

TOELICHTING

bestemmingsplan:

'1e herziening De Stadswerven, locatie Oranjelaan'

gemeente:
fase:
datum:

Dordrecht
ontwerp bestemmingsplan
juni 2012

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving - bestaande situatie	8
2.1 Ontstaan en ontwikkeling	8
2.2 Bestaande situatie	8
HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving - nieuwe situatie	9
3.1 Stedenbouwkundig	9
3.2 Verkeer - parkeren	10
HOOFDSTUK 4 Beleidskaders	11
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	13
5.1 Archeologie en cultuurhistorie	13
5.2 Bodemkwaliteit	15
5.3 Externe veiligheid	16
5.4 Natuur	17
5.5 Geluid	20
5.6 Luchtkwaliteit	22
5.7 Water	23
HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving	25
6.1 Planmethodiek	25
6.2 Inleidende regels	25
6.3 Bestemmingen	25
6.4 Algemene regels	26
6.5 Overgangs- en slotregels	27
HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid	28
HOOFDSTUK 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
8.1 Inspraak	29
8.2 Overleg	29
Bijlage 1: Verslag van inspraak en overleg	31

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan "De Stadswerven" is op 1 maart 2005 door de gemeenteraad vastgesteld en bij besluit van 18 oktober 2005 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland gedeeltelijk goedgekeurd.

Goedkeuring is onthouden aan een deel van de flexibiliteitsbepalingen omdat het invloedsgebied van de molen Kijck over de Dijk aan de Noordendijk (molenbiotoop) niet was uitgezonderd van de werking van deze regels, waardoor de windvang van de molen geschaad zou kunnen worden.

In het bestemmingsplan 'De Stadswerven' is een bestemming 'Watertorenpark' opgenomen. Deze bestemming geldt voor het gebied dat ligt aan de Oranjelaan, tussen het Wantij in het noorden en de doorgetrokken Vlij in het zuiden.

De bestemming 'Watertorenpark' is gericht op het doen ontstaan van een gebied met een 'groen-blauw' karakter. Meerdere functies zijn toegelaten. Uitgangspunt is een relatief - in verhouding tot de andere plandelen van het gebied De Stadswerven - lage bebouwingsintensiteit. Om die reden geldt voor het hele gebied een bebouwingspercentage van 20%. Nieuwe bebouwing mag niet hoger zijn dan de watertoren (30 meter).

Ter plaatse van het voormalige waterleidingbedrijf is 'Villa Augustus' gerealiseerd (grandcafé-restaurant annex hotel met bijbehorende voorzieningen). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moest op ondergeschikte punten worden afgeweken van het bestemmingsplan. De procedures hiervoor zijn zonder problemen verlopen.

Voor de locatie naast Villa Augustus (noordzijde) is het tot nu toe niet gelukt om binnen de kaders van het bestemmingsplan tot een realiseerbare nieuwbouwinvulling te komen. Enerzijds bleek het bebouwingspercentage van 20% een struikelblok, anderzijds werd duidelijk dat een optimale benutting van de toegelaten bouwhoogte van 30 meter stedenbouwkundig een ongewenst beeld zou opleveren.

Om de impasse te doorbreken is onderzocht of het verhogen van het bebouwingspercentage en het verlagen van de maximum bouwhoogte tot een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie zou kunnen leiden.

Op basis van dit principe is een nieuw planinitiatief ontwikkeld en is met de ontwikkelende partij overeenstemming bereikt over de verkoop van de locatie en de voorwaarden voor ontwikkeling.

De voorliggende 1e herziening van het bestemmingsplan De Stadswerven, locatie Oranjelaan voorziet in de noodzakelijke aanpassing van de stedenbouwkundig randvoorwaarden voor de nu braak liggende locatie. De herziening wordt benut om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de huidige situatie bij Villa Augustus en voor herstel van de ontbrekende flexibiliteitsbepalingen voor dit plandeel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied Stadswerven ligt aan de oostflank van de Dordtse binnenstad. De Stadswerven kent 3 deelgebieden, te weten de Kop van de Staart, het Watertorenterrein en het gebied Lijnbaan.

Deze 1e herziening van het bestemmingsplan heeft betrekking op het Watertorenterrein tussen het Wantij en de Vlij. Het plangebied ligt aan en wordt ontsloten via de Oranjelaan.

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- in het noorden - het Wantij
- in het oosten - de Oranjelaan
- in het zuiden - de Vlij
- in het westen - het Wantij.



ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'De Stadswerven' is op 1 maart 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan omvat de deelgebieden 'Kop van de Staart', 'Lijnbaan-Enecoterrein' en het 'Watertorenterrein'.

Het bestemmingsplan voorziet in een grootschalige herontwikkeling die zich voornamelijk zal voltrekken op de Kop van de Staart, het Enecoterrein en het Watertorenterrein, waarbij de realisering van woningen en voorzieningen in een uniek waterrijk stadsmilieu moeten bijdragen tot versterking van de binnenstad.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 worden enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 vooral de bestaande situatie van het nu voorliggende plan beschreven. De nieuwe situatie wordt in hoofdstuk 3 benoemd. In hoofdstuk 4 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de verantwoording, zoals op de terreinen archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water, milieu. Per onderdeel worden de regelgeving en het beleid benoemd. Vervolgens wordt het onderzoek beschreven en wordt een conclusie getrokken. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. De hoofdstukken 7 en 8 gaan achtereenvolgens in op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving - bestaande situatie

2.1 Ontstaan en ontwikkeling

Voor de St. Elisabethsvloed in 1421 maakte het gebied deel uit van de Grote of Zuid-Hollandse Waard, een enorm veengebied dat zich uitstrekte tussen Maasdam (Hoeksche Waard) en Heusden. Het gebied werd door middel van ontginning ontwikkeld tot een uitgestrekt landbouwgebied. De St. Elisabethsvloed maakt aan dit alles een abrupt einde. Het gebied langs de Beneden Merwede kwam voor langere tijd onder water te staan, waarin door aanslibbing een gors is ontstaan, het huidige gebied de Staart.

Liggend buiten de oude binnenstad is het gebied pas in de 18e eeuw betrokken bij de stedelijke ontwikkeling. Voor die tijd was sprake van een buitengebied. Het profiel van de Beneden Merwede was aanmerkelijk breder dan thans. Ook het Wantij en de Vlij namen meer plaats in. Meer in oostelijke richting was sprake van een Biesbosch-landschap met grienden, rietlanden en kreken, soms afgewisseld met agrarisch geëxploiteerde gronden.

Eind 16e eeuw was de stad dichtgegroeid met bebouwing, als gevolg waarvan bedrijvigheid zich verplaatste naar locaties daarbuiten, waaronder het Lijnbaangebied.

In de tweede helft van de 19e eeuw speelde zich in Dordrecht de overgang van handels- naar industriestad af. De scheepshandel stort in door de aanleg van de Nieuwe Waterweg (1866) en de opkomst van het stoomschip. Ten noorden van de Noordendijk was de industrialisatie merkbaar. Molens en houthandels verdwenen en op den duur ook de scheepswerven.

Eind 19e eeuw verrezen nieuwe fabrieken waaronder in 1898 de Dordtse Meterfabriek aan de Lijnbaan en in 1910 het Electriciteitsbedrijf aan de Noordendijk. Langs de Oranjelaan bevond zich het Waterleidingbedrijf. Inmiddels was de woonbebouwing aan de Noordendijk flink toegenomen. Later moesten voor de bouw van de centrale en zijn latere uitbreidingen in de periode 1915-1928 weer woningen worden gesloopt. Gespaard bleef de 18e eeuwse molen Kijk over den Dijck.

De Kop van de Staart kwam veel later tot ontwikkeling. Kaarten geven de bebouwingsgeschiedenis van het gebied goed weer. Hieruit blijkt dat midden 19e eeuw van bebouwing op de Kop van de Staart geen sprake was. Een kaart uit 1894 geeft aan dat op deze plaats een schietbaan en een expeditieplaats van de pontonniers was gevestigd. In 1901 besloot de gemeenteraad het gebied op te hogen en in gebruik te geven als industriegebied, waarna de eerste bedrijven zich vestigden. De Prins Hendrikbrug, die de Staart verbindt met de stad, dateert uit 1910.

2.2 Bestaande situatie

Op het terrein dat voorheen in gebruik was bij het waterleidingbedrijf is sinds enkele jaren Villa Augustus gevestigd. Het oude pompgebouw langs de Oranjelaan is omgevormd tot grandcafé - restaurant met bijbehorende functies. In de oude watertoren zijn hotelkamers ondergebracht, alsmede enige zaalruimten. Het omliggende terrein is ingericht als tuin, waar ondermeer producten voor het restaurant worden geteeld. De tuin is omgeven door een muur. Verder zijn er fraaie doorzichten naar de omgeving gecreëerd.

Noordelijk van Villa Augustus bevindt zich een nog braakliggend terrein waarop nieuwbouw is voorzien. De voorliggende herziening van het bestemmingsplan beoogt de realisering mogelijk te maken van het voor deze locatie ontwikkelde bouwinitiatief.

Ten noorden van de nieuwbouwlocatie bevindt zich een transformatorstation dat een belangrijke functie in de Dordtse stroomvoorziening vervult.

HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving - nieuwe situatie

3.1 Stedenbouwkundig

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten die hebben geleid tot herziening van het bestemmingsplan.

Het Watertorenterrein vormt een belangrijk onderdeel in het stedenbouwkundig plan voor de Stadswerven. Tussen de dicht bebouwde delen op de Staart en rondom het Energiehuis vormt het gebied een groene contramal als uitloper van het Biesboschgebied/Dordwijkzone. Het is een parkachtig gebied waar groen en water het beeld bepalen. In dit gebied staat een aantal grote monumentale panden (o.a. watertoren/Villa Augustus en de trafogebouwen) als losse objecten in de open ruimte.

De gewenste kwaliteit voor dit bijzondere gebied is al af te lezen aan het gerealiseerde Villa Augustus. Als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is in het geldende bestemmingsplan een bebouwingspercentage opgenomen van 20% (binnen het bouwvlak, per gebruiker), de maximale bouwhoogte in het gebied is afgestemd op de hoogte van de watertoren nl. 30 meter.

Er is een plan ingediend dat uitgaat van een tweetal terrasvormige gebouwen met aan de zijde van de Oranjelaan een hoogte van 7 lagen (maximaal 25 meter). Het parkeren voor de bewoners wordt grotendeels half verdiept onder de gebouwen opgelost. De overige bewonersparkeerplaatsen zijn voorzien op maaiveldniveau. Het toekomstige bouwperceel wordt voor 40 % bebouwd.

Het plan is stedenbouwkundig acceptabel:

- De hoogte van de nieuwe bebouwing is beperkt tot 7 lagen, waarbij de bovenste laag in de vorm van een smalle opbouw. Het hoogste punt ligt ruim onder de bouwhoogte die het geldende bestemmingsplan toelaat. De monumentale watertoren blijft daarmee het beeldbepalende element in het gebied. Dit is een absolute meerwaarde. Door de terrasvormige opbouw neemt de bouwhoogte richting watertoren en Wantij snel af. Passanten die rondom het terrein of in de tuin van Villa Augustus wandelen worden daardoor zo min mogelijk geconfronteerd met de nieuwbouw. Vanuit verschillende invalshoeken blijft het zicht op de watertoren gehandhaafd.
- Het bebouwingsfront aan de zijde van de Oranjelaan manifesteert zich niet als een groot, hoog en breed gebouw. Door het opknippen in twee gebouwen en het laten verspringen van de voorgevelrooilijn oogt de bouwmassa vanaf de Oranjelaan kleiner en ontstaan er meerdere zichtlijnen tussen de bebouwing door.
- Het parkeren is op een goede wijze opgelost. Het bewonersparkeren vindt plaats in de half verdiepte parkeerverdieping onder de woningen en op maaiveldniveau. Voor bezoekers wordt een kleinschalige parkeervoorziening aangelegd in de strook tussen Villa Augustus en het naastgelegen woongebouw.
- De ontwikkeling leidt tot overschrijding van het bebouwingspercentage conform het huidige bestemmingsplan. Dit wordt veroorzaakt door het terrasvormige ontwerp van de nieuwbouw, wat een vergroot bebouwd oppervlak in beslag neemt. Tegelijkertijd is de voor uitgifte beschikbare kavel kleiner, onder andere als gevolg van de inrichting van de strook tussen Villa Augustus en de nieuwbouw voor parkeren en de aanleg van een haventje langs het Wantij. Deze maatregelen waren in het geldende bestemmingsplan niet voorzien.
- De kritische grens tussen bebouwd en onbebouwd wordt benaderd, maar in de gekozen opzet blijft (door het omliggende groen en het opnemen van een tuin aan de zijde van de Oranjelaan) de karakteristiek van het gebied in hoofdzaak groen en open. Het beplantingsplan voor de onbebouwd blijvende grond zal dit verder versterken.
- Door de keuze voor twee gebouwen krijgt het gebied een meer open karakter.

3.2 Verkeer - parkeren

Parkeren voor bewoners

Het bewonersparkeren wordt bij de twee woongebouwen in pandig half verdiept opgelost. In ieder gebouw worden maximaal 32 appartementen gerealiseerd. De flexibele indeelbaarheid maakt mogelijk dat uiteindelijk minder appartementen worden gerealiseerd. Op het verdiepte parkeerniveau worden behalve de bergingen ca. 27 parkeerplaatsen gemaakt.

De parkeerplaatsen worden bereikbaar via toegangen vanaf de Oranjelaan. Voor het meest noordelijke woongebouw door aanleg van een toegang aansluitend op het bestaande kruispunt Oranjelaan - Parklaan, direct naast het transformatorstation. Het parkeren in het zuidelijke woongebouw is toegankelijk via de bestaande toegang die ook door Villa Augustus wordt gebruikt.

Behalve de parkeerplaatsen in de gebouwen worden extra plaatsen voor bezoekers aangelegd in de strook tussen Villa Augustus en de tuinen achter het zuidelijke woongebouw.

Parkeren voor Villa Augustus

De bezoekers van Villa Augustus kunnen parkeren op de parkeerterreinen achter het regiokantoor aan de Noordendijk. Het intensieve gebruik van die plaatsen door werknemers en bezoekers van de kantoren in de directe omgeving heeft tot gevolg dat bezoekers van Villa Augustus regelmatig geen parkeerplaats in de directe omgeving kunnen vinden en moeten uitwijken naar de woonbuurt aan de overzijde (oostkant) van de Oranjelaan. Het gevaar bestaat dat hierdoor in de nu rustige woonbuurt parkeeroverlast ontstaat.

Om aan dit bezwaar tegemoet te komen is op een terrein ter hoogte van de doorgetrokken Vlij (zuidzijde Villa Augustus) de aanleg van extra parkeerplaatsen voorzien. Het bestemmingsplan maakt een en ander mogelijk.

Haven

Met de ontwikkeling van het concept voor Villa Augustus is beoogd een exclusieve en bijzondere horecavoorziening te realiseren. Een nog niet gerealiseerd onderdeel betrof het creëren van drijvende hotelkamers in een insteekhaventje grenzend aan het Wantij.

De geldende bestemming 'Watertorenpark' uit het bestemmingsplan 'De Stadswerven' maakt de aanleg van deze voorziening mogelijk.

Inmiddels zijn de plannen voor de aanleg van de insteekhaven uitgewerkt en is het mogelijk om deze voorziening concreet in het bestemmingsplan op te nemen door uitbreiding van de bestemming 'Water'.

Behalve het creëren van een locatie voor de drijvende hotelkamers wordt door het graven van de insteekhaven de hoeveelheid oppervlaktewater met ca. 1.035 m² vergroot.

Brug

In het bestemmingsplan De Stadswerven is een brug voor langzaam verkeer voorzien tussen het gebied Kop van de Staart (ter hoogte van de Biesboschhal) en het Watertorenterrein. De brug is samen met de meer westelijk geprojecteerde brug tussen het gebied Lijnbaan en de westpunt van de Kop van de Staart, onderdeel van een wandelroute rondom het Wantij.

De aanleg van deze route inclusief bruggen is nog steeds uitgangspunt. Om die reden is in deze 1e herziening van het bestemmingsplan De Stadswerven opnieuw opgenomen. Om de brug daadwerkelijk mogelijk te maken dient nog een watervergunning te worden verkregen.

HOOFDSTUK 4 Beleidskaders

In hoofdstuk 3 van de toelichting bij het geldende bestemmingsplan 'De Stadswerven' zijn de relevante beleidskaders vermeld.

De voorliggende 1e herziening van het bestemmingsplan beslaat uitsluitend het deelgebied Watertorenterrein. Hoofddoel is het veranderen van de bebouwingsmogelijkheden voor de nog braak liggende locatie ten behoeve van een nieuwbouwinvulling met gestapelde woningen. Voor het overige gaat het bestemmingsplan uit van de huidige situatie, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met de aanleg van een kleine haven langs het Wantij.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2005 zijn enkele nieuwe beleidskaders vastgesteld, waarvan de Structuurvisie Zuid-Holland en de Structuurvisie Dordrecht 2020 de belangrijkste zijn.

Structuurvisie Zuid-Holland (2010)

Met de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Rijk verantwoordelijkheden en bevoegdheden gedecentraliseerd naar provincies en gemeenten. In dit speelveld neemt de provincie de verantwoordelijkheid voor aansturing op ruimtelijke kwaliteit en samenhang van projecten en programma's met provinciale betekenis (regisseursrol). De provincie zal niet voor alle provinciale belangen een leidende rol nemen in de uitvoering.

De provincie wil een actieve rol spelen in de uitvoering van beleid. De provincie eigent zich alleen een regisseursrol toe als zij van mening is dat deze rol niet gedelegeerd kan worden naar andere overheden, of als zij een eigen verantwoordelijkheid heeft, die voortvloeit uit provinciale belangen. De schaal van de provincie maakt haar bij uitstek geschikt om veel partijen op gemeentelijk en (boven)regionaal niveau te verbinden.

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

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

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

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

In de Uitvoeringsagenda staat hoe de provincie en de verschillende partners de ambitie van de Structuurvisie gaan uitvoeren. De nadruk ligt op samenhang van maatregelen en programma's en de samenwerking met de regio's. Wat belangrijk is voor Zuid-Holland staat voorop. De Uitvoeringsagenda maakt duidelijk wat er moet gebeuren en wat de onderlinge rolverdeling van de provincie en de verschillende samenwerkende partijen is. Elke partij werkt vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid om de ambitie van de Structuurvisie te realiseren.

In de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte staat hoe de provincie de ruimte tot

2020 in wil gaan vullen. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling weer en vermeldt de provinciale belangen. De verordening geeft aan met welke zaken gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden.

De locatie is of de functiekaart van de structuurvisie aangeduid als stads- en dorpsgebied.

Structuurvisie Dordrecht 2020

In de op 7 april 2009 vastgestelde structuurvisie Dordrecht 2020 wordt het gebied Stadswerven aangeduid als 'nieuwe stad aan het water'.

De komende jaren vindt versterking vooral plaats aan de oostzijde van het centrum. Met name het plan Stadswerven en de hier te realiseren publieksvoorzieningen zullen de aantrekkingskracht van de binnenstad vergroten. De bijzondere publieksvoorzieningen dragen bij aan de versterking van het woon-, werk- en leefklimaat in de stad.

De relatie van Stadswerven met het water kan nog intenser worden door het aanleggen van een centraal 'waterplein' het Wantij, met omringend wandelgebied en ondersteunende voorzieningen, waaronder het inmiddels als hotel restaurant in gebruik genomen Watertorenterrein.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 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 biedt 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 archeologie verstorende bodemingrepen betaalt voor het onderzoek van de archeologische waarden.

Besluit ruimtelijke ordening

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

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid archeologie

Al sinds de jaren '60 vindt archeologisch onderzoek plaats in de gemeente. Sinds 1995 is in Dordrecht een gemeentelijk archeoloog actief en sinds 1999 beschikt de gemeente Dordrecht over een opgravingsvergunning voor het eigen grondgebied. De gemeente voert dus sinds 1995 een eigen beleid wat betreft archeologie. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007 dienen archeologische waarden wettelijk in de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsprocessen meegewogen te worden. In de praktijk gebeurde dit in Dordrecht al sinds 1995.

In 2009 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld. De kaart is een detaillering en uitwerking van de kaarten die op nationale en provinciale schaal beschikbaar

zijn. Op het gemeentelijk grondgebied varieert de verwachting van laag tot zeer hoog. In het bij de kaart behorende rapport "Stad en Slib: het archeologisch potentieel van het Eiland van Dordrecht in kaart gebracht" is de onderbouwing voor de hoogte van de verwachting verwoord. In de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) zijn aan de archeologische verwachtingen verschillende voorwaarden en vrijstellingen verbonden. Deze voorwaarden en vrijstellingen worden uiteindelijk in de nieuwe bestemmingsplannen opgenomen.

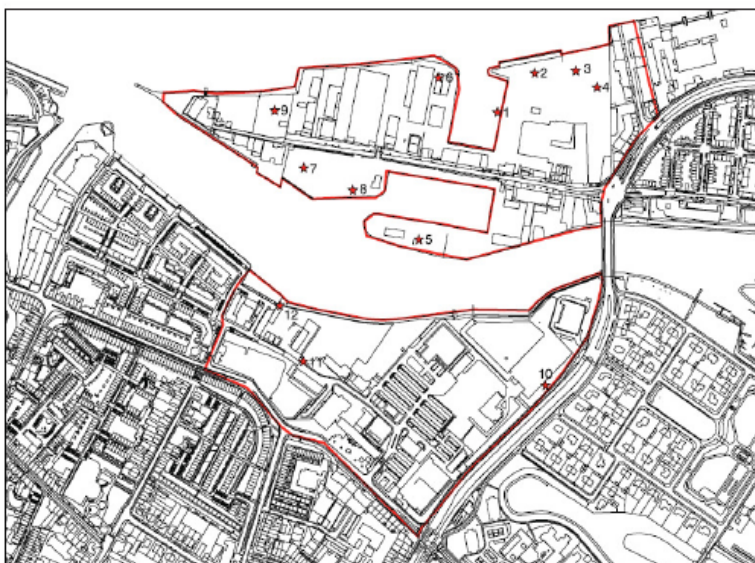
Archeologisch onderzoek in de gemeente Dordrecht is gericht op kenniswinst wat betreft de bewonings- en ontwikkelingsgeschiedenis van de stad en het Eiland. Van groot belang hierbij is het ontstaan en de ontwikkeling van de stad, de reconstructie van het (cultuur)landschap van het Eiland van Dordrecht en de relatie tussen stad en platteland vóór de ingrijpende St. Elisabethsvloed van 1421. Hiermee sluit de gemeente aan op de Nationale Onderzoeksagenda Archeologie, waarin de relatie tussen mens en landschap in West Nederland binnen de middeleeuwse bewoningsgeschiedenis een speerpunt vormt en uitgewerkt moet worden.

De provincie Zuid Holland kent een grote waarde toe aan locaties die informatie bevatten over de ontginning van het veenlandschap in de middeleeuwen. Het is deze ontginning van het veen en de daarmee samenhangende structuren zoals kaden, dijken, sluisen 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 verdronken 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 planaanpassing of opgraven. Behoud in situ verdient daarbij de voorkeur. Bij vaststellen van archeologische waarden en het omgaan met behoudenswaardige waarden dient gewerkt te worden volgens de eisen van de gemeente Dordrecht. Deze verplichting geldt voor het gehele plangebied.

5.1.2 Onderzoek

In het plangebied Stadwerven is in 2004 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodem hier bestaat uit een meters dik pakket van natuurlijke Merwede-afzettingen met daarop een meters dik pakket kunstmatige ophogingen. Archeologische waarden zijn hierin niet aanwezig.



Overzichtskartaal archeologisch booronderzoek 2004 (code 0407)

5.1.3 Conclusie

Archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig en het plangebied is wat betreft archeologie in zijn geheel vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 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.

5.2.2 Onderzoek

In het kader van de planontwikkeling voor De Stadswerven zijn ter plaatse van het Watertorenterrein meerdere onderzoeken naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. De onderzoeken wezen uit dat zich ter plaatse mobiele verontreinigingen bevinden.

Voor het Watertorenterrein is een raamsaneringsplan opgesteld. Het raamsaneringsplan bevat een concrete uitwerking van het saneringsdoel en het te bereiken saneringsresultaat.

Op 20 mei 2005 is op grond van artikel 28 van de Wet bodembescherming besloten dat sprake is van een ernstig en niet-urgent geval van verontreiniging. Tevens is namens het college op grond van de artikelen 39 en 40 van de wet, onder kenmerk 2005009137 /AR, ingestemd met het Raamsaneringsplan Stadswerven , gebied Noordendijk / Enecoterrein. De locatie is geregistreerd onder de code D050500283.

De saneringswerkzaamheden hebben plaatsgevonden in de periode van januari 2007 tot en met juni 2007. De werkzaamheden zijn uitgevoerd door de combinatie Boskalis - Van den Herik. Op basis van de uitgevoerde sanering van de immobiele verontreinigingen ter plaatse van het Watertorenterrein is aan de saneringsdoelstelling zoals vermeld in het raamsaneringsplan voldaan.

Tijdens de aanleg van de nieuwe watergang (en hiermee de sanering van de immobiele verontreinigingen) is in totaal 57.480 ton grond ontgraven en toegepast in de naastgelegen slibvijver. De aangebrachte grond voldoet aan kwaliteitstype 0 en 1 . Middels deze grond is ter plaatse van de slibvijver een "leeflaag " gerealiseerd van gemiddeld 3,7 meter dikte . Doordat de definitieve invulling en inrichting van het terrein ter plaatse van de slibvijver nog niet is gerealiseerd is de aangebrachte "leeflaag " dan ook nog niet definitief.

Opgemerkt wordt dat bij het inrichten van het terrein rekening gehouden dient te worden met het toepassen van een leeflaag van minimaal 1,0 meter dikte met een milieuhygiënische kwaliteit die voldoet aan kwaliteitstype 0. Gezien de aanwezige hoeveelheid toegepaste grond en de

bijbehorende kwaliteit die is aangetoond bij de depotkeuringen, vormt dit geen belemmering voor de toekomstige inrichting van het terrein

Tijdens de uitgevoerde sanering is een onvoorziene verontreiniging met minerale olie geconstateerd en separaat ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker. Uit de analysesresultaten van de controlemonsters van de onvoorziene verontreinigingen blijkt dat voldaan wordt aan de saneringsdoelstelling.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Regelgeving en beleid

Toetsingskader Externe Veiligheid

Onderdeel van de ruimtelijke opgave is dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan onder meer 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.

Voor dat bij resteffecten conclusies worden getrokken wordt nog ingegaan op de door de provincie voorgeschreven CHAMP-benadering.

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- * Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- * Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

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

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

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergegeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers.

Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde. Ter bepaling van de 10-6 contour van het plaatsgebonden risico en de hoogte van het

groepsrisico zijn risicostudies uitgevoerd.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10⁻⁶ voor 2010. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Krachtens het Bevi moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet Ruimtelijke Ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

5.3.2 Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan De Stadswerven is onderzoek verricht naar de externe veiligheidssituatie. De aandacht is hierbij met name gericht op de Beneden Merwede als belangrijke transportroute voor onder andere gevaarlijke stoffen.

Het plangebied van deze 1e herziening van het bestemmingsplan De Stadswerven ligt buiten de invloedssfeer van de Beneden Merwede.

De ligplaatsen voor binnenvaartschepen in het Wantij worden niet gebruikt door schepen met gevaarlijke stoffen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich evenmin risicovolle bedrijven. Het gebied ligt ruim buiten de invloedssfeer van bestaande risicobronnen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Natuur

5.4.1 Regelgeving en beleid

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet waarborgt de bescherming van veel in het wild voorkomende inheemse planten en dieren.

In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12). Verder is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke ingrepen.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht (artikel 2). Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk ontheffing van de Flora- en faunawet te krijgen. Artikel 75 biedt de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen van overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 18. Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) voorheen het Ministerie van LNV.

Met ingang van de WABO per 1 oktober 2010 is de Flora en faunawet "aangehaakt" bij de WABO-procedure. In plaats van een ontheffing Ff-wet wordt er dan een zogenaamde "verklaring van geen bedenkingen" (VVGB) afgegeven. Het afgeven van een VVGB vormt dan een onderdeel van de omgevingsvergunning. Het is echter nog steeds mogelijk om een aparte ontheffing aan te vragen bij het Ministerie van ELI, met als voordeel dat de doorlooptijd van de procedure korter kan

zijn. Ontheffingen worden alleen verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan.

In de Flora- en faunawet zijn onder artikel 75 drie tabellen met soorten opgenomen waarvan het beschermingsregime verschilt. Dit hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de betreffende soorten. De voorgenomen werkzaamheden vallen onder het begrip "ruimtelijke ontwikkelingen".

Natuurbeschermingswet 1998/Natura 2000-gebied

De Natuurbeschermingswet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen die worden vastgelegd in de aanwijzingsbesluiten van deze "Natura-2000" gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen zijn verder uitgewerkt in o.a. het Natura 2000 doelendocument (Ministerie van LNV 2007) en ontwerp aanwijzingsbesluiten. Krachtens Artikel 10a tweede lid Nb-wet dienen de instandhoudingsdoelstellingen te worden gewaarborgd van de leefgebieden van soorten en habitats die genoemd zijn in het aanwijzingsbesluit. Het gaat daarbij om het behoud van leefgebied voor soorten en habitats die op Europese schaal bedreigd zijn.

Per 1 oktober 2005 is een Nb-wet vergunning verplicht voor alle nieuwe projecten en handelingen die, gelet op de instandhoudingsdoelen:

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

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

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

De vergunningen worden verleend door de provincies (GS) of door de minister van LNV. Zij mogen slechts vergunning verlenen dan wel goedkeuring verlenen aan een plan als zij zich hebben verzekerd dat het project afzonderlijk of in combinatie met andere projecten of handelingen geen significante effecten heeft op de natuurlijke kenmerken van het gebied. In alle gevallen waarin significante effecten zouden kunnen optreden moet de initiatiefnemer vooraf een passende beoordeling van de gevolgen opstellen, die door GS in haar besluitvorming moet worden betrokken. Deze regels zijn ook van toepassing indien de ingreep niet direct in het Natura-2000 gebied plaatsvindt, maar wel een effect daarop kan hebben.

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

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

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van natuurgebieden in de EHS die significante negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuur zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven beschikbaar zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Natuurgebieden en de groene verbindingen (zoals ecologische verbindingzones) daartussen dienen gevrijwaard te worden van bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de functie van de gebieden. Nieuwe bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de ontwikkeling van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur zijn uitgesloten. In natuurontwikkelingsgebieden moeten de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuurwaarden worden veiliggesteld. Onomkeerbare en/of ongewenste ontwikkelingen moeten worden tegengegaan. Indien om zwaarwegende redenen aantasting van natuur- en landschapswaarden onontkoombaar is en alternatieve oplossingen ter plaatse niet voorhanden zijn, dient compensatie plaats te vinden.

Compensatie dient plaats te vinden in de gebieden benoemd in de regeling met betrekking tot het provinciaal compensatiebeginsel. De provinciale EHS wordt gevormd door bestaande en geplande natuurgebieden, waardevolle weidevogelgebieden en groene verbindingen. Het onderhavige plangebied maakt geen deel uit van de provinciale EHS.

Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013

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

De Stedelijke Ecologische Structuur is opgehangen aan een aantal thema's. Een van de thema's is "Dordrecht rivierenstad". Het Wantij maakt hier onderdeel van uit.

5.4.2 Onderzoek

Voor het bestemmingsplan De Stadswerven is in 2003 onderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het plangebied. Later zijn diverse deelonderzoeken uitgevoerd.

In de 2e helft van 2010 is een aanvullend onderzoek uitgevoerd, waarbij rekening is gehouden met de begin 2010 vastgestelde gewijzigde plannen.

Vleermuizen

Alle overige gebouwen in het plangebied kunnen jaarrond of in ieder geval een deel van het jaar vleermuisverblijfplaatsen herbergen. Vanwege het tijdens eerdere inventarisaties vastgestelde lage aantal soorten en individuen en het ontbreken van verblijfplaatsen, is de verwachting dat het aantal verblijfplaatsen laag is en mogelijke verblijfplaatsen klein zijn qua aantallen vleermuizen.

Er zijn in 2010 binnen het plangebied holtes van de Grote bonte specht aangetroffen. Overige bomen in het plangebied zijn ongeschikt voor vleermuizen om in te verblijven (te jong/geen holtes). Vanwege het lage aantal eerdere waarnemingen van de Ruige dwergvleermuis en het ontbreken van een goed aanbod aan bomen om in te verblijven, is het onwaarschijnlijk dat de bomen met de spechtenholen van belang zijn voor de Ruige dwergvleermuis. Ze zullen hoogstens gebruikt kunnen worden als tussenkwartier of paarplaats (tijdelijke verblijfplaats) in het najaar. Het plangebied biedt een kwalitatief matig jachtbiotoop. In de omgeving zijn alternatieve en betere jachtgebieden.

Conclusie:

De bomen met holtes van de Grote bonte specht (nabij schakelstation) mogen in het najaar pas gekapt worden na onderzoek of er vleermuizen in verblijven. In andere perioden (uitgezonderd de broedtijd van vogels) mag gekapt worden, maar moeten wel mitigerende maatregelen genomen worden door elders in of nabij het plangebied vleermuiskasten te plaatsen (3 à 4 per cluster), tenzij onderzoek heeft uitgewezen dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn vaste vraatsporen en verse eetplekken van de Bever op beide oevers van het Wantij aangetroffen. Alle beboste oevers van het Wantij in het plangebied maken onderdeel uit van het foerageergebied van een bever.

Conclusie:

Voor de meeste aangetroffen soorten geldt een vrijstelling. Wat de Bever betreft, wordt mogelijk een beperkt deel van het foerageergebied aangetast. Als dit gebeurt zal dit geen invloed hebben op het gebruik van burchten of holen. Er blijft voldoende foerageergebied over.

Vogels met een vaste verblijfplaats.

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vogels aangetroffen, wel was er tijdens een dagbezoek in 2010 een Buizerd met een mogelijke terreinbinding in het plangebied aanwezig. Mogelijk broedt deze in het plangebied, dit kon niet met zekerheid vastgesteld worden.

Conclusie:

In het plangebied komt mogelijk een vaste verblijfplaats van de Buizerd voor. Omdat er voor de Buizerd voldoende gelegenheid is om zelfstandig een vervangend nest in de omgeving te vinden, gelden geen verplichtingen met betrekking tot deze soort.

Vaatplanten

De eerder aangetroffen beschermde vaatplanten zijn nog steeds in het gebied aanwezig. Daarnaast werd in 2010 ook de Steenbreekvaren *Asplenium trichomanes* aangetroffen. De Steenbreekvaren is nabij de watertoren aangeplant. De verspreiding van de Spindotterbloem is mogelijk groter dan bekend, de inventarisatie was te laat om een goed beeld te krijgen. Op alle niet te steile oevers kan de Spindotterbloem voorkomen (op/rond de waterlijn).

Conclusie:

Van de beschermde vaatplanten zijn de Spindotterbloem en de Steenbreekvaren (aangeplant) van belang. Deze soorten staan allemaal op tabel 2 van de tabellen Flora- en faunawet. Als standplaatsen van deze planten t.g.v. de planvorming dreigen te verdwijnen, kan gewerkt worden volgens de gedragscode van Dordrecht.

Vissen/Rivierrombout

Tijdens de visinventarisatie in 2005 zijn in het Wantij de volgende soorten aangetroffen: Winde Leuciscus idus, Blankvoorn Rutilus rutilus, Ruisvoorn Scardinius erythrophthalmus, Roofblei Aspius aspius, Brasem Abramis brama, Kolblei Blicca bjoerkna, Alver Alburnus alburnus, Kleine modder-kruiper Cobitis taenia, Baars Perca fluviatilis, Snoekbaars Sander lucioperca, Pos Gymnocephalus cernua, Bot Platichthys flesus, Aal Anguilla anguilla en Riviergrondel Gobio gobio. De Kleine modderkruiper kan langs de oevers in het hele plangebied verwacht worden. De Rivierdonderpad kan in en nabij alle basalt oevers verwacht worden.

5.4.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van 'Natuur' bestaat geen bezwaar tegen dit bestemmingsplan.

5.5 Geluid

5.5.1 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 2020 is het plangebied aangegeven als een 'nieuwe stad aan het water'. Als vertrekpunt behoort daarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Dit is door de aanwezigheid van de Oranjelaan als stadsweg is dit niet overal haalbaar.

Industrielawaai

De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaaiveroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaaimakende bedrijven gevestigd mogen zijn. Vervolgens wordt ten behoeve van het gezoneerde industrieterrein de zonegrens bepaald en vastgesteld. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied. De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten.

Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Het plangebied valt niet binnen een zone van een industrieterrein.

spoorweglawaai

De geluidsbelasting ten gevolgen van railverkeer mag niet meer bedragen dan 55dB. In een aantal situaties kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot maximaal 68 dB. Het plangebied ligt buiten zones langs spoorwegen.

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.

5.5.2 Onderzoek

Voor het geldende bestemmingsplan De Stadswerven zijn op 17 december 2004 hogere waarden vastgesteld van 53 en 58 dB. Aan dit besluit (destijds waren Gedeputeerde Staten bevoegd) is de voorwaarde verbonden dat een woning tenminste over één buitenruimte met een geluidsbelasting van niet meer dan 48 dB dient te beschikken.

Het meest zuidelijke woongebouw (naast Villa Augustus) is om stedenbouwkundige redenen enige meters richting Oranjelaan opgeschoven. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de gevel langs de Oranjelaan 59 en 60 dB zal bedragen. Dit betekent een overschrijding van de eerder verleende hogere grenswaarde.

Bij het andere - meer terug liggende - woongebouw bedraagt de geluidsbelasting van de gevel langs de Oranjelaan 55 tot 57 dB en wordt wel aan de geldende hogere grenswaarde voldaan. Voor beide woongebouwen geldt dat de aan de Oranjelaan gelegen woningen niet voldoen aan de voorwaarde van een geluidluwe buitenruimte.

Dit is een gevolg van het gebouwonwerp waarbij de woningen rug-aan-rug worden gebouwd met woningen georiënteerd op enerzijds het Wantij en anderzijds de Oranjelaan. De woningen langs de Oranjelaan missen hierdoor een van de geluidbron afgekeerde gevel en daarmee de mogelijkheid om een geluidluwe buitenruimte te maken.

De in 2004 verleende hogere grenswaarden zijn om die reden niet toereikend. Dit betekent dat een nieuw besluit hogere grenswaarden nodig is. Sinds 1 januari 2007 zijn Burgemeester en wethouders bevoegd hogere grenswaarden vast te stellen en zijn de genoemde beleidsregels vastgesteld.

Dit beleid schrijft voor dat bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden primair moet worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn om het geluid terug te brengen, hetzij bij de bron hetzij in het gebied tussen de bron en de geluidgevoelige functie. Is dit niet of onvoldoende mogelijk, dan kunnen hogere grenswaarden worden verleend mits een aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt gerealiseerd. Wil daarvan sprake zijn dan moeten woningen beschikken over een geluidluwe zijde, een geluidluwe buitenruimte en tenminste één geluidarme slaapkamer. Is een geluidluwe buitenruimte niet mogelijk dan is de toepassing van serres of afsluitbare balkons toelaatbaar.

Alle denkbare opties om het geluid aan de woninggevels terug te brengen zijn onderzocht. Geluidafschermende maatregelen zoals schermen of -wallen, blijken in deze situatie een verwaarloosbaar effect te hebben, maar zijn daarnaast ook ruimtelijk en stedenbouwkundig niet gewenst. Het toepassen van zgn. stil asfalt draagt weliswaar bij aan het terugdringen van het geluid (effect ca. 4 dB), maar stuit vanwege de hoge kosten en de beperkte levensduur in stedelijke situatie op financiële bezwaren. In plaats daarvan zal bij de eerstvolgende herasfaltering van de Oranjelaan (waarschijnlijk binnen 5 tot 10 jaar) een geluidvriendelijke vorm van regulier asfalt worden toegepast (effect ca. 1,5 dB).

Het voorgaande is aanleiding om af te zien van maatregelen om de geluidsbelasting van de gevels terug te dringen en betekent dat de geluidproblematiek op gebouwniveau moet worden opgelost.

Oplossing op gebouwniveau betekent dat moet worden voldaan aan het voor Dordrecht vastgestelde beleid. Zoals aangegeven gaat het daarbij om het hebben van tenminste één geluidluwe gevel, één geluidluwe buitenruimte, alsmede een zodanige woningindeling dat één of meer slaapkamers niet aan de hoogst geluidbelaste gevel is gesitueerd.

De woningen kunnen voldoen aan de eis van een geluidluwe gevel. De gevels langs de Oranjelaan en de zijgevels zijn geluidbelast. De gevels grenzend aan de centrale hal, waaraan de woningtoegangen liggen, zijn niet geluidbelast en daarmee aan te merken als geluidluw.

Het eerdere schetsplan is in verband met de eis van een geluidluwe buitenruimte aangepast. De oorspronkelijk opgenomen open balkons zijn vervangen door (afsluitbare) serres. Deze oplossing is in de gegeven omstandigheden aanvaardbaar, met name omdat aan de woongebouwen aan de zijde van het Wantij (geluidluw) kunnen beschikken over een grote gemeenschappelijke tuin, die het verlies van een eigen open buitenruimte in belangrijke mate compenseert. De exacte woningindeling staat nog niet vast. Dit blijft, gelet op de vereiste hogere grenswaarden, een aandachtspunt.

Er van uitgaande dat de woningindeling geen nieuwe knelpunten oplevert, kan worden geconcludeerd dat in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Op grond hiervan is er voldoende aanleiding voor vaststelling van de vereiste hogere grenswaarden.

5.5.3 Conclusie

Voorafgaand aan de vaststelling van deze herziening van het bestemmingsplan moeten voor de 2 woongebouwen hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder worden vastgesteld.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofdioxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden. Met deze Wet is tevens ingezet op het opstellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL).

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

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

Op basis van de Wet milieubeheer en het NSL kan gesteld worden dat een project/plan doorgang kan vinden wanneer:

- het project of plan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project leidt niet tot overschrijding van grenswaarden;
- er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van het project is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of een gelijkblijvende concentratie van de betreffende stof;
- er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van een door het project optredend effect of een met het plan samenhangende maatregel is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of blijft de concentratie gelijk;

- het project is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of is in elk geval niet strijdig met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

5.6.2 Onderzoek

Op basis van de Wet luchtkwaliteit zijn plannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, vrijgesteld van toetsing (Wm; art. 5.16, lid 1 sub c). Dit betekent dus dat in overschrijdingssituaties plannen toch gerealiseerd kunnen worden indien de bijdrage van het plan 'niet in betekenende mate' is.

In het kader van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Indien er inclusief planinvulling geen sprake is grenswaardenoverschrijdingen, mag een plan worden gerealiseerd. Indien in de autonome situatie de grenswaarden worden overschreden, dan is een maximale planbijdrage van 1,2 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ als PM₁₀ toegestaan.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (Stcrt. 218, 2007) is een lijst met categorieën van inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties opgenomen, die als 'niet in betekenende mate' projecten worden beschouwd. Als een plan binnen de benoemde projectomvang valt, is het vrijgesteld van toetsing en zijn er ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dan geen verdere belemmering voor de realisatie van het project.

Het beoogde project heeft een omvang van 64 woningen verdeeld in twee bouwblokken. Verder is er sprake van een toegangsweg naar de Oranjelaan in een vorm van een oprit naar de parkeerplaatsen behorende bij het complex.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (Stcrt. 218, 2007) is in bijlage n 3A en 3B voor woningbouwprojecten aangegeven bij welke projectomvang er sprake is van "het niet in betekenende mate bijdragen aan het slechter worden van de luchtkwaliteit". Voor woningbouwprojecten is dit bepaald op een projectomvang van minder dan 3000 woningen met twee ontsluitingswegen. Het te realiseren project is beduidend kleiner dan de grens. Gelet op de Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is er derhalve geen toets op het gebied van luchtkwaliteit noodzakelijk.

Het te realiseren project is beduidend kleiner dan de grens. Gelet op de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is er derhalve geen toets op het gebied van luchtkwaliteit nodig.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Water

5.7.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is

overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

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

Waterwet

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

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

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

Beleidslijn Grote rivieren

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

5.7.2 Onderzoek

Riolering

De schoonwaterriolen van het aan te leggen gescheiden stelsel zullen direct lozen op het open water dat zich bevindt aan de noordoostzijde van het plangebied.

De vuilwaterriolen zullen afstromen naar een gemaal binnen het plangebied, dat zich bevindt ter hoogte van de Oranjelaan. Dit gemaal verpompt het afvalwater naar het rioolstelsel in de Wantijwijk, naar de Vijverweg.

Wateroppervlak

Het bestemmingsplan voorziet in het graven van een haventje aan het Wantij. De aanleg van de haven was op grond van het geldende bestemmingsplan 'De stadswerven' binnen de daar opgenomen bestemming ook mogelijk gemaakt, maar niet expliciet waarneembaar op de plankaart.

In het haventje zal een kleinschalige drijvende hotelaccommodatie, behorende bij Villa Augustus, worden gerealiseerd.

Het haventje leidt tot vergroting van het wateroppervlak 1.035 m² van het Wantij.

Overig

Het bestemmingsplan heeft voor het overige geen consequentie voor de waterhuishouding en de waterveiligheid.

5.7.3 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan brengt geen structurele wijzigingen teweeg. Bij brief van 10 augustus 2011 heeft het Waterschap Hollandse Delta kenbaar gemaakt in te stemmen met de 1e herziening van het bestemmingsplan "De Stadswerven".

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan De Stadswerven is vastgesteld onder de werking van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Sinds 1 juli 2008 is deze wet vervangen door de Wet ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplannen, ook herzieningen van geldende plannen, moeten voldoen aan de eisen van de nieuw Wet ruimtelijke ordening. Plannen volgens de landelijke standaarden moeten worden opgesteld en vastgesteld, zodat digitale raadpleging via www.ruimtelijkeplannen.nl mogelijk is. Partiële herzieningen van onder de oude WRO vastgestelde bestemmingsplan zijn hierdoor niet meer mogelijk.

Om die reden is voor de aanpassing van het bestemmingsplan voor het zgn. Watertorenterrein gekozen voor een integrale herziening door middel van een zgn. postzegelplan.

De juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan worden gevormd door de verbeelding (kaart) in combinatie met de regels. Dit deel van de toelichting beschrijft de wijze waarop de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden zijn vertaald in de verbeelding en de regels. Leidraad is hierbij de opzet van de regels.

6.2 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

In [artikel 1](#) (Begrippen) wordt uiteengezet wat onder de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen wordt verstaan. Dit geeft duidelijkheid over de bedoelingen van het bestemmingsplan en voorkomt in de toekomst discussie over de uitleg.

[Artikel 2](#) (Wijze van meten) regelt hoe in het plan voorkomende afmetingen moeten worden toegepast.

6.3 Bestemmingen

Hier wordt in woord een inhoudelijke beschrijving gegeven van de bestemmingen in het plan gegeven. Deze regels zijn bepalend voor het toegelaten gebruik van gronden. De bouwregels bepalen de bouwmogelijkheden. Zonodig bevatten deze regels aanvullende eisen voor het bouwen of het gebruik.

Artikel 3 - Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming is opgenomen voor het bestaande schakelstation langs de Oranjelaan, nabij de Prins Hendrikbrug. De bestemmingsregeling inclusief bebouwingmogelijkheden is ontleend aan de bestaande situatie en wijzigen niet ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.

Aan de zijde van de Oranjelaan ligt de rooilijn op de huidige gevel van het schakelstation. Voor de rooilijn mogen geen gebouwen worden geplaatst. Aan de zij- en achterkant van het bouwvlak zijn ook bijgebouwen van beperkte afmetingen, zoals een fietsenstalling, toegelaten.

Artikel 4 - Groen

Het gebied rondom de hoofdbestemmingen in het plangebied is bestemd voor Groen. Op deze gronden zijn groenvoorzieningen toegelaten, maar ook voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en andere bij de bestemming behorende voorzieningen zoals speelvoorzieningen e.d.

Daarnaast zijn in de bestemmingen verkeersvoorzieningen voor de scheepvaart (op het Wantij) toegelaten.

Binnen de bestemming zijn op 2 locaties grotere parkeergelegenheden voorzien. Deze zijn met een functie-aanduiding aangegeven op de verbeelding. De locaties zijn aan weerszijden van Villa

Augustus gesitueerd. De meest zuidelijke is bedoeld voor de bezoekers van het hotel-restaurant, de andere is deels ook bestemd voor de bewoners en bezoekers van de geprojecteerde woningen.

Artikel 5 - Horeca

Deze bestemming geldt voor Villa Augustus met de daarbij behorende tuinen. Onder horeca valt ook bieden van nachtverblijf. Er is in dit artikel een specifieke gebruiksregel opgenomen, waarmee voorkomen wil worden dat zich op de locatie andere - minder passende - vormen van horeca kunnen vestigen.

De bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de huidige bebouwingssituatie. Anders dan het bestemmingsplan De Stadswerven dat in het hele gebied een bouwhoogte van 30 meter toelaat (= hoogte watertoren), is een gedifferentieerde hoogteregeling opgenomen. De bouwhoogte van de watertoren is gehandhaafd op 30 meter. Ter plaatse van het voormalige pompgebouw (restaurant, en marktcafé) is de maximum bouwhoogte bepaald op 12 meter. De rest van het terrein is ingericht als tuin met enkele kassen, bergingen en andere bijgebouwen. Hiervoor geldt een hoogte van ten hoogste 6 meter.

Artikel 6 - Verkeer

De verkeersbestemming geldt voor de Oranjelaan, inclusief de Prins Hendrikbrug over het Wantij. Binnen de bestemming zijn rijwegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen mogelijk, alsmede andere verhardingen, bruggen, groen en water. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, toegestaan.

Artikel 7 - Water

Het Wantij en de inmiddels aangelegde doorgetrokken Vlij zijn bestemd voor water.

Het Wantij vervult een functie in het kader van de waterhuishouding en de scheepvaart (plezier- en beroepsvaart). Binnen deze bestemming passen voorzieningen zoals afmeervoorzieningen, steigers, bakens, scheepvaarttekens en taluds.

Daarnaast gaat het bestemmingsplan uit van het graven van een insteekhaventje noordelijk van Villa Augustus. Het huidige bestemmingsplan maakt realisering van een haventje hier al mogelijk, maar is door de destijds gekozen planvorm niet afleesbaar van de plankaart.

Dit bijzondere element maakt mogelijk om hier, als onderdeel van het bijzondere concept van Villa Augustus, een drijvende hotelvoorziening te realiseren. De functieaanduiding voor de hotelvoorziening ligt binnen de huidige oeverlijn van het Wantij. Voor de drijvende hotelvoorziening is een watervergunning vereist.

Artikel 8 - Wonen

De bestemming Wonen zal gelden voor de nog braak liggende locatie noordoostelijk van Villa Augustus. De bestemming geeft de randvoorwaarden aan waarbinnen een woonontwikkeling kan worden gerealiseerd.

De woningen moeten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is vastgesteld op 25 meter (7 woonlagen en half-verdiept parkeren).

Het bebouwingspercentage is bepaald op 40%. Hoewel de bebouwingsintensiteit is verhoogd is nog steeds sprake van een relatief lage dichtheid. Hierdoor blijft een verhoudingsgewijs groot deel van het perceel onbebouwd en wordt ingericht als tuin, wat aansluit bij de parkachtige karakteristiek van Villa Augustus en het groene karakter dat steeds voor dit plandeel van De Stadswerven is voorgestaan.

Artikel 9 - Leiding

Deze dubbelbestemming wordt opgenomen in verband met de 150 kV-leidingen in het plangebied.

Eén leiding ligt tussen het schakelstation op de hoek Noordendijk-Oranjelaan en het schakelstation bij de Prins Hendrikbrug. De andere leiding kruist de Oranjelaan ter hoogte van de Vlij.

De dubbelbestemming zorgt er voor dat alvorens toestemming voor bouw- of aanlegactiviteiten in het leidingtracé wordt verleend de leidingbeheerder de gelegenheid krijgt advies uit te brengen.

6.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat algemene regels die voor alle bestemmingen van toepassing kunnen zijn.

Artikel 10 - Antidubbelregel

Deze bepaling is bedoeld om te voorkomen dat meerdere keren een beroep wordt gedaan op een bepaling uit het bestemmingsplan, waardoor onbedoeld niet-gewenste ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden.

Artikel 11 - Algemene bouwregels

Dit artikel bevat regels waarmee in het gehele plangebied rekening gehouden moet worden. Zo is bepaald dat in voorkomend geval moet worden voldaan aan de akoestische eisen krachtens de Wet geluidhinder.

Daarnaast is bepaald welke regels gelden voor bestaande gebouwen waarvan de afmetingen niet overeenkomen met de bouwmogelijkheden volgens het voorliggende bestemmingsplan en is beschreven binnen welke grenzen ondergronds bouwen tot de mogelijkheden behoort.

Verder is een bepaling opgenomen die afwijkingen mogelijk maakt voor kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, gevelversieringen, kroonlijsten en dergelijke. De afwijking mag niet meer bedragen dan 0,50 meter.

Tot slot is een algemene bepaling opgenomen voor het parkeren en laden/lossen. Vertrekpunt is dat dit op eigen terrein plaatsvindt. Als dit niet mogelijk is dan kan van dit principe worden afgeweken onder de voorwaarde dat dit op aanvaardbare wijze op een andere verantwoorde wijze kan plaatsvinden.

Artikel 12 - Algemene gebruiksregels

De bepaling is een aanvulling op het wettelijk vastgelegde verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan. Benadrukt wordt welke activiteiten in ieder geval worden beschouwd als met het bestemmingsplan strijdige vormen van gebruik.

Het tweede lid van dit artikel bevat de in Dordrecht gebruikelijke regeling voor het toestaan van beroepsuitoefening aan huis. Hoofdpunten van dit beleid zijn dat niet meer dan 25% van het woonoppervlak (m.u.v. bijgebouwen) mag worden benut voor het uitoefenen van een beroep. Maximaal mag hiervoor 50 m² worden aangewend. Verder dient degene die het beroep uitoefent ter plaatse te wonen en moeten extra parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. De uitoefening van detailhandel is aan huis niet toegestaan.

Het artikel kent een mogelijkheid om van deze standaardregel af te wijken. Bij toepassing kan meer dan één arbeidsplaats worden toegelaten of kan ook parkeren in het openbaar gebied worden toegestaan. Afwijking is eveneens mogelijk voor beperkte verkoop waarbij er een relatie moet zijn met de uitoefening van het aan huis verbonden beroep.

Artikel 13 - Algemene afwijkingsregels

Dit artikel maakt het mogelijk om medewerking te verlenen aan kleine afwijkingen van het bestemmingsplan. Te denken valt aan het plaatsen van nutsgebouwtjes, kunstobjecten en kleine afwijkingen van maten en getallen.

6.5 Overgangs- en slotregels

De artikelen 14 en 15 zijn standaardbepalingen die in het Besluit ruimtelijke ordening zijn voorgeschreven. Artikel 16 regelt de naamgeving van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Dordrecht voert bij de herontwikkeling van Stadswerven een actief grondbeleid. Dienaangaande is voor dit project een (bouw)grondexploitatie opgesteld. Het doel hiervan is financiële sturing en verantwoording. In 2010 is de grondexploitatie (grex) van het project Stadswerven, met de daarbij behorende kwantitatieve risicoanalyse, vastgesteld.

De begroting cq financiële onderbouwing van het deelgebied Watertorenterrein is onderdeel van de geconsolideerde grex Stadswerven. Eventuele tekorten en risico's zijn binnen het Grondbedrijf afgedekt. Voornoemde grondexploitatie is opgedeeld in veertien deelgebieden, waaronder het Watertorenterrein.

In het kader van de prognose Grondbedrijf worden de grex en risicoanalyse minimaal één keer per jaar geactualiseerd.

Volgens de huidige planning zal in de jaarsnede 2012 een strook grond ten behoeve van de ontsluiting van het gebied dienen te worden verworven. Tevens zal het Watertorenterrein in 2012 bouwrijp worden gemaakt. In 2012 zullen de gronden worden uitgegeven en bebouwd. Het woonrijp maken zal in 2013 plaatsvinden.

Met de huidige eigenaar is over de prijs van de te verwerven strook grond overeenstemming bereikt. Ingenieursbureau Drechtsteden heeft de investeringen die nodig zijn om het gebied bouw- en woonrijp te maken geraamd. Deze raming is ook in de grex verwerkt. Over de uitgifteprijs van de gronden is met Leyten Bouwplanontwikkeling BV een intentieovereenkomst getekend.

Het geprognostiseerde resultaat op contante waarde per 1-1-2012 van het deelgebied Watertorenterrein bedraagt € 1,5 mln. voordelig.

HOOFDSTUK 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak

Het bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan De Stadswerven, locatie Oranjelaan' is onderwerp van inspraak geweest.

De inspraakprocedure is gevolgd tijdens de periode dat het bestemmingsplan in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening ter beoordeling is voorgelegd aan bij de zorg voor de ruimtelijke ordening betrokken diensten van provincie en Rijk en instanties die belast zijn met belangen die in het bestemmingsplan aan de orde zijn.

Het voorontwerp is met ingang van 21 juli 2011 gedurende 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kon een ieder inspraakreacties naar voren brengen.

Binnen de termijn is één inspraakreactie ontvangen. Deze heeft niet tot inhoudelijke aanpassing van het plan geleid.

In de bijlagen is het verslag van de inspraak (en het overleg) opgenomen.

8.2 Overleg

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

1. Provincie Zuid-Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Waterschap Hollandse Delta
4. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
5. Vrom-Inspectie Regio West
6. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
7. PTT Telecom Netwerkdiensten
8. Kamer van Koophandel
9. TenneT Zuid-Holland;
10. Prorail, Regio Randstad-Zuid
11. Gastransport Services
12. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken & Terreinen, E.I.D. directie West

Van 4 instanties is een overlegreactie ontvangen, waarvan 2 (Waterschap en provincie) instemmende reacties. Deze reacties hebben tot enkele ondergeschikte aanpassingen van het plan geleid.

In de bijlagen is het verslag van het overleg en de inspraak opgenomen.

Bijlage

Bijlage 1: Verslag van inspraak en overleg

Inleiding

In de vergadering van 5 juli 2011 heeft u het voorontwerpbestemmingsplan "1^e herziening bestemmingsplan De Stadswerven, locatie Oranjelaan" vrijgegeven voor de inspraak en het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

Op 19 juli 2011 zijn de betrokken overleginstanties digitaal in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp te reageren.

Het voorontwerp heeft verder met ingang van 21 juli 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen en is tegelijkertijd digitaal raadpleegbaar gesteld. In die periode konden inspraakreacties naar voren worden gebracht.

Inspraakreacties

In het kader van de inspraak is 1 reactie ontvangen. De gegevens van deze inspreker zijn op een aparte bijlage bij deze notitie gevoegd. Inspreker maakt naar aanleiding van het voorontwerp de volgende opmerkingen.

1. Niet alleen het bebouwingspercentage wordt van 20% naar 40% verhoogd, er vindt ook verdere verstening plaats vanwege de aanleg van parkeerplaatsen voor bezoekers aan Villa Augustus, de bouw van woningen, de aanleg van fiets- en wandelpaden en een brug. Een deel van het gebied wordt bovendien afgegraven voor een hotelvoorziening.

Reactie: Het geldende plan laat toe dat de bestemming "Watertorenterrein" voor 20% wordt bebouwd, wat neerkomt op 4.643 m² bebouwd oppervlak. In de 1^e herziening zijn hier de bestemmingen "Wonen" en "Horeca" met bijbehorende bouwpercelen en bebouwingspercentages opgenomen. Buiten deze bestemmingen zal voor het openbaar gebied de bestemming "Groen" gelden. Bij elkaar opgeteld staat het nieuwe plan in hetzelfde gebied 5.873 m² bebouwing toe, d.w.z. een toename van het bebouwd oppervlak met 1.235 m². Anders dan de percentages van 20% en 40% in respectievelijk het geldende en het nieuwe plan mogelijk doen vermoeden, is er dus geen sprake van een verdubbeling van bouwmogelijkheden, maar van een toename van 20% naar 26%.

Het geldende bestemmingsplan legt geen maximum op aan verhardingen en dergelijke. Bovendien was in dit plan evenmin sprake van een volledige groeninvulling. Behalve de destijds gedachte bebouwing is in het geldende bestemmingsplan ook rekening gehouden met de aanleg van verhardingen in de vorm van fiets- en wandelpaden langs het Wantij en door het gebied, alsmede met een voetgangers- en fietsbrug over het Wantij. Planologisch gezien is er in dit opzicht dus geen wijziging aan de orde.

Verder laat het geldende bestemmingsplan de aanleg van water ook al toe. Dit betekent dat de insteekhaven op grond van het huidige bestemmingsplan nu al gerealiseerd kan worden. Het enige verschil met het geldende plan is, dat de exacte ligging en afmetingen van de insteekhaven nu bekend zijn en er om die reden voor gekozen is deze voorziening expliciet in het nieuwe plan te vermelden.

Al met al is de conclusie dat de 1^e herziening ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet meer dan een beperkte toename van bebouwing toelaat. Hier staat tegenover dat de 1^e herziening uitgaat van lagere bouwhoogtes.

2. Het gebied is onderdeel van de Wantij- en Dordwijkzone. Het Wantij is voorts onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Door het plan zijn er nieuwe aantastingen van de oever en het leefgebied van flora en fauna. Sinds 2003 is er al veel vernietigd. Vergeleken met enkele jaren geleden heeft een aanzienlijke aantasting van het leefgebied voor flora en fauna plaatsgevonden zonder dat sprake is geweest van enige compensatie elders langs de Wantijzone. De nieuwe plannen hebben een verdere verslechtering tot gevolg, wederom zonder betekenisvolle compensatie.

Reactie: Het Wantij, inclusief de oeverzone, is onderdeel van de stedelijke ecologische structuur, niet van de nationale "Ecologische Hoofdstructuur". Verder is het gebied geen onderdeel van de Dordwijkzone, maar grenst daar ter plaatse van de Oranjelaan aan. Vóór de planvorming waren er in het gebied De Stadswerven natuurwaarden aanwezig, die er nu deels niet meer zijn. Hierbij moet bedacht worden dat de Flora- en faunawet ook lang niet alles beschermt. Daarnaast is het zo dat het gebied, door de ligging in de Biesbosch-regio vooral in potentie bijzondere natuurwaarden in zich draagt. Daartegenover staat dat het gebied langs de Oranjelaan als onderdeel van het Wantijsysteem geringe waarde had (in 2003) en heeft. Hieruit vloeit voort dat de geringe toename van de bebouwingmogelijkheden nauwelijks ten koste gaat van aanwezige natuurwaarden.

3. Inspreker zet vraagtekens bij de uitbreiding van de bestemming "Water" voor horeca, waardoor niet alleen in de geplande haven, maar overal langs het Wantij drijvende horeca gerealiseerd kan worden.

Reactie: In artikel 7.3 van de regels is bepaald dat binnen de bestemming "Water" horeca alleen is toegestaan ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding. Dit betekent dat buiten de aangeduide locatie horeca niet is toegestaan.

Overlegreacties

Van 4 instanties is een overlegreactie ontvangen, waarvan 2 (Waterschap en provincie) instemmende reacties.

Tennet

Bij brief van 28 juli 2011 heeft Tennet gevraagd de 150 kV-verbinding die de Oranjelaan kruist ter hoogte van de Vlijweg alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie: Aan dit verzoek is voldaan.

VROM-inspectie

Op 19 september 2011 heeft de VROM-inspectie reacties op het voorontwerp gegeven.

1. De opmerkingen hebben onder andere betrekking op de insteekhaven (t.b.v. Villa Augustus) en de fietsbrug over het Wantij. Rijkswaterstaat heeft bij het formuleren van de opmerkingen geen rekening gehouden met de op 8 september 2011 verleende watervergunning voor onder andere de insteekhaven en fietsbrug.

Reactie: Inmiddels heeft Rijkswaterstaat laten weten dat deze opmerkingen door de watervergunning zijn achterhaald. In de toelichting wordt vermeld dat inmiddels een vergunning is verkregen.

2. Verzocht wordt in de toelichting aan te geven met hoeveel m² het wateroppervlak van het Wantij door de insteekhaven wordt vergroot.

Reactie: De oppervlakte van de haven is ca. 1.035 m².

3. Verzocht wordt om langs het Wantij de plaatsing van verkeersvoorzieningen voor het scheepvaartverkeer mogelijk te maken.

Reactie: De regels zijn op dit punt aangepast.

4. Verzocht wordt langs het Wantij een vrijwaringszone van 5 meter uit de gemiddelde waterstandslijn op te nemen. De zone is gewenst in verband met eventuele calamiteiten (afstand, bestrijding en hulpverlening). In de zone mag zonder advies van de vaarwegbeheerder geen vergunning worden verleend voor nieuwe bouwwerken die het functioneren van de vaarweg of de veiligheid van het scheepvaartverkeer in gevaar brengen.

Reactie: In het bestemmingsplan is langs het Wantij een in breedte variërende strook bestemd voor "Groen". De strook is minimaal 15 meter breed en ter plaatse van de nog te realiseren bestemming "Wonen" zelfs 25 m. De groenbestemming is opgenomen om langs de oever een recreatieve route voor voetgangers/fietsers aan te leggen.

Binnen de bestemming "Groen" zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals lantaarnpalen, zitbanken en dergelijke. Omdat het onwaarschijnlijk is dat dergelijke objecten negatief uitwerken op de veiligheid voor het scheepvaartverkeer is er geen aanleiding om een vrijwaringszone in dit bestemmingsplan op te nemen.