoor bevat het besluit onder andere regels over de wijze waarop de kans op een ramp met veel slachtoffers inzichtelijk moet worden gemaakt en de wijze waarop dit risico transparant wordt afgewogen ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen. Het Bevi werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Sinds 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van kracht. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming geregeld voor zover de risico's worden veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen. Daarnaast beoogt dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Hiervoor bevat het besluit onder andere regels over de wijze waarop de kans op een ramp met veel slachtoffers inzichtelijk moet worden gemaakt en de wijze waarop dit risico transparant wordt afgewogen ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen. Het Bevt werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Gemeentelijk beleid: toetsingskader externe veiligheid

Conform bovenstaande wettelijke kaders 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.

Provinciaal beleid: CHAMP

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

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Voor externe veiligheid (EV) worden twee normstellingen gehanteerd:

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

Het Groepsrisico (GR) is een maat voor 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 risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij deze bron, 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 het 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 bij de risicobron waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied 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. Voor het groepsrisico geldt, in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

4.5.2 Onderzoek

Door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid is onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid (memo Z-18-333511 d.d. 19 april 2018) met het volgende resultaat.

Het plangebied ligt in de omgeving van de Beneden Merwede. De Beneden Merwede is in het Basisnet aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Andere risicobronnen zijn niet aanwezig. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van bedrijven als Chemours. Op ongeveer 65 meter ligt het bedrijf Turbo Fashion dat onder andere handelt in vuurwerk. Ook deze activiteit heeft geen invloed op het plangebied.

Het plangebied ligt buiten de veiligheidszone van de Beneden Merwede. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van de Beneden Merwede. De afstand tot deze vaarweg is meer dan 200 meter. Het groepsrisico ten gevolge van de Beneden Merwede is lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Op basis van de Handleiding risicoberekeningen transport (HART) kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet zal leiden tot een significante verhoging van het groepsrisico. Het HART deelt de Beneden Merwede in als een rivier met bevaarbaarheidsklasse 6. De PR=10-6 / jaar-contour is vastgesteld op 0 meter. Ook geldt de vuistregel dat langs een vaarweg met bevaarbaarheidsklasse 6 de 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico alleen mogelijk wordt overschreden wanneer binnen 200 meter van de oever aanwezigheidsdichtheden voorkomen groter dan 500 /ha en het aantal transporten van LT2 en GT3 meer dan 1000 per jaar bedraagt. Het aantal transporten van LT2 + GT3 is volgens de Regeling Basisnet maximaal 196 per jaar en het plangebied ligt op meer dan 600 meter van de Beneden Merwede.

Per mail d.d. 27 juli 2018 heeft de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid als volgt gereageerd.

"De VRZHZ heeft geen op- en/of aanmerkingen op paragraaf 4.5 Externe veiligheid van de Toelichting bestemmingsplan "Regiokantoor e.o." (mei 2018) en op de Memo Onderzoek externe veiligheid en milieuzonering plan Stadswerven 1 (OZHZ, 19-04-2018).

Voor de optimalisatie van de zelfredzaamheid van de aanwezige bewoners en gebruikers adviseert de VRZHZ gezien de afstand van het plangebied tot de beneden Merwede alleen de mogelijkheid om de mechanische ventilatie te kunnen uitschakelen conform onderstaand artikel uit het (concept) besluit bouwwerken leefomgeving van belang.

Artikel 4.124 (regelbaarheid en uitschakelbaarheid)

1. Een voorziening voor natuurlijke toevoer van verse lucht is regelbaar in het gebied van 0% tot 30% van de capaciteit, bedoeld in artikel 4.122, en heeft, bepaald volgens NEN 1087, naast een laagste stand van ten hoogste 10% van die capaciteit en een stand van 100% van die capaciteit, ten minste twee regelstanden in het regelgebied die onderling ten minste 10% in capaciteit verschillen.
2. Een voorziening voor mechanische toevoer van verse lucht heeft een dichtstand, is regelbaar in het gebied van 10% tot 100% van de capaciteit, bedoeld in artikel 4.122, en heeft naast een laagste stand van ten hoogste 10% van die capaciteit en een stand van 100% van die capaciteit, ten minste een regelstand in het regelgebied.

3. Een voorziening voor toevoer van verse lucht als bedoeld in het eerste en tweede lid mag zelfregelend zijn in het regelgebied.
4. Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Daarnaast zal de gemeente aandacht moeten besteden aan risicocommunicatie."

De gemeente heeft de betrokken ontwikkelaars geattendeerd op het uitschakelen van de mechanische ventilatie. Deze voorziening kan niet in een bestemmingsplan worden voorgeschreven.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.6 Natuur

4.6.1 Regelgeving en beleid

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en voegt drie 'oude' natuurwetten samen: de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent naast de algemene zorgplicht (artikel 1.11) nog drie hoofdstukken die van belang zijn voor ruimtelijke ingrepen. Dit betreft hoofdstuk 2 (gebiedsbescherming), hoofdstuk 3 (soortbescherming) en hoofdstuk 4 (houtopstanden).

Hoofdstuk 2 van de Wet richt zich op de gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natura 2000-gebieden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de soortenbescherming.

De Wet natuurbescherming kent 4 beschermingsregimes voor soorten:

- art 3.1: bescherming van vogels die onder de Vogelrichtlijn vallen – dit zijn alle vogels;
- art 3.5: bescherming van dieren en planten in bijlage IV van de Habitatrichtlijn bijlage II van het verdrag van Bern of bijlage I van het verdrag van Bonn – ook wel 'strikt beschermde soorten' genoemd;
- art 3.10: bescherming van soorten die worden genoemd in bijlagen A en B van de Wet Natuurbescherming - dit zijn deels meer algemene soorten die enkel nationaal beschermd worden en geen bescherming genieten onder Europese regelgeving;
- art 1.11: algemene zorgplicht.

In genoemde artikelen is bepaald voor welke handelingen een vrijstelling kan worden verleend van de verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen uit de Wet zijn (iets) anders geformuleerd dan de verbodsbepalingen uit de oude Flora- en faunawet. De verbodsbepalingen komen er kortweg op neer dat vogels en andere beschermde soorten niet (opzettelijk) gedood of opzettelijk verstoord mogen worden en dat nesten / voortplantingsplaatsen en rustplaatsen niet beschadigd of vernield mogen worden. Planten mogen niet worden geplukt of vernield. Voor vogels geldt daarbij dat nesten niet weggenomen mogen worden.

In principe geldt voor alle beschermde soorten een ontheffingsplicht, dus ook voor algemene soorten zoals konijn en egel. De provincies hebben de mogelijkheid om vrijstellingsbesluiten op te stellen. In deze besluiten staat voor welke soorten een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen in artikel 3.10 van de Wet (vergelijkbaar met de vroegere tabel 1 soorten van de Flora- en faunawet). Ten opzichte van de oude wetgeving is de lijst met beschermde soorten gewijzigd. Naast de overgehevelde en toegevoegde soorten (vaatplanten, vlinders) is er een groot aantal soorten dat geen beschermde status meer heeft in de Wet. Dit betreffen voornamelijk vaatplanten en vissen.

Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013

In 2008 heeft de gemeenteraad 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. Eén 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

Door het Natuur Wetenschappelijk Centrum is door middel van een quick scan onderzoek gedaan (rapport P18-034/W1446 d.d. maart 2018) met de volgende resultaten:

Vleermuizen

Binnen het plangebied is geen essentieel foerageergebied aanwezig, zowel tijdens als na uitvoering van de voorgenomen plannen zal er voldoende alternatief foerageergebied aanwezig zijn. Ook is binnen het plangebied geen essentiële vliegroute aangetroffen. Om deze reden is er, ten aanzien van vliegroutes en foeragegebieden, geen sprake van nadelige effecten voor vleermuizen en zijn verdere maatregelen ten aanzien van dit onderdeel niet nodig.

In twee van de gebouwen binnen het plangebied is wel geschikte ruimte aanwezig en toegang mogelijk voor vleermuizen. Hierdoor is niet uit te sluiten dat hier op andere momenten van het

jaar (ook) geen gebruik van wordt gemaakt. Voorbeelden zijn de boeiborden langs de dakrand, kapotte of openstaande ramen/deuren en spouwgaten in de muren.

Aanvullend onderzoek naar de mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen wordt verricht door vier tot zes inventarisatiemomenten in de periode 15 mei tot 15 oktober, waarbij 20 dagen tussen de inventarisatiemomenten nodig is.

Uit dit aanvullend onderzoek van het Natuur-Wetenschappelijk Centrum (rapport P18-082/W1521 d.d. oktober 2018) is het volgende gebleken voor wat betreft het Tennetgebouw 150 kV:

"Uit de inventarisaties blijkt dat er geen kraamverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied. Tevens zijn er geen aanwijzingen dat het gebouw gebruikt wordt als (massa) winterverblijfplaats. Wel is er tijdens twee tellingen, op 22 augustus en 20 september, een paar- en een zomerverblijfplaats aangetroffen. Bij de ingrepen aan de gevel van de bebouwing kunnen er verblijfplaatsen van vleermuizen aangetast, vernield en/of verstoord worden en kunnen er ook individuen verstoord, verwond of gedood worden. Het is dus belangrijk dat de werkzaamheden in de winter plaats zullen vinden, wanneer de vleermuizen de verblijfplaats tijdelijk verlaten hebben. Er moeten maatregelen getroffen worden om ervoor te zorgen dat de functionaliteit van de verblijfplaats behouden blijft.

De paar- en zomerverblijfplaats die gevonden is in de bebouwing bevindt zich in een deel dat niet gesloopt gaat worden en er zal zo min mogelijk aantasting aan de gevel zijn ter bescherming van het gemeentemonument. Wel zullen er ingrepen aan de gevel plaats gaan vinden zoals bijvoorbeeld het plaatsen van ramen. Als de verblijfplaats hierbij aangetast wordt dienen er maatregelen genomen te worden ter compensatie en dient er een ontheffing aangevraagd te worden. Het is nodig om als vervanging van de bestaande paarverblijfplaats tijdelijke en permanente voorzieningen aan te brengen."

Meer informatie hierover is te vinden op pagina's 23 en 24 van dit rapport (bijlage bij de toelichting).

Deze bevindingen leiden niet tot de conclusie dat het bestemmingsplan voor wat betreft het Tennetgebouw 150 kV niet uitvoerbaar is. Wel zijn maatregelen nodig en eventueel een ontheffing. Dit is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen gevonden (nestmateriaal, uitwerpselen, braakballen) die duiden op een vaste verblijfplaats van vogels met een vaste verblijfplaats. Daarnaast zijn binnen het plangebied geen jaarrond beschermde nesten van bijvoorbeeld de Buizerd of de Sperwer aangetroffen. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen sporen, zoals een plukplaats, gevonden en/of waarnemingen gedaan waaruit blijkt dat een dergelijke soort gebruik maakt van het plangebied. Ten aanzien van overige broedvogels, wordt aangeraden om werkzaamheden waarbij broedplaatsen verloren kunnen gaan of broedsels verstoord kunnen worden buiten het broedseizoen van vogels (globaal van half maart t/m half juli) uit te voeren. Indien dergelijke werkzaamheden toch binnen het broedseizoen plaatsvinden, dient voorafgaand aan de werkzaamheden door een ecologisch deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. Wanneer er broedgevallen worden vastgesteld, dient door de deskundige bepaald te worden of er sprake is van een wezenlijke invloed op de populatie van de betreffende vogelsoort. Mogelijk dienen maatregelen genomen te worden om nadelige effecten te voorkomen.

Vaatplanten

Binnen het plangebied zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen. Deze worden op basis van biotoopkenmerken van het plangebied ook niet verwacht. Om deze reden bestaan er, anders dan de algemene zorgplicht, geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming ten aanzien van vaatplanten.

4.6.3 Conclusie

Er is aanvullend onderzoek gedaan naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied. Hieruit blijkt dat bij het Tennetgebouw 150 kV mogelijk maatregelen noodzakelijk zijn. Dit wordt op bouwplanniveau opgepakt. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen op grond van 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 (Lden) 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 2040 is het plangebied aangegeven als levendig centrum. Vanuit de doelen die worden nagestreefd binnen dit leefmilieu is het niet realistisch of noodzakelijk om hier te willen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet. Een geluidbelasting van 58 dB is onder voorwaarden voor wonen in dit leefmilieu aanvaardbaar.

industrielawaai

De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaai veroorzakende 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 ligt niet binnen een gezoneerd 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. Het plangebied ligt niet binnen de zone van railverkeer.

Beleid hogere waarden

Op 11 december 2007 zijn door burgemeester en wethouder 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

Door de OZHZ is akoestisch onderzoek (rapportnr. Z-18-333511 d.d. 9 mei 2018) gedaan met het volgende resultaat:

Maximale geluidbelasting in dB ter plaatse van de verschillende bestemmingen

Bron	Regiokantoor	nieuwbouw woningen	Gezondheids- scen- trum	Wonen in 150 kV-gebouw
Noordendijk	57	48	42	60
Oranjelaan	44	46	58	59
30 km-wegen	58	58	<<48	50

Alle genoemde geluidbelastingen zijn inclusief aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g Wgh.

Uit de tabel blijkt dat de voorkeursgrenswaarde door het verkeer op de Noordendijk en de Oranjelaan de voorkeursgrenswaarde overschrijdt (betreft regiokantoor en 150 kV-gebouw). Voor deze beide wegen moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld voor alle geluidsgevoelige functies waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Om hogere waarden te kunnen vaststellen dient te worden onderbouwd dat eventuele bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet mogelijk/wenselijk zijn.

Ook het verkeer op de 30 km-wegen leidt tot een geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Omdat langs deze wegen geen zone is gelegen is de Wgh niet van toepassing en kunnen geen hogere waarden worden vastgesteld. Omdat de voorkeursgrenswaarde door het verkeer op de Noordendijk en Oranjelaan wordt overschreden, is het noodzakelijk dat burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht hogere waarden vaststellen.

In de planbeschrijving is aangegeven dat in de gemengde bestemming langs de Noordendijk is voorzien in een onderwijsgebouw op de begane grond en de eerste verdieping. Gezien de gebruiksperiode van een dergelijke functie is in de Wgh vastgelegd dat de geluidbelasting wordt bepaald in de dagperiode van 7.00 -19.00. Dit leidt tot enigszins lagere geluidbelastingen.

In het akoestisch rapport is in bijlage 3 voor de eerste twee bouwlagen binnen de gemengde bestemming de geluidbelasting voor het verkeer op respectievelijk de Noordendijk en de 30 km-wegen gepresenteerd. Voor het verkeer op de Oranjelaan is geen berekening voor de dagperiode uitgevoerd, omdat van deze weg geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt verwacht.

In de resultatentabel is ook de geluidbelasting gepresenteerd op de grens van de maatschappelijke bestemming langs de Oranjelaan. Een gezondheidszorgfunctie kan een geluidgevoelige functie zijn.

Deze functies zijn geluidgevoelig voor zover aan bed gebonden verzorging plaatsvindt. Een praktijk van een huisarts, fysiotherapeut e.d. of een combinatie van deze functies wordt in de zin van de Wgh niet als geluidgevoelige functies gezien. Dit betekent dat geen hogere waarde hoeft en kan worden vastgesteld. Omdat het gewenst is in de spreek- en of behandelkamers in deze functies een laag geluidniveau te realiseren kunnen de resultaten van deze berekening worden gebruikt voor de beoordeling van de benodigde geluidwering van de gevels. Daarnaast kan op basis van deze resultaten ook de keus worden gemaakt de geluidgevoelige ruimtes zoveel als mogelijk aan de geluidluwe westzijde van het gebouw te realiseren.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting (Lcum) ten hoogste 64 dB bedraagt. De karakteristieke geluidwering van de nieuwe woningen op deze locatie moet 31 dB bedragen (64-33 dB). Op de tweede afbeelding in bijlage 4 van het akoestisch rapport is voor het schoolgebouw ook de cumulatieve geluidbelasting in de dagperiode gepresenteerd. Deze bedraagt eveneens 64 dB. De karakteristieke geluidwering van de theorielokalen in dit onderwijsgebouw moet 36 dB bedragen (64-28 dB).

De locatie valt volgens het hogere waarden beleid in de hoogste geluidklasse 'Lawaaig'. Conform de methode van Miedema is de milieukwaliteitsmaat (mkm) 'Tamelijk slecht'.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat bij besluit d.d. 7 december 2004 Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor maximaal 300 woningen hogere waarden tot 60 dB(A) hebben vastgesteld vanwege verkeerslawaaï van de Noordendijk.

In het kader van de overzichtelijkheid wordt voor het gehele gebied nu een nieuw hogere waardenbesluit genomen. Dit besluit is genomen op 3 september 2018.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt met het vaststellen van de hogere waarden en daarbij gestelde voorwaarden geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken, 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.

4.8.2 Onderzoek

De bestaande bomen c.a. langs de Noordendijk worden in het bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. In de nieuwe opzet worden voorts bomen geplaatst op het parkeerterrein en langs de Vlijkade.

4.8.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid van de gemeente.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Regelgeving en beleid

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer een hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is komen te vervallen.

Op 31 juli 2009 heeft de Minister van VROM het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. Het NSL bevat de maatregelen die vereist zijn om tijdig te voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het NSL biedt ook de onderbouwing voor de in het NSL genoemde ruimtelijke projecten met gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het NSL heeft een looptijd van vijf jaar en is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Artikel 15.6, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer biedt de mogelijkheid om projecten te realiseren die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de concentratie van een stof waarvoor de richtlijnen een grenswaarde bevatten. Nadere toetsing aan de grenswaarden is in dat geval niet nodig. Omdat in Nederland alleen de concentraties PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide) de grenswaarden dreigen te overschrijden, richt de uitwerking van het begrip NIBM zich op deze twee stoffen.

Het begrip NIBM is gedefinieerd in de algemene maatregel van bestuur "niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", kortweg het Besluit NIBM. Een bijdrage aan de concentratie PM10 of NO2 wordt als "in betekende mate" (IBM) beschouwd als de bijdrage groter is dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor één van beide stoffen. Een project wordt dus aangemerkt als NIBM als de bijdrage van dat project niet groter is dan 1,2 µg/m PM10 én niet groter dan 1,2 µg/m NO2. Als dit aannemelijk kan worden gemaakt, is een nadere toetsing of onderbouwing wat betreft de luchtkwaliteit niet nodig.

Deze grens van 3% is gekoppeld aan de werking van het NSL. Het effect van het NSL-maatregelenpakket is namelijk zo groot dat de grenswaarden ook worden bereikt als projecten onder deze 3%-grens niet afzonderlijk, op projectniveau, worden gecompenseerd voor hun effect op de luchtkwaliteit. De effecten van deze projecten worden met andere woorden op programmaniveau gecompenseerd.

Om het beoordelen van projecten te vergemakkelijken, is de 3%-grens voor een aantal categorieën projecten 'vertaald' in een getalsmatige grens. Dat is gebeurd in de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In voorschrift 3A.2 van bijlage 3A van de Regeling NIBM is bepaald wanneer een woningbouwplan NIBM is. Dit is het geval in de volgende situaties:

- het plan omvat niet meer dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.
- Het plan omvat niet meer dan 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen.

4.9.2 Onderzoek

Een project of plan kan doorgang vinden wanneer het "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In voorschrift 3A2 in bijlage 3A van de Regeling NIBM is bepaald wanneer sprake is van "niet in betekende mate":

voor woningbouwplannen:

- indien het plan niet meer omvat dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg
- indien het plan niet meer omvat dan 3000 woningen met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen

voor kantoorlocaties:

- indien het plan niet meer omvat dan 100.000 m2 kantoren met één ontsluitingsweg
- indien het plan niet meer omvat dan 200.000 m2 kantoren met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen

Doordat er sprake is van de bouw van ca. 180 woningen kan verder onderzoek achterwege blijven.

4.9.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer.

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 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. In het plan wordt een duidelijke keuze gemaakt voor het versterken en verbeteren van de radialen naar de binnenstad.

4.10.2 Onderzoek

Ontsluiting

Het gehele gebied zal voor autoverkeer ontsloten worden vanaf de bestaande aansluiting op de Noordendijk. De Lijnbaan vormt de centrale route door het gebied en wordt ook gebruikt als ontsluiting naar de Parkeergarage Energieplein. Via de Oranjelaan/Merwedestraat is snel het hoofdwegennet N3, A15 en A16 te bereiken. Bezoekers en bewoners van het gebied kunnen gebruik maken van de bushalte nabij het Energieplein om ook de andere delen van de stad met het openbaar vervoer te bereiken. Op een iets grotere afstand ligt de halte van de waterbus aan de Merwedekade waarmee de regio en Rotterdam is ontsloten.

De Noordendijk is een belangrijke snelle verbindingroute voor de fietser tussen centrum, Energieplein en oostelijke stadsdelen. Het is wenselijk om de groen- en boomstructuur langs de Noordendijk te versterken als continuering van het beeld van de Noordendijk ten oosten van de Oranjelaan. Vanuit het gebied zal een doorsteek voor fietsers en voetgangers blijven bestaan met de Oranjelaan zodat een goede aansluiting wordt gemaakt met de snelfietsroute door de stad. Langs het Wantij zal een wandelpad worden gemaakt als onderdeel van het rondje Wantij. Dit pad is alleen toegankelijk voor voetgangers. Binnen het project Stadswerven, waarbij het Wantij als centrum functioneert, is het wenselijk om in de toekomst kleinschalig vervoer over water te ontwikkelen.

Parkeren

De "Beleidsregels parkeren, ten behoeve van parkeren bij nieuwbouw" zijn gehanteerd bij het bepalen van de hoeveelheid parkeerplaatsen. Deze regels gelden ook voor de verbouw van gebouwen.

Er is op basis van de verschillende functies berekend hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn; daarbij is uitgangspunt dat bewoners en werknemers op eigen terrein parkeren en dat bezoekers parkeren in het openbaar gebied danwel in de parkeergarage Energiehuis. Wanneer er geen eigen terrein is, zoals bij het kantoorgebouw van het SCD, wordt er geparkeerd in de parkeergarage.

Ter hoogte van het Gezondheidscentrum (gebouw met de bestemming 'Maatschappelijk') is een mogelijkheid van uitwisseling ten behoeve van parkeren voor de buiten het plangebied gelegen horecagelegenheid 'Villa Augustus'.

De uitkomst is dat er in het plangebied voldoende parkeerplaatsen zijn.

4.10.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet voor wat betreft de aspecten verkeer, vervoer en parkeren aan het beleid van de gemeente.

4.11 Water

4.11.1 Regelgeving en beleid

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn, die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In het verleden zijn vele Europese richtlijnen op het gebied van water verschenen. De Kaderrichtlijn Water, die in 2000 van kracht is geworden, moet meer eenheid brengen. De nieuwe richtlijn betekent een ambitieuze en innovatieve aanpak van waterbeheer.

Kernelementen zijn:

- de bescherming van alle wateren, meren, kustwateren en grondwateren;
- het stellen van ambitieuze doelen om ervoor te zorgen dat alle wateren in het jaar 2015 de "goede toestand" hebben bereikt;
- de verplichting tot grensoverschrijdende samenwerking tussen landen en tussen alle betrokken partijen;
- ervoor zorgen dat alle belanghebbenden actief deelnemen aan activiteiten op het gebied van waterbeheer;
- de verplichting tot het voeren van een waterprijsbeleid en ervoor zorgen dat de vervuiler betaalt;
- het in evenwicht houden van de milieubelangen en de belangen van hen die afhankelijk zijn van het milieu.

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.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan (NWP) vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

De stroomgebiedbeheerplannen zijn een bijlage van het NWP. De Ministerraad heeft 27 november 2009 de stroomgebiedbeheerplannen 2009-2015 van de Eems, Maas, Rijndelta (Nederlandse deel) en Schelde vastgesteld.

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 heeft een groot aantal wetten op het gebied van water vervangen en biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken.

De Waterregeling bevat regels ten aanzien van de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten betreffende de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk ingevolge Europese verplichtingen.

Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en beheerplannen.

In het Waterbesluit wordt onder meer de vaststelling van een landelijke rangorde bij watertekorten, de zogenaamde verdringsreeks vastgelegd. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en regels over het verstrekken van informatie met betrekking tot het waterbeheer.

Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de Kaderrichtlijn Water en de Richtlijn overstromingsrisico's. Een vergunningplicht en algemene regels zijn uitgewerkt voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken (zie hiervoor ook de vastgestelde kaarten) en voor het lozen of onttrekken van water aan oppervlaktewater in beheer bij het Rijk.

Hoofdstuk 6, paragraaf 6, van het Waterbesluit geeft aan onder welke voorwaarden er zonder vergunning mag worden gebouwd in een oppervlaktewaterlichaam dat in beheer is bij Rijkswaterstaat (zoals de meeste rivieren en daarbij behorende buitendijkse gebieden, waaronder de Stadswerven).

Beleidsregels grote rivieren

Voor de toepassing van artikel 6.12 Waterbesluit (vergunningplicht) zijn beleidsregels, de Beleidsregels grote rivieren, vastgesteld. De doelstelling van die regels is de beschikbare afvoeren bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierversmalling door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk te maken.

Het plangebied Stadswerven is grotendeels aangewezen als: "Gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 Waterbesluit)". Dat betekent dat voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken geen watervergunning nodig is.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro stelt het rijk regels aan de inhoud van bestemmingsplannen. Het kan hierbij alleen gaan om nationale belangen. Eén van die belangen betreft de Rijksvaarwegen (bepaling vrijwaringszone en de veiligheid van de scheepvaart).

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 wordt er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het ontwerp hiervan is inmiddels beschikbaar. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

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

De Noordendijk heeft een waterkerende functie. De bestaande bebouwing binnen de beschermingszone blijft gehandhaafd en behouden hun functie (kantoor), dan wel worden getransformeerd naar wonen, maatschappelijke en commerciële functies.

Nagenoeg het gehele gebied is verhard in de vorm van bebouwing en parkeerterreinen. In het plangebied is geen oppervlaktewater. Een gedeelte van het parkeerterrein zal worden bebouwd met woningbouw. Ook binnen het geldende bestemmingsplan (2005) was dit mogelijk.

Met het waterschap zal nader overleg dienen plaats te vinden over het aanvragen van een watervergunning voor de ontwikkelingen.

4.11.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het waterbeleid en de wetten en regels op dit gebied.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

De bestemmingen zijn van de verbeelding afleesbaar. In de regels is aangegeven onder welke voorwaarden er gebouwd kan worden. Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Regels

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 specifieke gebruiksregels.

Bestemmingen

Bedrijf-Nutsvoorziening

Het nieuwe schakelstation heeft de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' gekregen. De inhoud is standaard en spreekt voor zich.

Gemengd

Deze bestemming is gelegd op het voormalige Regiokantoor en is gericht op het realiseren van appartementen op de verdiepingen en onderwijsvoorzieningen (school, peuterspeelzaal, kinderopvang) op de begane grond en 1e verdieping. Ter plaatse van het voormalige restaurant/kantine is de aanduiding 'gemengd' aangegeven en zijn de volgende functies toegestaan: detailhandel, dienstverlening, horeca-1, ateliers, bedrijven, kantoren. Vanwege eerdere discussies over de toegestane hoeveelheid detailhandel in het gebied Stadswerven, is de oppervlakte detailhandel beperkt tot 200 m² voor een gemakswinkel. Deze beperking vloeit voort uit de Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland, waarin uitgangspunt is dat detailhandel alleen is toegestaan in stadscentra en wijkwinkelcentra. Er is een uitzondering mogelijk voor een zogenaamde gemakswinkel: een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen. De provincie heeft inmiddels ingestemd met deze uitzondering tot een maximum van 200 m². Binnen horeca-1 is een restaurant toegestaan. Andere horecavormen zijn gebonden aan een afwijking en de voorwaarde dat er geen onevenredige hinder voor de omgeving mag zijn.

Groen

De bestemming 'groen' ligt op gronden langs de Noordendijk met daarin de bestaande bomenrij c.a. De inhoud van de bestemming is standaard.

Kantoor

Het bestaande kantoorgebouw dat grenst aan het Energieplein blijft gehandhaafd. De bestemming 'Kantoor' spreekt voor zich. Met het oog op een eventuele toekomstige beëindiging van de kantoorfunctie is een ruimere bestemming overwogen, maar er is bewust gekozen voor het bestemmen van het huidige gebruik. Indien de kantoorfunctie wordt beëindigd zal op dat moment moeten worden beoordeeld welke functie kan worden toegestaan. Dit kan dan mogelijk worden gemaakt met een afwijking van het gebruik (kruimelgeval), dan wel via een bestemmingsplanherziening.

Maatschappelijk

De medische- en para-medische voorzieningen in het gezondheidscentrum in het voormalige schakelstation van Tennet zijn bestemd voor 'Maatschappelijk'. Eveneens is een apotheek toegestaan. Geluidgevoelige medische voorzieningen (functies zijn geluidgevoelig voor zover aan bed gebonden verzorging plaatsvindt) zijn niet toegestaan.

Verkeer

De openbare ruimten rondom de verschillende voorzieningen in dit plangebied hebben de bestemming 'Verkeer'. Er is sprake van straten, pleinen, parkeren, maar er kunnen ook groenvoorzieningen worden aangelegd.

Wonen

Het voormalige 150 kV-station op de hoek Noordendijk-Oranjelaan wordt verbouwd tot woningen en heeft om die reden de bestemming 'Wonen' gekregen. In de regels is bepaald dat op de twee hoeken aan de Oranjelaan, zowel op de begane grond, als op de eerste verdieping de functies ateliers/bedrijven/kantoren zijn toegestaan tot elk een oppervlakte van maximaal 100 m² per hoek op zowel de begane grond, als de eerste verdieping.

De redenen om dit in genoemde hoeken toe te staan hebben te maken met het gegeven dat woningen in die hoeken moeizaam te realiseren zijn vanwege problemen met daglichttoetreding en geluidhinder vanaf de Oranjelaan.

Woongebied

De bestemming is gelegd op de gronden nabij de Vlijkade die zijn voorzien voor woningbouw. De gedachten gaan uit naar een blok met appartementen en één of twee blokken met stadswoningen. Omdat de exacte invulling nog niet definitief is kunnen nog geen (gedetailleerde) bouwvlakken worden ingetekend en is om die reden gekozen voor de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn ook straten e.d. toegestaan. De maximaal toegestane woningaantallen zijn in de regels benoemd.

Dubbelbestemming

De Noordendijk heeft een waterkerende functie. De beschermingszone is in het bestemmingsplan opgenomen met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De inhoud is standaard.

Algemene bouwregels

Een groot gedeelte van het plangebied ligt vanwege de aanwezigheid van molen 'Kyck over de Dyck' binnen de molenbiotoop. Het plan kent een regeling die toeziet op het beperken van de bouwhoogte en de hoogte van beplanting met het oog op het blijvend goed kunnen functioneren van de molen. De regeling en de afwijkingsmogelijkheid zijn standaard en komen uit de provinciale Verordening ruimte (2014).

In het geldende bestemmingsplan is er voor het gebied van het Regiokantoor een maximale bouwhoogte opgenomen van 28 m en in het nu voorliggende bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte gesteld op 27 m. Voor de molenbiotoop is vooral van invloed het direct naast de molen gelegen Energiehuis met een maximale bouwhoogte van 30 m.

Overgangsrecht en naam

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. Tot slot is in de slotregel de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan.

Een exploitatieplan is niet nodig als de kosten van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dit kan met een overeenkomst of via de gronduitgifte. De betreffende gronden worden deels uitgegeven en deels is sprake van een particuliere ontwikkeling. In dat laatste geval is een anterieure overeenkomst gesloten.

Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze reden achterwege gelaten.

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

De voorgenomen aanpassingen in dit bestemmingsplan leveren geen wijziging van beleid op, omdat de invullingen grotendeels reeds zijn voorzien in het geldende bestemmingsplan uit 2005 en het vooral gaat om het transformeren van bestaande bebouwing.

De gemeente en de verschillende initiatiefnemers hebben op 10 april 2018 aan de directe omgeving tijdens een bijeenkomst informatie verstrekt over de voorgenomen plannen.

Gelet hierop is afgezien van een inspraakronde en heeft een ieder direct de gelegenheid zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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. Tennet
5. Veiligheidsregio.

De provincie heeft aangegeven dat in het Regiokantoor detailhandel in de vorm van een gemakswinkel tot een oppervlakte van maximaal 200 m² is toegestaan. Voorts is verzocht aan te geven dat de 55 woningen in het 150 kV-gebouw worden opgenomen in de nieuwe woningprogrammering (planmonitor).

Rijkswaterstaat heeft verzocht de waterbelangen op eenzelfde wijze te beschrijven als in het bestemmingsplan 'Stadswerven'.

Aan deze opmerkingen is voldaan.

Er zijn voor het overige geen inhoudelijke reacties ontvangen.