

Beste collega's,

ik heb nav de omgevingsvisie 2.0 een aantal technische vragen die ik de ambtelijke organisatie wil voorleggen alvorens deze visie tot besluitvorming komt.
Kunnen jullie deze in 'routing' zetten?

Vragen over bedrijventerrein op De Staart irt omgevingsvisie 2.0

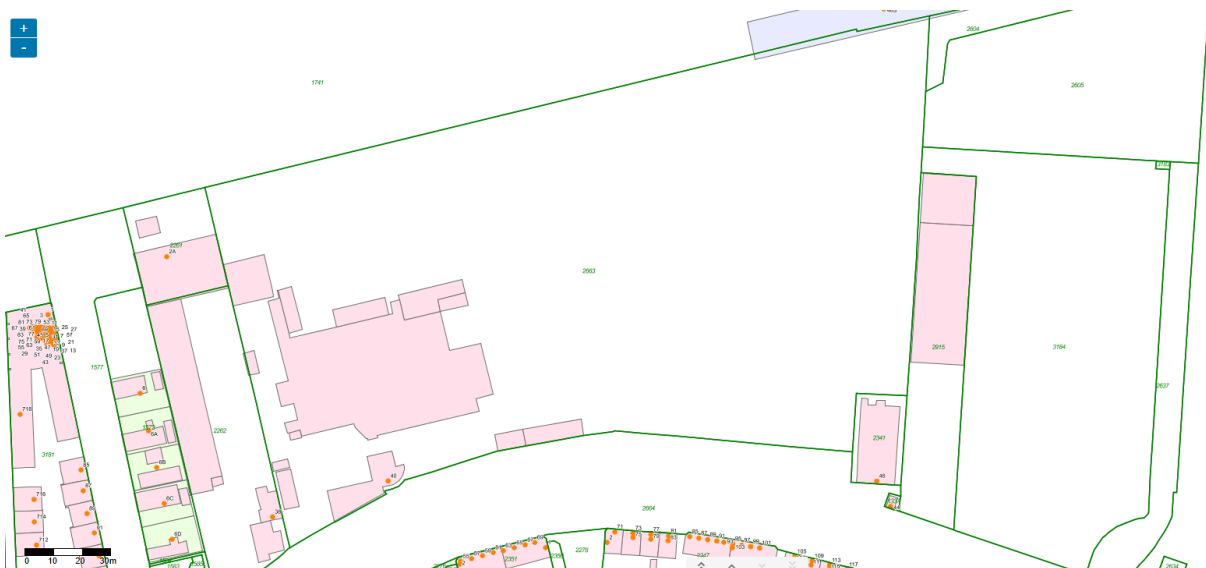


1. Hoeveel bedrijven, woningen (incl. standplaatsen voor woonwagens), instellingen zijn op dit (met geel omtrokken) terrein gevestigd?

Antwoord: Binnen het door de Fractie Op Ons Eiland afgekaderde gebied bevinden zich in ieder geval twee bedrijven. Te weten Struyk Verwo en Jooren Scheepsschroeven. Daarnaast is er een kavel dat de afgelopen jaren wisselend is gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. Ook bevindt zich er een stichting (Ideale Een) binnen het afgekaderde gebied. Aan de Papendrechtsestraat bevinden zich 5 aangewezen standplaatsen voor woonwagens.

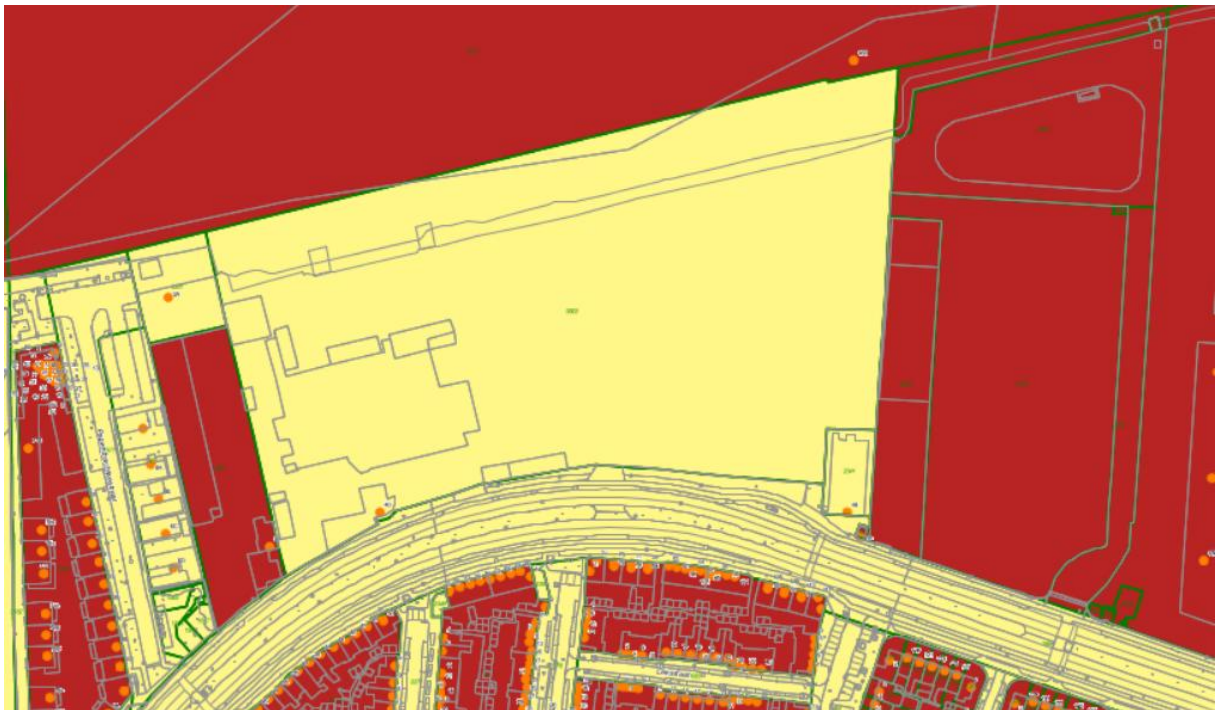
2. Kunt u de eigendomsgrenzen/kadastraal aangeven?

Antwoord: Zie onderstaande figuur, waarop de kadastrale grenzen in en rondom het afgekaderde gebied met groene lijnen zijn aangegeven.



Figuur 1 Kadastrale grenzen met groene lijnen aangegeven.

3. Hoe groot is het gemeentelijk eigendom inclusief de in Erfpacht uitgegeven gronden/panden?
Antwoord: Binnen het door de Fractie Op Ons Eiland afgekaderde gebied is sprake van ca. 3,5 hectare gemeentelijk grondeigendom.



Figuur 2 Gemeentelijk grondeigendom met geel aangegeven.

4. Wat zijn de looptijden van lopende erfpachten?

Antwoord: Erfpacht Struyk Verwo en Jooren Scheepschroeven loopt beide tot 31-12-2034.
Erfpacht Stichting Ideale Een (moskee) loopt tot 31-12-2048.

In het erfpachtbeleid is vastgelegd dat erfpachters 5 jaar voor het verstrijken van de erfpacht door de gemeente benaderd zullen worden over het einde van de erfpachtperiode.

5. Struyk Verwo is een van de bedrijven die op deze locatie is gevestigd. Is dit bedrijf locatiegebonden? Is er ook een locatie die op ons eiland die geschikt is (of gemaakt kan worden) om dit bedrijf te behouden in onze stad?

Antwoord: Struyk Verwo heeft zeven productielocaties in Nederland, waarvan Dordrecht er een is. De gemeente kan het vestigingsbeleid van het bedrijf niet beoordelen. Aangezien de erfpacht termijn nog ruim 9 jaar loopt is het te vroeg om hierop vooruit te lopen.

Overigens, ook in de omgevingsvisie 1.0 is opgenomen dat er een verkenning komt naar mogelijkheden voor transformatie naar woningbouw ten westen van het voormalig Lipsterrein aan de Staart (en daarmee ten oosten van de wijk Stadswerven). Dat is in 2021 bij de vaststelling van die visie ook door de gemeente met Struyk Verwo besproken. Rond die periode heeft het bedrijf ook uitbreidingsinvesteringen gedaan op deze locatie.

6. Wat zijn de mogelijkheden om de andere aldaar gevestigde (binnen deze grenzen) bedrijven in onze stad te behouden?

Antwoord: Aangezien de erfpacht termijn nog ruim 9 jaar loopt is het te vroeg om hierop vooruit te lopen.

7. Heeft u inzicht hoeveel personeel werkzaam is bij deze bedrijven?

Antwoord: Stand van zaken in 2023 was:

- Jooren Scheepswerven: ca. 10
- Struyk-Verwo: ca. 23

Dus in totaal zo'n 40 werkzame personen in dit gebied. Daarnaast is er nog een kavel dat de afgelopen jaren wisselend is gebruikt voor bedrijfsdoeleinden.

8. Welke regels dan wel beperkingen gelden er bij eventuele transformatie van dit gebied naar woningbouw?

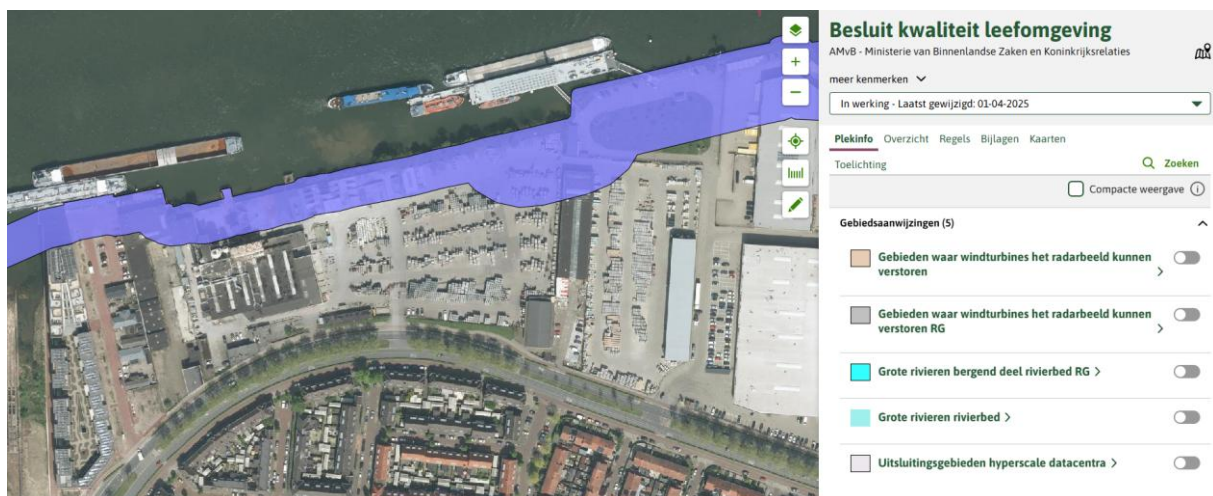
Antwoord: Er is op dit moment nog geen haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor deze locatie. Onderdeel van een haalbaarheidsonderzoek is het inzichtelijk maken van de aanwezige beperkingen. Er kan in ieder geval gesteld worden dat rekening moet worden gehouden met:

- Milieuzonering rondom Slurink Bunkerstation Dordrecht. Aan te houden afstand: n.t.b.
- Milieuzonering rondom bedrijvigheid 1e Merwedehaven. Aan te houden afstand: n.t.b.
- Geluidsbelasting t.g.v. Merwedestraat. Aan te houden afstand: n.t.b.
- Vrijwaringsgebied water Rijk (art. 5.160 Besluit kwaliteit leefomgeving). Aan te houden afstand: 25 - 50 m vanaf waterlijn. De geometrische begrenzing is bij ministeriële regeling vastgelegd. Zie onderstaande figuur.
- Beperkingengebied activiteit waterstaatswerk. Het vrijwaringsgebied is groter dan het beperkingengebied bij een waterstaatswerk.

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een vrijwaringsgebied, wordt in dat omgevingsplan rekening gehouden met het belang van het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten; en
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de vaarweg.

Dit houdt in dat bepaalde zones langs vaarwegen vrij moeten blijven van opstallen.



Figuur 3 Vrijwaringsbied water Rijk met paars aangegeven voor het afgekaderde gebied.

9. Rekening houdend met deze eventuele regels en/of beperkingen, hoeveel m2 bruto van het omliggend gebied kan ontwikkeld worden voor woningbouw?

Antwoord: Er is op dit moment nog geen haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor deze locatie. Onderdeel van een haalbaarheidsonderzoek is het inzichtelijk maken van het gebied dat zich in potentie leent voor woningbouw. Veelal een inverse van inzichtelijk gemaakte aanwezige beperkingen.

10. Met welke minimale stedenbouwkundige ontwikkelingen/mogelijkheden/beperkingen dient rekening gehouden te worden bij eventuele transformatie van dit gebied naar woningbouw?

Antwoord: Op dit moment is het nog (te) vroeg om uitspraken te doen over stedenbouwkundige uitgangspunten. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verwachten we in ieder geval dat een bijdrage – in meer of mindere mate – wordt geleverd aan elk van de zeven doelen van de omgevingsvisie:

1. Dordrecht is een aantrekkelijke stad
2. Dordrecht is een bereikbare stad
3. Dordrecht is een gezonde stad
4. Dordrecht heeft een toekomstbestendige economie
5. Dordrecht is in 2040 een klimaatbestendige stad
6. Dordrecht is in 2040 een duurzame en klimaatneutrale stad
7. Dordrecht beschermt en bevordert de biodiversiteit

11. Wat is de provinciale visie en/of landelijke wetgeving over transformatie (naar woningbouwlocaties) van binnenstedelijke bedrijventerreinen en wonen langs drukke vaarwegen?

Antwoord: Er is geen landelijke wetgeving die ziet op wonen langs vaarwegen. Wel is er sprake van vrijwaringsgebied water Rijk en beperkingengebied activiteit waterstaatswerk. Zie antwoord bij vraag 8.

In de provinciale omgevingsvisie heeft de provincie Zuid-Holland de volgende beleidskeuze opgenomen: *4.1.6 Toekomstbestendige ruimte voor ondernemen*. Eén van de beleidslijnen onder deze beleidskeuze luidt *'Het behouden van het huidige (harde en zachte plan)aanbod van bedrijventerreinen'*.

Met de provincie kijken we naar de mate waarin het afgekaderde gebied in de toekomst nog als oeverlocatie (met potentieel voor watergebonden bedrijvigheid) kan worden benut en in hoeverre onze inzet op beter benutten van de 2e en 3e Merwedehaven als compensatie kan dienen voor een toekomstige gedeeltelijke onttrekking van bedrijventerrein op deze locatie.

In de versie van de omgevingsvisie 2.0 is in het deel 'samenvatting' (pag. 9) de ruimtelijke keuze opgenomen: *We verkennen hoe we Stadswerven in oostelijke richting uit kunnen breiden en wijzen dit daarom aan als toekomstig transformatiegebied.*

Op pg. 123 is nog de toelichting voor deze ruimtelijke keuze opgenomen: *“We vinden het gebied ten oosten van de in ontwikkeling zijnde wijk Stadswerven (ten oosten van de Papendrechtsestraat en ten noorden van de Merwedestraat op De Staart) een interessante locatie binnen bestaand stedelijk gebied om woningen toe te voegen. Ook vinden we het voorstelbaar dat een deel van het bedrijventerrein wordt getransformeerd naar woongebied en/of lichte vormen van (stadsverzorgende) bedrijvigheid die goed “mengbaar” zijn met het aangrenzende woongebied enerzijds en anderzijds de waardevolle maritieme bedrijvigheid in de 1e Merwedehaven niet belemmeren. Indien hier behoefte aan is en dit haalbaar is gezien beperkingen ter plaatse.”*

12. Wat moeten wij verstaan onder 'Stadsverzorgende' bedrijvigheid?

Antwoord: Het gaat vaak om bedrijvigheid die je als stad binnen je eigen grenzen nodig hebt, om te blijven draaien. De voorgestelde locatie grenzend aan het centrum voor lichte vormen van (stadsverzorgende) bedrijvigheid die goed “mengbaar” zijn met het aangrenzende woongebied; werkfuncties die juist niet passend zijn in de zwaardere industriegebieden.

Denk hierbij aan bedrijfsverzamelgebouwen voor installatiebedrijven, kleine dienstverleners of kleine ondernemingen met milieucategorie 1 of 2. Dit is bedrijvigheid die we niet de schaarse ruimte op onze industrieterreinen in de WDO willen laten innemen (denk aan het voorbereidingsbesluit aangaande bedrijfsverzamelgebouwen tot 200m² per unit van eind 2023), maar die voor bovengenoemde ondernemingen wel relevant is en bovendien prima gehuisvest kan worden nabij woningen. Uiteraard rekening houdend met eventuele effecten op de omgeving van dergelijke bedrijvigheid (starttijdstip werkzaamheden, laden-lossen, bezoekers et cetera). Op deze locatie kan dit type bedrijvigheid bovendien nog een wenselijke overgang of buffer vormen richting de factoren zoals benoemd in het antwoord op vraag 8.

13. *"Ook vinden we het voorstelbaar dat een deel van het bedrijventerrein wordt getransformeerd naar woongebied"*; Wat zijn de beperkingen om niet het volledige bedrijventerrein te ontwikkelen naar een woongebied? Is dit een financiële, technische of politieke afweging?

Antwoord: Technisch én beleidsmatig van aard. Gezien de mogelijk aanwezige milieuzonering, is het voorstelbaar dat niet het hele gebied voor woningbouw geschikt is. De gronden die zich niet lenen voor woningbouw, kunnen voor (stadsverzorgende) bedrijvigheid benut worden. Daarnaast bestaat er een noodzaak naar ruimte voor (stadsverzorgende) bedrijvigheid, dicht bij het centrum, zowel vanuit de voorzieningsfunctie als om binnenstedelijk ruimte te houden voor banen.

Vriendelijke groeten,
Aydin Gundogdu
Fractie Op Ons Eiland
Telefoon: -