

Gezondheidspark West/Middenzone

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging en begrenzing	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Bestaande situatie	7
1.5 Toepassing Crisis- en herstelwet	8
1.6 Milieueffectrapportage	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	10
2.1 Plangeschiedenis	10
2.2 Beschrijving van het Gezondheidspark in deelgebieden	11
2.3 Toekomstige situatie Middenzone	12
2.4 Ontwikkelstrategie	14
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	20
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.2 Bedrijven en milieuzonering	21
4.3 Bodemkwaliteit	22
4.4 Duurzaamheid	22
4.5 Mobiliteit	23
4.6 Water	25
4.7 Natuur	25
4.8 Groen en klimaat	26
4.9 Geluid	27
4.10 Luchtkwaliteit en stikstof	28
4.11 Externe veiligheid	29
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	34
5.1 Planmethodiek	34
5.2 Inleidende regels	34
5.3 Bestemmingen	34
5.4 Algemene regels en overgangsbepalingen	35
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	37
6.1 Kostenverhaal	37
6.2 Inspraak	37
6.3 Overleg	37
Bijlagen bij de toelichting	
Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan	
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 3 Ladderonderzoek	
Bijlage 4 Milieueffectrapportage	
Bijlage 5 Bouwplan Middenzone	
Bijlage 6 Archeologieparagraaf	

Bijlage 7	Verkeer
Bijlage 8	Bodem
Bijlage 9	Advies bodem
Bijlage 10	Geluid
Bijlage 11	Beleid hogere grenswaarden 2007
Bijlage 12	Aanvulling hogere waardenbeleid
Bijlage 13	Externe veiligheid
Bijlage 14	Bodem advies OZHZ
Bijlage 15	Luchtkwaliteit
Bijlage 16	Passende beoordeling
Bijlage 17	Ecologie quick scan
Bijlage 18	Watertoets
Bijlage 19	Kaart water huidige situatie
Bijlage 20	Wonen
Bijlage 21	Nota van inspraak en overleg
Bijlage 22	Toepassing Crisis- en herstelwet

bestemmingsplan Gezondheidspark West/Middenzone

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

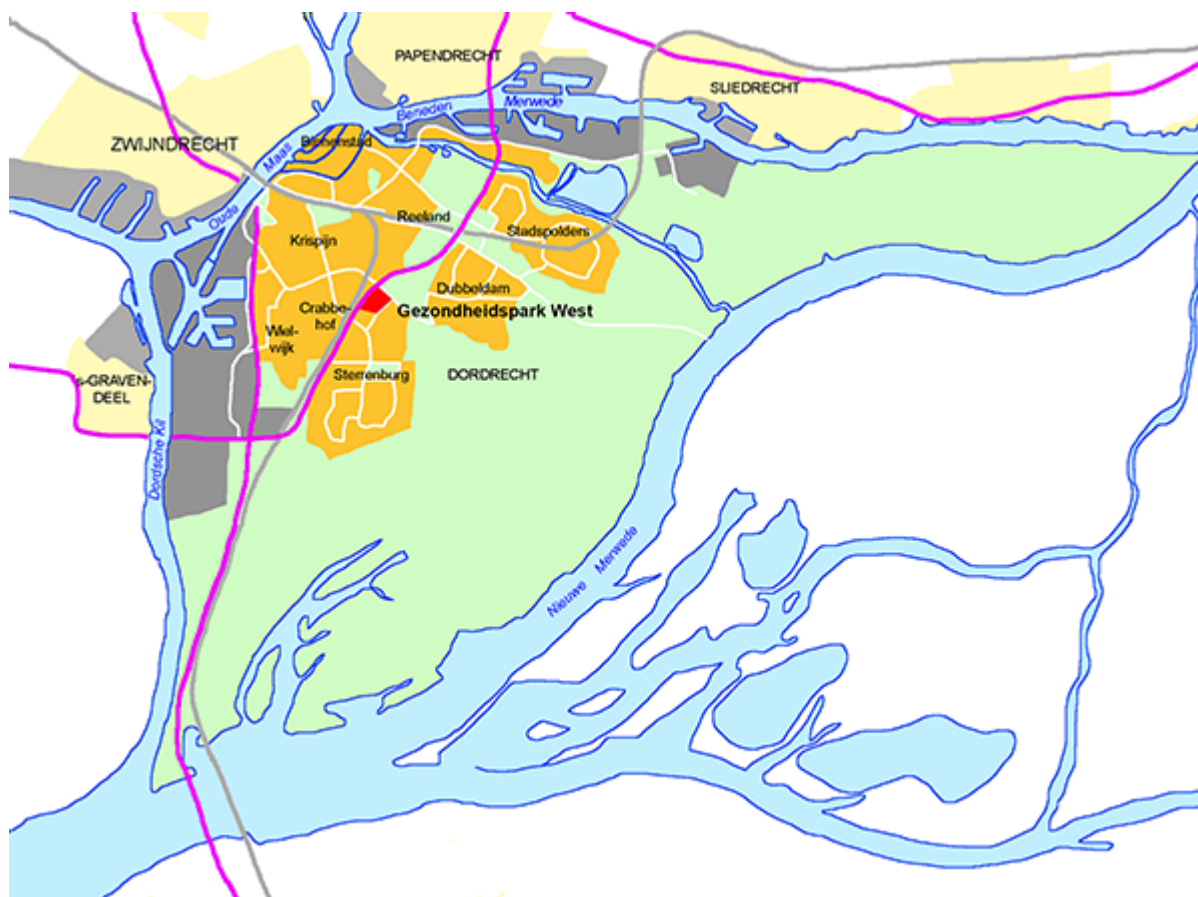
1.1 Aanleidingen doel

De ontwikkeling van het Gezondheidspark kent een lange voorgeschiedenis. Voor het oostelijk deel is de afgelopen jaren de nieuwbouw van het Albert Schweitzer Ziekenhuis voltooid. In het westelijk deel is in 2010 de Sportboulevard geopend met aan de Amnesty Internationalweg nieuwbouw van kantoor- en bedrijfspanden. Als laatste grote ontwikkeling is de invulling van het gebied Middenzone voorzien met woningbouw en andere voorzieningen die passen bij de Sportboulevard en het ziekenhuis. In vervolg op eerdere plannen voor de Middenzone heeft de gemeente een nieuw Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan laten opstellen met als doel in dialoog met de markt te komen tot een hoogwaardige invulling. In de zomer van 2019 is daarvoor een marktselectieprocedure gestart. In april 2020 heeft dat geleid tot de selectie van Ballast Nedam Development en hun bouwplan (bijlage 5) voor 720 woningen, 3000 m² voorzieningen en ruim 2.000 parkeerplaatsen.

Om deze ontwikkeling ook juridisch planologisch mogelijk te maken is een nieuwe bestemmingsplan nodig. Het doel van dit bestemmingsplan is om de ontwikkeling van de Middenzone mogelijk te maken. Daarnaast heeft het plan tot doel een goede beheerregeling op te stellen voor de bestaande functies in het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing

Het bestemmingsplan Gezondheidspark West/Middenzone heeft betrekking op het westelijk deel van het Gezondheidspark. Voor het oostelijk deel, het ziekenhuisterrein, wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied ligt centraal in Dordrecht en wordt globaal begrensd door de N3, de Overkampweg, de Oudendijk en de Karel Lotsyweg. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied globaal aangegeven.



Afbeelding 1.1 globale ligging plangebied, het plangebied is in het rood aangegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende drie bestemmingsplannen:

- a. het bestemmingsplan Kombipark, vastgesteld op 3 februari 1998;
- b. het bestemmingsplan 1e herziening Kombipark lokatie Hostel, vastgesteld op 15 februari 2011;
- c. partiële herziening parkeren vastgesteld op 9 mei 2018.

In het bestemmingsplan Kombipark, dat betrekking heeft op het gehele plangebied, zijn twee bestemmingen opgenomen. Dit zijn de bestemmingen Groen voor de buitenste randen van het plangebied en Gemengde doeleinden voor het overige deel van het plangebied. Binnen deze laatste bestemming is bepaald dat het gebied voor 60% bebouwd mag worden met een bouwhoogte van 12 meter. Binnen de bestemming Gemengde doeleinden zijn toegestaan:

1. sportieve en recreatieve dienstverlening met publieksaantrekkelijk karakter;
2. zakelijke dienstverlening publieksaantrekkelijk karakter
3. maatschappelijke doeleinden publieksaantrekkelijk karakter
4. horeca, alleen als onderdeel van 1 t/m 3
5. beurzen en tentoonstellingsruimte
6. manifestatieterrein
7. verkeersdoeleinden
8. groenvoorzieningen
9. geluidgevoelige functies zijn niet toegestaan

Daarnaast is met vrijstelling toegestaan: zelfstandige horeca en voorzieningen die niet in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn, mits sprake is van een hoge beeldkwaliteit.

Het bestemmingsplan 1e herziening Kombipark lokatie Hostel heeft betrekking op een kavel aan de Amnesty Internationalweg (zie afbeelding 1.2 nummer 8) waar in aanvulling op het bestemmingsplan Kombipark ook een geluidgevoelige zorgfunctie is toegestaan.

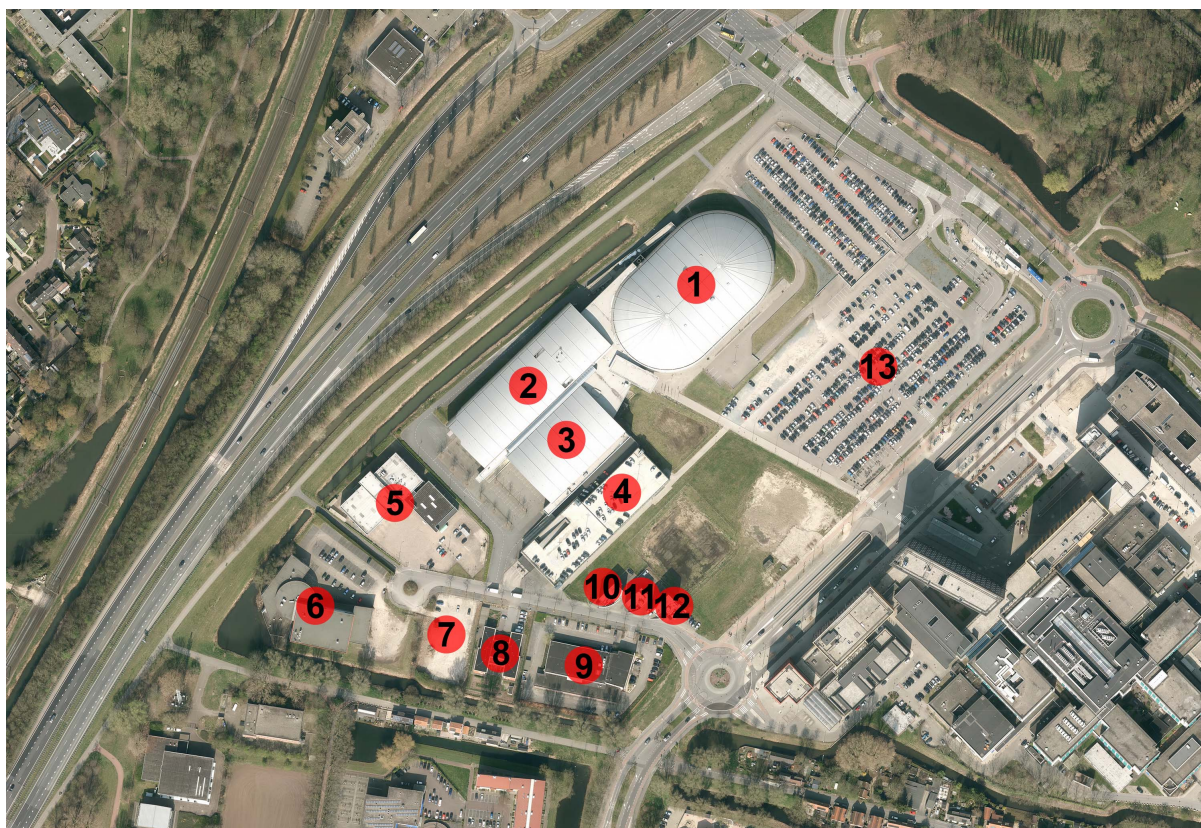
De partiële herziening parkeren betreft een aanvulling van het bestemmingsplan Kombipark voor het onderdeel parkeren. Op basis van deze herziening dienen nieuwe bouwplannen te voldoen aan de meest recente parkeernormen van de gemeente.

1.4 Bestaande situatie

In het Gezondheidspark zijn inmiddels veel projecten gerealiseerd, zoals infrastructurele projecten, nieuwbouwplannen en de herinrichting van diverse openbare ruimtes. De Overkampweg is richting het park verlegd om extra ruimte te creëren voor nieuwbouw aan deze weg. Daarnaast is in de Karel Lotsyweg een tunnel voor het autoverkeer aangelegd. Hiermee wordt bereikt dat de voetgangers zich 'kruisingsvrij' tussen ziekenhuis en Sportboulevard kunnen bewegen. De kruisingen van de Karel Lotsyweg met de Amnesty Internationalweg en de Overkampweg zijn omgevormd tot rotondes, waardoor een goede verkeersdoorstroming is gegarandeerd.

In de bestaande situatie zijn binnen het plangebied de volgende functies aanwezig:

1. IJshal
2. zwembad
3. sporthal
4. parkeergarage
5. Asz logistiek
6. Sportcity
7. leeg perceel
8. Hostel
9. laboratorium voor pathologie
10. Audev (software bedrijf)
11. Hand & pols centrum
12. Flanderijn en Versluys gerechtsdeurwaarders
13. parkeerterrein



Afbeelding 1.2 bestaande functies

1.5 Toepassing Crisis- en herstelwet

Het plangebied Gezondheidspark West/Middenzone is door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen als gebied ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet (wijziging Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet d.d. 4 oktober 2019). Dat wil zeggen dat de gemeente Dordrecht voor dit gebied al vooruit mag lopen op de komende Omgevingswet. Dat biedt de mogelijkheid om in dit bestemmingsplan een bredere reikwijdte toe te passen en ook onderwerpen als gezondheid, duurzaamheid en milieu te regelen. Een dergelijk bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt daarnaast de mogelijkheid om nu al het bestemmingsplan vast te stellen, terwijl nog niet helemaal duidelijk is hoe het plangebied er uit komt te zien. Dit plan maakt daar gebruik van voor de onderwerpen geluid en voorzieningen. Voor geluid wordt niet zoals gebruikelijk een hogere waarde besluit genomen maar worden de maximale geluidbelastingen op de gevel in dit bestemmingsplan vastgelegd. Het is aan de ontwikkelaar om dat in samenwerking met de gemeente uit te werken in geluidsmaatregelen waarmee voldaan wordt aan die hogere waarden. Het bestemmingsplan laat afhankelijk van de bouwplanuitwerking nog open hoe hoog de geluidsschermen precies moeten worden.

Voor voorzieningen is gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een omgevingsvergunning voor toegestaan gebruik (de bestemmingsplanactiviteit). Dat biedt de mogelijkheid om voorzieningen zoals detailhandel, horeca en kantoren onder voorwaarden toe te staan. In een normaal bestemmingsplan kan dat niet. Daarnaast maakt dit plan gebruik van de mogelijkheid het toegestane maximale oppervlakte aan voorzieningen te wijzigen doordat de gemeenteraad de bevoegdheid tot het wijzigen van het bestemmingsplan delegeert aan het college. Dat geeft het college de mogelijkheid snel in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden zodra zich vragen uit de markt aandienen. Bijvoorbeeld een sporthotel, een functie die prima past binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan. Dat is nu een functie die niet toegestaan is binnen de bestemming omdat onduidelijk is of daar wel marktruimte voor is binnen de gemeente. Zodra duidelijk is dat die ruimte er is, bestaat de mogelijkheid voor het college om de bestemming hierop aanpassen (herziening bestemmingsplan). Voorwaarde is wel dat eerst de actuele regionale behoefte wordt aangetoond.

Voor een nadere toelichting op de toepassing van de Crisis- en herstelwet in dit bestemmingsplan zie bijlage 22

1.6 Milieueffectrapportage

Voor dit bestemmingsplan is een milieueffectrapportage uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van de Middenzone tot beperkte nadelige milieugevolgen voor de omgeving:

- De Middenzone leidt tot toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebied de Biesbosch maar leidt niet tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige habitats in de Biesbosch.
- Er zijn geen negatieve effecten op beschermde dieren en natuurwaarden.
- De negatieve effecten door extra verkeer zijn weg te nemen door een beleid gericht op het terugdringen van de automobilititeit.
- Door realisatie van geluidsschermen en bouwkundige maatregelen ontstaat een acceptabel geluidklimaat voor wonen en werken. Bij de uitvoering van het plan wordt de markt gevraagd met oplossingen te komen die bijdragen aan het verder terugdringen van de geluidbelasting in het gebied.
- Ten aanzien van luchtkwaliteit worden de WHO normen niet gehaald, maar niet ver overschreden. Er wordt ruim voldaan aan de wettelijke grenswaarden.
- Door afstand te houden tot de N3 en spoor wordt de oriëntatiewaarde voor veiligheid niet overschreden.
- Het effect op de cultuurhistorisch landschappelijke structuur is beperkt doordat de belangrijkste waarden en structuren behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.
- Middenzone heeft geen wezenlijk effect op bodemkwaliteit en waterhuishouding. De bestaande waterstructuur worden behouden.
- De Middenzone draagt bij aan gezondheid door ruimte voor groenvoorzieningen en langzaam verkeersverbindingen.
- De Middenzone biedt kansen voor een bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van Dordrecht.

De beperkt nadelige gevolgen voor de omgeving zijn deels weg te nemen door te kiezen voor een variant van planuitvoering waarbij ingezet wordt op een koers gericht op het terugdringen van de automobilititeit. Deze koers is opgepakt in het winnende ontwerp voor de Middenzone. Door de ligging nabij een toekomstige treinhalte kan nu al ingezet worden op andere vormen van mobiliteit. Zie voor een nadere toelichting de MER opgenomen in bijlage 4 en het ingediende bouwplan opgenomen als bijlage 5 met op pagina 54 de visie op mobiliteit.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Plangeschiedenis

Vanaf eind 20e eeuw wordt gewerkt aan plannen voor het knooppunt Dordwijk (Leerpark en Gezondheidspark). Er werd ingezet op een concentratie van stedelijke voorzieningen rondom het knooppunt N3/ Laan der Verenigde Naties. Het Gezondheidspark werd binnen dit stedelijk knooppunt gezien als een multifunctionele stadswijk met regionale voorzieningen op het gebied van zorg en sport. De wijk werd gestructureerd volgens een gridpatroon van straten, pleinen en groengebieden met een mix aan voorzieningen. Als verbindende schakel tussen deze voorzieningen werd de Esplanade voorgesteld, een brede flaneerzone tussen de Sportboulevard en het Albert Schweitzer ziekenhuis.

Het masterplan Gezondheidspark 2005 is de basis geweest voor de ontwikkeling van de Sportzone (Sportboulevard), de Ziekenhuiszone en de zone Overkampweg. De Middenzone was in dat masterplan de verbindende schakel tussen de verschillende onderdelen van het Gezondheidspark. Dit was de zone waar het gewenste gemengd stedelijk karakter het meest tot uitdrukking kwam met een programma van 300 woningen, 20.000 m2 kantoren, 10.000 m2 detailhandel en een grote openbare parkeergarage. Hier dwars door heen werd het idee van een Esplanade ontwikkeld die diagonaal van de ingang van het ziekenhuis tot de ingang van de sportzone de 'ruggengraat' van het gebied zou vormen.

Door de vanaf 2007 afnemende marktvraag naar kantoren, detailhandel en commerciële woningen sloot het masterplan niet meer aan op de ontwikkelingsmogelijkheden met als resultaat dat er sindsdien een uitgestrekt parkeerterrein ligt tussen Sportboulevard en het Albert Schweitzer Ziekenhuis. Nu het weer goed gaat met de economie en de woningmarkt is dit het moment om de Middenzone tot ontwikkeling te brengen en daarmee het Gezondheidspark af te ronden.

De ontwikkeling van het Gezondheidspark kent al een lange plangeschiedenis, in onderstaande tabel kort samengevat. Voor een uitgebreide toelichting op de plangeschiedenis wordt verwezen naar bijlage 1 (Stedenbouwkundig plan Middenzone hoofdstuk 2).

Jaar	Plan	Toelichting
1999	Stadsplan	Het idee van een zorgknooppunt
2002	Structuurschets Knooppunt Dordwijk	Integrale uitwerking van het zorgknooppunt in de deelgebieden Leerpark en Gezondheidspark met de Esplanade als verbindende schakel.
2005	Masterplan	Gezondheidspark Dordrecht als multifunctioneel, stedelijk gebied, openbaar toegankelijk met veel zorg voor de inrichting van de openbare ruimte en de levendigheid van het gebied.
2005	Beeldkwaliteitsplan Gezondheidspark	In aanvulling op het masterplan 2005 zet het Beeldkwaliteitsplan in op Domestic Quality: een gebied waar de bezoeker zich thuis voelt.
2008	Aangepast Masterplan	Gedeeltelijk vervallen van Fanny Blankers Koenweg, ten zuiden van de Esplanade.
2015	Inrichtingsplan met ontwikkelperspectief	Aanpassing op gewijzigde marktomstandigheden met meer flexibiliteit en meer nadruk op landschappelijke kwaliteit en verbetering routing.
2019	Stedenbouwkundig plan Middenzone	Nadere uitwerking van het masterplan in groene uitstraling, verkeerskundige aanpassingen en verdichting.
2019	Beeldkwaliteitsplan Middenzone	Voor de Middenzone is een actualisatie van het Beeldkwaliteitsplan uit 2005 opgesteld.
2019	Aanbesteding	In de zomer van 2019 is de aanbestedingsprocedure gestart voor de ontwikkeling van de Middenzone.
2020	Selectie	In mei 2020 de definitieve gunning aan Ballast Nedam Development.

Tabel 2.1 plangeschiedenis

2.2 Beschrijving van het Gezondheidspark in deelgebieden

Het gebied Gezondheidspark (Oost en West) is in hoofdlijnen opgebouwd uit vijf zones (zie afbeelding 2.1) die ieder een eigen programmatische karakteristiek en verschil in bebouwingstypologie kennen. Het gebied Gezondheidspark West (dit plangebied) heeft betrekking op de zones sport, middengebied en Amnesty Internationalweg. Het oostelijk deel (buiten het plangebied) heeft alleen betrekking op de zones Overkampweg en Ziekenhuis. Volledigheidshalve zijn hieronder alle zones beschreven.

- I. De zone 'Albert Schweitzer ziekenhuis' (ziekenhuiszone) is de schil van bebouwing die is toegevoegd aan het bestaande ziekenhuiscomplex. Deze zone is gedeeltelijk bestemd voor klinische ziekenhuis functies. Daarnaast is een deel bestemd voor zelfstandige of ondersteunende voorzieningen voor gezondheidszorg. Ook het Da Vinci College is vertegenwoordigd in deze zone met een school voor medisch middelbaar beroepsonderwijs. Voor deze zone wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld met mogelijkheden voor woningbouw in de zuidoost hoek.
- II. In de zone 'Sportboulevard' (sportzone) ligt het accent op voorzieningen voor sport en leisure. De Sportboulevard Dordrecht is één van de grootste overdekte sportcomplexen van Nederland. In het complex zijn aanwezig: een 50-meter sportbad, diverse doelgroepen speelbaden, een ijshal met een ijshockeyvloer, een 250 meter hardrijbaan en een oefenbaan voor de jeugd, een turnzaal en een multifunctionele sporthal met ruimte voor 1.500 tot 6.000 bezoekers. Met deze unieke combinatie van sport, gezondheid en vrijetijdsactiviteiten is de Sportboulevard een regionaal (top)sportcentrum.
- III. De Middenzone is op dit moment een parkeerterrein. Door een herverdeling van de parkeerterreinen en het herdefiniëren van de openbare ruimte kan er een stevig landschappelijk kader worden gecreëerd dat het Gezondheidspark uitnodigend maakt en meer verblijfskwaliteit geeft. Het streven is dat de Middenzone uiteindelijk een invulling krijgt met gebouwen in een meer parkachtige setting. In de Middenzone wordt tevens de grootste gebouwde parkeercapaciteit voor het Gezondheidspark gesitueerd. Voor de Middenzone wordt gekozen voor een organische wijze van ontwikkelen in meerdere fases zonder vooraf vastgelegd eindbeeld, maar met een wenkend toekomstperspectief. Het raamwerk van de openbare ruimte bakent een aantal bouwvelden af, die voor ontwikkeling in aanmerking komen.
- IV. In de zone 'Parkway Overkampweg' (zone Overkampweg) ligt het hoofdaccent op het wonen, gericht op het fraaie Overkamppark. Daarnaast bevinden zich hier maatschappelijke voorzieningen, zoals het politiebureau, het Dalton Lyceum Dordrecht en een instelling voor geestelijke gezondheidszorg (De Kreek en De Grote Rivieren) en de gebouwen van Yulius. Yulius heeft aangegeven te vertrekken uit Dordrecht en de gebouwen af te stoten.
- V. De vijfde zone wordt gevormd door de Amnesty Internationalweg en de Oudendijk. Het hoofdaccent ligt hier op een verzorgde setting van gebouwen, die recht doet aan de historische en landschappelijke betekenis van de Oudendijk. Programmatisch biedt deze zone ruimte voor bedrijven in de gezondheidszorg.



Afbeelding 2.1 De vijf zones uit het masterplan 2018 (dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de zones sport, Midden en Amnesty Internationalweg).

2.3 Toekomstige situatie Middenzone

Het Gezondheidspark wordt een uniek hoogstedelijk gebied met regionale voorzieningen, hoge dichtheden, een hoge mate van functiemenging en een levendige openbare ruimte. De ontwikkeling van de centraal gelegen Middenzone tot woongebied is hierbij cruciaal. De woningen zorgen voor de gewenste levendigheid en sociale veiligheid in de openbare ruimte op ieder moment van de dag. De landschappelijke inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

Stedelijke bouwblokken in het groen

De stedenbouwkundige hoofdopzet van de Middenzone brengt ruimtelijke en programmatische samenhang aan tussen het ziekenhuis, de Sportboulevard en de parkendriehoek. Dit wordt gerealiseerd door drie stedelijke bouwblokken ten noorden van de Karel Lotsyweg die de huidige ongedefinieerde (parkeer)ruimte omvormen tot herkenbare stedelijke ruimtes in een landschappelijke context. Ten noorden van de Karel Lotsyweg vormen twee nieuwe stedelijke bouwblokken een stedelijke wand als tegenhanger van de bestaande bebouwing van het ziekenhuis. De Karel Lotsyweg verkrijgt daarmee een volwaardige tweezijdige stedelijke laanbebouwing. Tussen de twee nieuwe blokken ontstaat een centraal gelegen (pocket)park dat het nieuwe groene hart vormt van de Middenzone en het Gezondheidspark. Met een publieke en commerciële plint verbindt de Esplanade de hoofdentree van het ziekenhuis met de Sportboulevard en de openbare parkeergarages.

De bouwblokken zijn samengesteld uit individuele panden. Op de verdiepingen wordt gewoond in verschillende woningtypen; in de plinten is naast wonen ook ruimte voor werken aan huis, een kleine city-supermarkt, horeca en zorg- en sport gerelateerde functies. In de bouwblokken komen collectieve binnentuinen voor de omwonenden. In de landschappelijke zone voor de ijshal is een bouwblok voorzien met een zodanige opzet dat het de vloeiende belijning van de landschappelijke inrichting respecteert.

Landschappelijke inrichting openbare ruimte

Het groene karakter van het Overkamppark wordt doorvertaald in de inrichting van de openbare ruimte van de Middenzone. De openbare ruimte krijgt een landschappelijke inrichting, waarbij sporten, verblijven en spelen centraal staan. Deze inrichting zal gaan bijdragen aan een gezonde leefomgeving voor bewoners, bezoekers, personeel en patiënten. De Esplanade is een levendige route voor voetgangers en fietsers. Het centraal gelegen park vormt samen met de Esplanade de belangrijkste openbare ruimte van het Gezondheidspark. Hier kunnen mensen in de zon zitten, hun fiets stallen,

opstappen op het openbaar vervoer, een hapje of drankje nuttigen of zich uitleven in de speel- en sportvoorzieningen. Tussen de Fanny Blankers Koenweg en de schaatshal bevindt zich een bomenrijke vloeiende zone die de landschappelijke, groene, verbinding vormt tussen het centrale park en het Overkamppark. Het slingerende recreatiepad vormt een route voor langzaam verkeer tussen het Gezondheidspark, het Overkamppark en het Leerpark.

Ontsluiting

De routing door het Gezondheidspark wordt sterk verbeterd doordat één duidelijke hoofdentree wordt gerealiseerd. Vanaf deze hoofdentree zijn alle belangrijke functies te bereiken voor vrijwel alle verkeersmodaliteiten. De hoofdentree van het Gezondheidspark wordt gevormd door de kruising Overkampweg-Fanny Blankers-Koenweg. Het autoverkeer krijgt via een verbinding onder de Esplanade door toegang tot de verschillende parkeergarages. Aan de Amnesty Internationalweg komt een tweede in- en uitgang. De Kiss & Ride plekken van de Sportboulevard en het ziekenhuis liggen dicht bij de voordeur en zijn via de hoofdentree goed bereikbaar. De Esplanade is autovrij en blijft de belangrijkste openbare ruimte voor voetgangers, die de verschillende functies in het Gezondheidspark met elkaar verbindt.

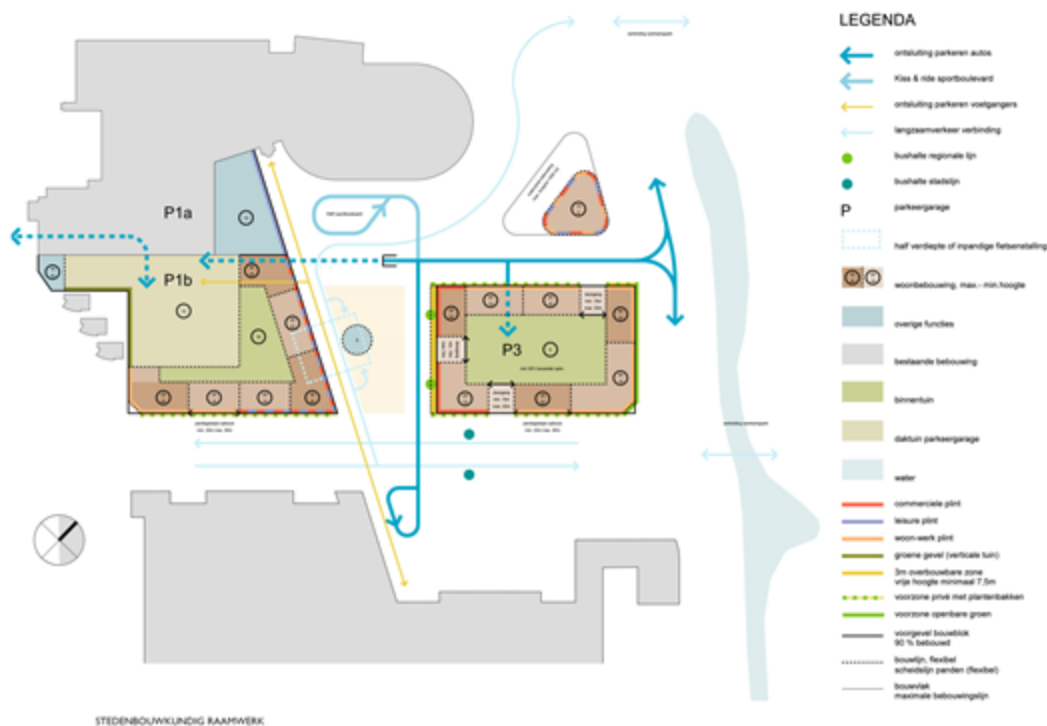
Domestic Quality

Het Gezondheidspark krijgt een stedelijk karakter met een levendige, landschappelijk ingerichte openbare ruimte. De bebouwing heeft een sterke relatie met de openbare ruimte, waarbij levendige plinten en entrees aan de straat voorwaardelijk zijn voor de sociale veiligheid en verblijfskwaliteit. Dit vraagt om gebouwen die een integraal onderdeel zijn van het stedelijk weefsel, met als ambitie een omgeving te maken die warmte en geborgenheid uitstraalt. Deze ambitie wordt in het 'Beeldkwaliteitsplan Gezondheidspark Dordrecht' (2005) omschreven als 'Domestic Quality'.

In het stedenbouwkundig plan Middenzone Gezondheidspark Dordrecht (bijlage 1) wordt de stedenbouwkundige visie op de afronding van het Gezondheidspark met de invulling van de Middenzone nader beschreven. Op basis van dit stedenbouwkundig plan is het Beeldkwaliteitsplan Middenzone Gezondheidspark Dordrecht (bijlage 2) opgesteld. Het onderstaand stedenbouwkundig raamwerk komt uit dit beeldkwaliteitsplan en vormt de basis voor de regels in dit bestemmingsplan.

In de Middenzone is programmatisch ruimte voor:

- maximaal 500 nieuwe woningen (bijgesteld tot 720 woningen);
- 11.000 m² aan nieuwe voorzieningen bestaande uit stedelijke functies ondersteunend aan de functies wonen, sport en gezondheid (bijgesteld tot 3.500 m²).
- beperkte uitbreiding sportcluster, maar geen nieuw grootschalige (leisure) ontwikkelingen.
- parkeervoorzieningen.



Afbeelding 2.2 Stedenbouwkundig raamwerk

2.4 Ontwikkelstrategie

De toekomstige situatie zoals beschreven in paragraaf 2.3 biedt nog ruimte aan de markt om te komen met een nadere invulling. Het stedenbouwkundig plan heeft om die reden in de titel de toevoeging 90% gekregen, wat tot uitdrukking brengt dat de laatste 10% nog nader ingevuld kan worden.

De gemeente heeft daartoe een marktselectieprocedure gestart in twee fasen. Fase 1 (de dialoog) is bedoeld om creativiteit en innovatie vanuit de markt op te halen. Marktpartijen werden uitgenodigd een visie op het gebied te geven en de thema's geluid, parkeren en leisure nader in te vullen. In fase 2 (de gunning) heeft dat geleid tot de selectie van Ballast Nedam Development op basis van hun aanbieding zoals opgenomen in bijlage 5.

Bij de nadere uitwerking van dit bouwplan dient het stedenbouwkundig kader en het beeldkwaliteitsplan nog steeds als toetsingskader. Het voorliggende bestemmingsplan is om die reden zoveel mogelijk gebaseerd op dit toetsingskader en laat enige flexibiliteit hoe dit op bouwplanniveau wordt uitgewerkt. Ten opzichte van het stedenbouwkundig plan is wel het aantal woningen vergroot van 500 naar 720. Dit bleek haalbaar zonder afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige hoofdopzet met name door minder commerciële ruimte te realiseren dan voorzien (3.500 m² in plaats van 11.000 m²).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 stelde de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast. Eén van de belangrijkste beleidsdoelen is een gezonde en veilige leefomgeving als basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Dit wordt vooral vertaald in het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Amvb Ruimte

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte, Barro). Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels. Zie hoofdstuk 4 voor de verantwoording van de relevante omgevingsaspecten met betrekking tot de milieukwaliteit. Het plangebied is in het Barro niet specifiek aangewezen als gebied waar rijksbelangen van toepassing zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 (gewijzigd per 1 juli 2017) is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder moet voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen worden doorlopen en kent drie treden.

Met ingang van 1 juli 2017 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' van de ladder en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Op dit punt is het beleid onveranderd.

Uitgangspunt van de ladder blijft dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Een motivering hierover is alleen nog maar nodig als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe woningen en stedelijke voorzieningen op een binnenstedelijk locatie. Het woonprogramma is regionaal afgestemd en goedgekeurd door gedeputeerde staten. Hiermee worden voldaan aan de regels van de ladder voor duurzame verstedelijking. Zie hierna het provinciale beleid.

Ten aanzien van het overige programma aan voorzieningen is formeel geen sprake van een onderzoeksplicht op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het vigerende bestemmingsplan voorziet reeds in dit programma. Het voorliggende bestemmingsplan vormt daar een nadere invulling en inperking van waarbij de ruimte aan voorzieningen fors wordt teruggebracht, zie paragraaf 5.3.1. Voor de invulling van het programma aan (kleinschalige) detailhandel, horeca en dienstverlening is gekozen voor een aanpak waarbij de markt eerst met een voorstel komt en onderzoek laat doen naar de behoefte conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Vervolgens krijgt het college de mogelijkheid het bestemmingsplan op dit onderdeel te wijzigen.

Conclusie:

De ontwikkeling van de Middenzone tot woningbouw en voorzieningen past binnen het rijksbeleid. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan hoe omgegaan wordt met aspecten als geluid, mobiliteit en duurzaamheid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Beleidskader

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma

Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- een beschrijving en kaartbeelden van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing;
- een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- de samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven is geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen of een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid). De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Hoogstedelijke zone

In het provinciale Omgevingsbeleid (visie) is het plangebied aangewezen als hoogstedelijke zone en 'stedelijk centrumgebied'. Binnen deze zone, die loopt van Dordrecht tot Leiden, is ruimte voor hoogwaardige stedelijke voorzieningen waaronder woningbouw, zorg en sport met als onderscheidende kwaliteit het landschap dat vanuit de omgeving doorloopt tot in de nieuwe stedelijke gebieden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw moeten voldoen aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de bestaande gebiedsidentiteit zoals uitgewerkt in de provinciale kwaliteitskaart.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen

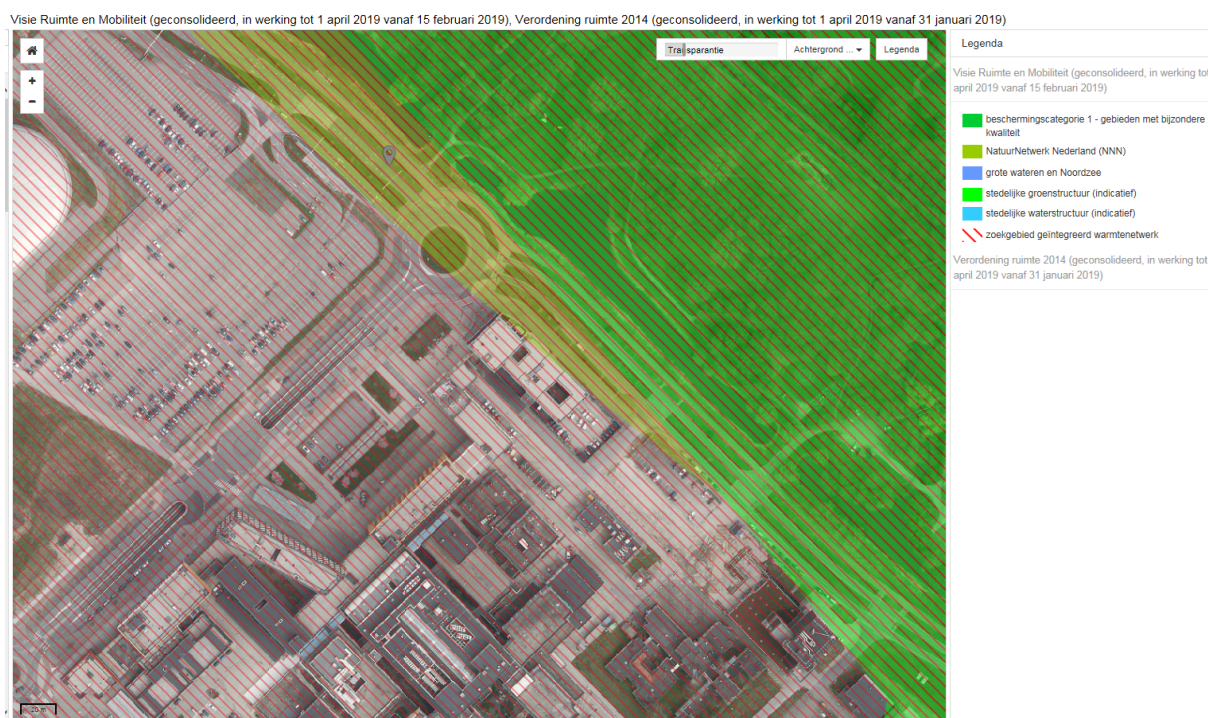
en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit vier kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. .

Het plangebied is opgenomen in drie van de vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is het gebied aangeduid als 'Rivierdeltacomplex'. Hierbij geldt als richtpunt dat in het rivierengebied het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar moet blijven. Voorgenomen ontwikkeling doet niet af aan deze verschillen. In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

In de laag van cultuur- en natuurlandschappen wordt het plangebied aangeduid als 'Rivierdeltalandschappen'. Echter wordt ook aangegeven dat het eiland van Dordrecht meer onderdeel is van het stedelijk netwerk. De richtpunten voor Rivierdeltalandschappen zijn hier daarmee niet aan de orde.

Het Dordwijckpark is in de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland 2014 aangewezen als gebied met beschermingscategorie 1. Dat wil zeggen aangewezen als Natuurnetwerk Nederland en deels als landgoed en kasteelbiotoop. Dergelijke gebieden mogen niet voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die afwijken van de bestaande gebiedsidentiteit. De gebiedsbescherming loopt deels in het plangebied. Op deze delen zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Zie onderstaand kaartje.



Afbeelding 3.1 Uitsnede ruimtelijke plannen Zuid Holland

3.2.2 De ladder voor duurzame verstedelijking

Wonen

De provincie heeft in het Omgevingsbeleid vastgelegd dat de regio een gezamenlijk regionaal woningbouwprogramma opstelt dat door gedeputeerde staten worden goedgekeurd.

Woningbouwplannen die passen binnen dit regionale woningbouwprogramma voldoen aan het provinciaal woonbeleid.

Het regionaal woningbouwprogramma is bij brief van 17 maart 2020 goedgekeurd door gedeputeerde staten. In het woningbouwprogramma wordt een onderscheid gemaakt naar categorie 1, 2 en 3 plannen. Categorie 1 staat voor harde plannen waarvan de regionale behoefte is aangetoond. Categorie 2 en 3 plannen zijn zachte plannen waarvoor de regionale afstemming nodig is.

In het regionaal woningbouwprogramma zijn voor het gebied Gezondheidspark 700 woningen opgenomen als categorie 1. Dat is 20 woningen minder dan maximaal voorzien in dit bestemmingsplan. De 20 woningen extra kunnen gevonden worden bij het overschot dat opgenomen is bij het woningbouwproject Amstelwijck. Het bestemmingsplan Amstelwijck voorziet in 800 woningen terwijl het regionaal woningbouwprogramma 940 woningen heeft opgenomen als categorie 1.

Voorzieningen

Vanuit de ruimtelijke ambities van gemeente en provincie is het de bedoeling van de Middenzone een hoogstedelijk (centrum)gebied te maken met een mix aan functies. Het stedenbouwkundig plan zet in op een gebied met maximaal 11.000 m² aan nieuwe voorzieningen. In het winnende ontwerp wordt dat (voorlopig) beperkt tot 3.500 m². Naast een kleinschalige supermarkt, een dagwinkel en horeca wordt voorzien in commerciële - of dienstverlenende functies die bijdragen en ondersteunend zijn aan de thematische ontwikkeling op het gebied gezondheid en sport. Het onderzoek opgenomen in bijlage 3 toont aan dat het aanbod aan detailhandel voorziet in een actuele behoefte.

In het bestemmingsplan is dit juridisch vertaald naar een verdeling van het programma van 3.500 m² naar de diverse bestemmingen in dit bestemmingsplan. Als in de toekomst behoefte is aan meer voorzieningen dan zal het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd moeten worden. De raad zal bij de vaststelling van dit bestemmingsplan het college de bevoegdheid geven artikel 18.2 te wijzigen.

Functies	Totaal (bvo)	Woongebied -1	Groen (plein)	Woongebied - 2	Gemengd 3
City-supermarkt	500	X			
Detailhandel, niet dagelijks	500	X			
Daghoreca	700	X	X	X	X
Dienstverlening en kantoren	1.800	X		X	X
Totaal	3.500				

Afbeelding 3.2: Tabel met de juridische vertaling van voorzieningen per bestemming.

De bestemmingen Gemengd 1, Gemengd 2 en Sport zijn niet opgenomen in de tabel. De bestemming Gemengd 1 betreft de bestaande bedrijven. Hiervoor is een maatbestemming opgenomen in aansluiting op het vigerende bestemmingsplan. De bestemming Gemengd 2 betreft een eventuele uitbreiding van het bestaande sportcomplex. Binnen deze bestemming zijn alleen sport- en ontspanningsfuncties toegestaan. De bestemming Sport betreft het bestaande sportcomplex.

3.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling die aansluit bij het provinciaal omgevingsbeleid. Door de bouw van woningen en voorzieningen in een gebied dat door de provincie is aangewezen als hoog stedelijke zone wordt een bijdrage geleverd aan de provinciale verstedelijkingsopgave. Het opgestelde stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan waarborgen dat voldaan wordt aan het provinciale kwaliteitsbeleid. Het woningbouwprogramma past binnen het regionaal woningbouwprogramma. Het aanbod aan voorzieningen voorziet in een actuele behoefte. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

In de regionale woonvisie (2017) is - rekening houdend met rijksbeleid - vastgelegd dat de Drechtsteden een gezamenlijke taakstelling heeft om bijna 10.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Op basis van een woningmarktonderzoek (RIGO 2017) heeft zich dit vertaald in een koers voor Dordrecht. Deze koers kenmerkt zich door een vraag in alle segmenten, met een zeer grote nadruk op het duurdere segment maar ook grote behoefte aan betaalbare woningen. De komende collegeperiode tot en met 2022 wil Dordrecht 4.000 woningen bouwen verdeeld in diverse segmenten zoals nader uitgewerkt in het voorstel woningbouwprogrammering (raadsbesluit 18 december 2018). Daarnaast wordt voor de periode daarna gezocht naar locaties voor nog eens 6.000 woningen. Deze koers wordt de komende periode nader uitgewerkt in een gemeentelijke woonvisie.

De locatie Gezondheidspark is in deze opgave als belangrijke locatie aangewezen om een deel van de eerste 4.000 woningen te bouwen. In de gemeentelijke structuurvisie is de locatie daartoe aangewezen als te ontwikkelen levendig centrum. Het levendig stedelijke centrummilieu bevat de plekken in de stad met hoge dichtheden en een hoge mate van functiemenging, waar meerdere verkeersstromen samenkomen en sprake is van een goede bereikbaarheid. In deze gebieden is sprake van een sterke menging en veel combinaties van functies als wonen, kantoren en allerlei commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Het Leerpark en Gezondheidspark kennen grootschalige, regionale voorzieningen in de thema's onderwijs, gezondheid en sport. Daarnaast is er (beperkt) ruimte voor ondersteunende voorzieningen als detailhandel en horeca ten behoeve van de overige functies in dit leefmilieu.

In de gemeentelijke structuurvisie Dordrecht 2040 is het plangebied aangewezen als 'levendig centrum'. Binnen dit leefmilieu wordt ingezet op hoge dichtheden en een sterke menging van functies.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Voor een overzicht van bestaande regelgeving wordt verwezen naar het onderzoek opgenomen in bijlage 6

4.1.2 Onderzoek

Voor het plangebied is niet bekend waar zich archeologisch interessante gebieden of objecten zich exact bevinden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. In de archeologieparagraaf (bijlage 6) bij deze toelichting is dit nader omschreven. Bij nieuwe ingrepen in de bodem van het plangebied dient zorg te worden besteed aan de potentieel aanwezige archeologische resten. Voor aanvang van eventuele grondwerkzaamheden dient dan ook op kosten van de initiatiefnemer/veroorzaker onderzocht te worden of en waar archeologische sporen in het gebied aanwezig zijn en wat hun kwaliteit en waarde is. Als er archeologische behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn, dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor behoud door planaanpassing of door opgraven. Behoud in situ ofwel in de bodem zelf verdient daarbij de voorkeur. Bij het vaststellen van archeologische waarden en het omgaan met behoudenswaardige waarden dient gewerkt te worden volgens een door de Gemeente Dordrecht vastgesteld Programma van Eisen (PvE).

In het plangebied mogen alleen grondverstoringen plaatsvinden als uit onderzoek blijkt dat geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze in voldoende mate zijn onderzocht en zeker gesteld. In dit bestemmingsplan zijn in artikel 14 regels opgenomen gebaseerd op Hoofdstuk 5 Archeologische Monumentenzorg van de Erfgoedwet.

Deze regeling geldt niet voor:

- gelijke vervanging van bestaande bouwwerken
- bodemingrepen tot maximaal 70 cm beneden maaiveld
- heipalen tot een maximum van 5% van het daadwerkelijk te bebouwen gebiedsoppervlak.

In alle andere gevallen dient er voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning op kosten van de initiatiefnemer/veroorzaker eerst archeologisch onderzoek (vooronderzoek, eventueel gevolgd door vervolgonderzoek, eventueel gevolgd door definitief onderzoek) uitgevoerd en gerapporteerd te worden.

In het kader van het vooroverleg is van de provincie een reactie ontvangen op het onderdeel archeologie. Dit is aanleiding geweest het bestemmingsplan

Binnen het plangebied Gezondheidspark ligt één van die zes provinciale terreinen. Dit betreft bij benadering de locatie van een in 1421 verdrongen dorp. Uit onderzoek is gebleken dat de sporen van dit dorp liggen vanaf een diepte van 100 cm beneden maaiveld. In de gemeentelijke beleidsnota is aan de WR-A-1 een vrijstelling van de archeologische onderzoekplicht gekoppeld: bodemingrepen tot maximaal 40 cm beneden maaiveld zijn toegestaan.

Het toevoegen van de WR-A-1 binnen het plangebied Gezondheidspark, voor het door de provincie aangewezen terrein van een in 1421 verdrongen dorp, leidt in de praktijk niet tot een andere aanpak wat betreft archeologie. Daarom is voor dit bestemmingsplan geadviseerd deze te laten vervallen en gelijk te trekken met de daarbuiten geldende WR-A-2 met een vrijstelling voor bodemingrepen tot 70 cm –mv. De provincie onderschrijft dat laatste ook in haar reactie al zien zij liever een WR-A-1 bestemming om het belang van deze locatie tot uitdrukking te brengen. De gelijktrekking tot WR-A-2/het vervallen van WR-A-1 vereenvoudigt de verbeelding, de toelichting, de regels en het archeologisch proces.

Bovendien is de grens/het oppervlak van het betreffende terrein relatief arbitrair en op summier gegevens uit 2006 gebaseerd. Sindsdien zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd die zowel de loop (en de bedding) van de rivier de Dubbel als de oeverzones beter en exacter in beeld hebben gebracht. Over de omvang van het verdrongen dorp zelf is nog altijd weinig bekend. Om daar meer over te kunnen achterhalen is de aanduiding WR-A-2 in de praktijk afdoende.

4.1.3 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Bij bepaalde bodemingrepen dieper dan 70 cm dient vooraf onderzoek te worden gedaan. In de bestemming Waarde - archeologie 2 is dit juridisch vastgelegd.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

In verband met de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. In het plangebied zijn in de huidige situatie diverse functies aanwezig met een milieuzone zoals de schaatsbaan, het zwembad, de parkeergarage en de bedrijven aan de Amnesty Internationalweg.

4.2.2 Onderzoek

In het plangebied is een menging van verschillende functies voorzien waaronder wonen, voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid, zorg, parkeergarages/terreinen en sportaccommodaties. Uitgaande van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) laat het bestemmingsplangebied zich het best typeren als een gemengd gebied. Het toepassen van de bovengenoemde zoneringsmethode is aan de orde bij de functies van kantoren, ziekenhuis en de sportaccommodaties ten opzichte van de woonfunctie die in het gebied is voorzien. Voor de omgevingstype gemengd gebied is aangegeven dat dit type gebied minder gevoelig is voor de milieuaspecten geluid, verkeer en visueel. Dat betekent dat voor het geluidsaspect in principe één correctiestap naar beneden mag worden toegepast.

Wanneer deze correctie wordt toegepast zijn de volgende richtafstanden tussen de verschillende bedrijfsmatige functies en het wonen aan de orde:

- a. overdekt zwembad, 30 meter voor geluid, 10 meter voor gevaar en geur
- b. overdekte kunstijsbaan, 50 meter voor geluid en 100 meter voor gevaar (t.o.v. de ammoniakopslag).
- c. ziekenhuis, 10 meter
- d. overige bestaande functies t/m milieucategorie 2 zoals zorgfuncties, bedrijven en parkeergarage: 10 meter
- e. nieuwe functie t/m milieucategorie 2: maximaal 10 meter.

Door de Omgevingsdienst is onderzocht (bijlage 10) of binnen de richtafstanden woningbouw mogelijk is. Uit het onderzoek blijkt dat technische installaties en muziekgeluid van evenementen geluidbelastingen veroorzaken die uitkomen boven de vergunde waarde van 50 dB(A). Het bouwen van woningen binnen de richtafstanden is alleen mogelijk met maatregelen aan de bron dan wel een aanpassing van de vergunde waarde. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek is in het stedenbouwkundig plan de keuze gemaakt de VNG richtafstanden aan te houden. In het bestemmingsplan is dit overgenomen door de bestemming Woongebied (artikelen 10 en 11) en de bestemming Gemengd 3 (artikel 5) op minimaal 50 meter van de bestemming Sport te projecten.

Een aandachtspunt betreft nog de verenigingsruimte. Deze ruimte bevindt zich aan de buitenzijde van de ijshal, op de begane grondverdieping, rechts naast de entree van het complex. Deze ruimte heeft een glazen gevel met enkel glas waardoor mogelijk relevante geluidsuitstraling van muziekgeluid naar de omgeving kan gaan ontstaan en niet voldaan wordt aan de richtafstanden. In het bestemmingsplan is in artikel 15.2 een regel opgenomen die hier eerst een nadere afweging voorschrijft voordat woningen in gebruik genomen kunnen worden (voorwaardelijke verplichting). Daarnaast wordt voor evenementen binnen de bestemming Sport een beperking gesteld tot maximaal 12 x per jaar. Dat wordt door het incidentele karakter gezien als een aanvaardbare aantasting van het woon- en leefmilieu.

4.2.3 Conclusie

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de afstanden die uit het onderzoek volgen. Dit heeft zich vertaald in woonbestemmingen die op een afstand van 100 meter van de technische installatie van de ijsbaan zijn gelegd en 50 meter ten opzichte van het zwembad. Voor alle andere functies in het plangebied wordt maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Daarmee is eventueel hinder door bouwkundige maatregelen op te lossen. Aandachtspunt bij de uitvoering betreft nog de mogelijke hinder vanwege het verenigingsgebouw.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Regelgeving en beleid

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

4.3.2 Onderzoek

Eind 2018 zijn de te ontwikkelen gronden in het plangebied onderzocht (zie bijlage 8). Uit dit onderzoek is gebleken dat nog sprake is van beperkte verontreinigingen. Op basis van dit onderzoek heeft de Omgevingsdienst geadviseerd (bijlage 9) om aanvullend onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de bouwplanontwikkeling en de overdacht van de grond.

4.3.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Het doel is dat de gebouwde omgeving van Dordrecht in 2035 energieneutraal zal zijn. Om dit te bewerkstelligen wordt bijvoorbeeld gebruik gemaakt van industriële warmtebronnen en warmte/koude opslag in de bodem. Daarnaast wordt de schaarse ruimte voor duurzaam opgewekte elektriciteit optimaal benut. De gemeente Dordrecht streeft naar een circulaire stad waarbij grondstoffen en materialen zoveel mogelijk behouden blijven. Onder circulair bouwen verstaat de gemeente: het ontwerpen, construeren en bouwen van de woningen waarbij een flexibele indeling mogelijk is en waar duurzame materialen hoogwaardig worden ingezet en hergebruikt.

4.4.2 Onderzoek

De woningen worden gasloos én energiezuinig gebouwd volgens de (toekomstige) BENG-norm die op 1 juli 2020 van kracht wordt. Voor het toekomstige programma in de Middenzone geldt een verplichte aansluiting op het Warmtenet Dordrecht. Het opwekken van duurzaam opgewekte elektriciteit via PV-panelen op daken wordt gestimuleerd. Deze elektriciteit wordt bij voorkeur niet gebruikt voor ruimteverwarming, maar voor hoogwaardige toepassingen zoals apparaten en mobiliteit (denk aan laadpalen voor elektrische auto's).

Het gemeentelijk beleid om het overmatig gebruik van grondstoffen en materialen voorkomen wordt via de aanbesteding doorgelegd aan de marktpartijen bijvoorbeeld door het gebruik van een grondstoffen- of materialenpaspoort voor de Middenzone.

In het bouwplan heeft dit een vertaling gekregen door de ontwikkeling van een energieconcept. Dat wil zeggen dat de appartementen worden voorzien van hoogwaardige isolatie, en het beschikbare stadswarmtesysteem voor verwarming en warmtapwater. De gehele Middenzone krijgt een gemiddelde EPC van 0,26 wat aanzienlijk lager is dan het huidige Bouwbesluit. In verdere uitwerking van het ontwerp wordt ingezet op EPC 0.

4.4.3 Conclusie

De toepassing van regelgeving en (gemeentelijk) beleid is via de aanbesteding van marktpartijen doorvertaald naar het te ontwikkelen bouwplan. In dit bestemmingsplan zijn geen specifieke regels op het gebied van duurzaamheid opgenomen.

4.5 Mobiliteit

4.5.1 Regelgeving en beleid

De gemeente Dordrecht staat voor een realistisch, vernieuwend en ambitieus verkeer- en vervoersbeleid. Deze beleidslijn geldt ook voor de Middenzone. De gemeente zet in op nieuwe duurzame vervoerswijzen (anders dan traditioneel autogebruik) aangevuld met concepten als Mobility As A Service (MAAS) die in het planconcept voor de Middenzone worden ingepast. Tegelijkertijd moet de bestaande en toekomstige parkeeropgave goed geregeld worden, waarbij gezocht wordt naar parkeeroplossingen die optimaal gebruikt kunnen worden door de verschillende functies in het gebied. De herkenbaarheid en bereikbaarheid van de bestaande en nieuwe parkeervoorzieningen moeten zodanig zijn dat de ontsluiting efficiënt is waarmee onnodig (zoek)verkeer wordt vermeden.

Het Bouwbesluit stelt bij woonappartementen de eis van separate berging buiten de woning. Om te voorkomen dat in de Middenzone situaties ontstaan waarbij de plinten van de gebouwen worden gevuld met bergingen wordt ook medewerking verleend aan gelijkwaardige oplossingen. Aan een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 4.31, lid 1 Bouwbesluit - dat voor woningen een individuele fietsenberging verplicht is van 5 m² - wordt voldaan, indien:

- a. de toegang en de stallingvloer op maaiveld liggen zonder hoogte verschil of als dit niet doelmatig is maximaal half verdiept in het maaiveld;
- b. het hoogte verschil moet fietsende te overbruggen zijn (1:20);
- c. de toegangsdeur van de fietsparkeerruimte gaat automatisch op aanvraag open;
- d. er is vanuit de fietsparkeerruimte een directe toegang tot de lift/trap naar de woningen die op de verdiepingen gelegen zijn (per lift/trappenhuis een gemeenschappelijke fietsparkeerruimte);
- e. er is cameratoezicht is de fietsparkeerruimte;
- f. er zijn geen hoog/laag rekken;
- g. alle fietsen kunnen gebruik maken van een aanbindmogelijkheid voor een extra slot;
- h. minimaal 25% van parkeerplekken heeft een afwijkende maat en is bruikbaar voor fietsen met krat, mamafietsen, bakfietsen en scootmobielen; en
- i. per woning is er minimaal 1 stopcontact beschikbaar voor het opladen van een elektrische fiets/scootmobiel.

4.5.2 Onderzoek

In het kader van het stedenbouwkundig plan (bijlage 1) is de toekomstige verkeersstructuur bepaald inclusief parkeren. Deze structuur biedt nog ruimte aan de markt om met eigen oplossingen te komen.



Door Goudappel Coffeng is onderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling in het plangebied (bijlage 7). Uit het onderzoek blijkt dat de verkeersintensiteiten van de Kapteynweg en de Laan der Verenigde Naties volgens acceptabele verkeersnormen zwaarbelast zijn. Dit geldt voor zowel de huidige als de toekomstige autonome en plansituatie. Deze wegen zitten aan de grens van de maximale capaciteit. In de avondspits kan de rotonde Overkampweg - Karel Lotsyweg in de autonome situatie in 2030 het verkeer vanuit het westen niet goed verwerken. Dit resulteert in lange wachtrijen die terugslaan tot ver voorbij de N3. Deze wachtrij wordt aan het eind van de spits wel minder (het is dus geen olopende wachtrij), maar nog steeds slaat de wachtrij terug tot ver voorbij de N3.

In de plansituatie verergert dit, doordat de terugslag op de oostelijke afrit terugslaat tot op de N3. Ook kan het verkeer op de Lotsyweg nu niet meer goed de rotonde oprijden. Dit zorgt voor terugslag tot ver voorbij de rotonde met de Amnesty Internationalweg. Ook het uitrijdende verkeer vanuit de zuidelijke parkeergarage ondervindt hinder van deze terugslag. Voor een goede verkeersafwikkeling in de plansituatie zal de rotonde Overkampweg - Karel Lotsyweg omgebouwd moeten worden naar een met verkeerslichten geregeld kruispunt.

Uit het onderzoek blijkt dat de gemeente op termijn, met of zonder ontwikkeling van de Middenzone, te maken krijgt met een forse groei van het autoverkeer. Ook duidelijk is dat deze groei ook niet meer op te lossen is met eenvoudige maatregelen. De oplossing moet gevonden worden in een stadsbrede aanpak die inzet op het terugdringen van de automobiliteit. De ontwikkeling van Middenzone zal zo veel mogelijk moeten inspelen op die oplossingsrichting. Daarbij is niet te voorkomen dat op de in de toekomst knelpunten gaan ontstaan en dat de omgeving daar enige overlast van gaat ondervinden.

In de gemeentelijke koersnota mobiliteit wordt de nieuwe koers van de gemeente al aangekondigd. In het kader van de bouwopgave die Dordrecht en de regio wacht, zal die koers concreet uitgewerkt worden tot maatregelen. Het bestemmingsplan en het ontwikkelde bouwplan dienen daar al op te anticiperen. De komst van het toekomstige lightrail station en nieuwe vormen van mobiliteit bieden al concrete aanknopingspunten. In het winnende bouwplan is dat nader uitgewerkt in een mobiliteitsconcept dat inzet op minder automobiliteit.

Het gemeentelijk parkeerbeleid is daarop ook recentelijk aangepast (Beleidsregels parkeren bij

nieuwbouwprojecten Dordrecht, december 2019) en gaat uit van parkeernormen die lager zullen zijn naarmate maatregelen op het gebied van mobiliteit worden ingezet. Het ingediend bouwplan (bijlage 5) houdt daar rekening mee door:

- a. de reductiefactor 'nabijheid van openbaar vervoer': HOV-halte <250 meter met een reductiefactor van 10%;
- b. de reductiefactor 'nabijheid van fietsvoorziening' op het niveau 'hoog'. De reductiefactor waar mee wordt gerekend is dan ook 10%.
- c. de reductiefactor 'innovatieve vervoer- en mobiliteit/woonconcepten', wordt met een concept van deelauto's nog nader uitgewerkt.

In artikel 17.2 is de de juridische doorwerking van dit beleid geregeld.

4.5.3 Conclusie

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen de kaders die het stedenbouwkundig plan stelt, te komen tot een planuitvoering die voldoet aan het gemeentelijk beleid. Daarbij accepteert de gemeente dat knelpunten op het omliggende wegennet gaan ontstaan. Op stadniveau worden daarvoor oplossingen gezocht die inspelen op een koers die inzet op minder automobiliteit. Voor parkeren eist dit bestemmingsplan dat aan de nieuwste parkeernormen wordt voldaan.

4.6 Water

4.6.1 Regelgeving en beleid

Voor een overzicht van bestaand beleid en regelgeving wordt verwezen naar de watertoets opgenomen in bijlage 18. Een kaart van de huidige situatie is opgenomen in bijlage 19

4.6.2 Onderzoek

Voor de uitvoering van dit plan is een watertoets uitgevoerd (bijlage 18). Het thans ingediende bouwplan wijkt in uitwerking iets af maar is ten opzichte van de toen gehanteerde stedenbouwkundige uitgangspunten nog steeds actueel.

In deze watertoets is nagaan of de uitvoering van het plan negatieve effecten kan hebben op de omgeving. Uit de watertoets blijkt dat nauwelijks sprake is van toevoeging van verhard oppervlakte waardoor er geen compensatieplicht geldt. De eisen ten aanzien van drooglegging, riolering, hemelwateropvang en klimaatbestendig bouwen worden buiten het bestemmingsplan om doorgelegd aan de ontwikkelende partij. Daarmee wordt voldaan aan het geldende beleid en regelgeving.

Ten aanzien van de eis van drooglegging wordt ontwikkelende partijen geadviseerd advies te vragen aan de straatpeilcommissie, met name als het gaat om de eventuele bouw van verdiepte of half verdiepte bouwlagen.

4.6.3 Conclusie

De uitvoering van dit bestemmingsplan leidt niet tot negatieve effecten op de omgeving.

4.7 Natuur

4.7.1 Regelgeving en beleid

De Wet natuurbescherming stelt regels aan activiteiten die een aantasting van natuurwaarden, gebieden en soorten, kunnen inhouden. Nagegaan dient te worden of de uitvoering van dit bestemmingsplan voldoet aan de regels gesteld in deze wet.

In het Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013 is ingegaan op de vraag welke natuur in en rond de stad aanwezig is en wat er gedaan moet worden om deze natuur voor de lange termijn veilig te stellen. De ontwikkeling van een stedelijke ecologische structuur, een samenhangend netwerk van bron- en leefgebieden voor flora en fauna aansluitend op de natuur in het buitengebied, staat daarin centraal. Hoofddoelstelling daarbij is behoud en ontwikkeling van biodiversiteit. Het bovengenoemde netwerk is opgebouwd uit drie deelstructuren: een bosstructuur, een hooilandstructuur en een waterstructuur.

4.7.2 Onderzoek

Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied (onderdeel van Natura 2000) is de Dordtse Biesbosch en dat ligt op ruime afstand van het plangebied. Vanwege de grote afstand zal het onderhavige bestemmingsplan geen gevolgen hebben voor Natura 2000. Voor stikstof zie paragraaf 4.10.

Het uitgevoerde natuuronderzoek 17 laat zien dat in het gebied soorten aanwezig zijn die beschermd worden. Bij de sloop van bebouwing en het kappen van bomen kan nader onderzoek noodzakelijk zijn. Voor de ontwikkeling van het Middengebied (grotendeels parkeerterrein geen bomen en bebouwing aanwezig) leidt dit niet tot beperkingen.

Soortgroep	Effecten beschermde soorten	Verplichtingen
Vleermuizen	Mogelijk aantasting verblijfplaatsen	- Aanvullend onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk
Vogels vaste verblijfplaats	Nest Zwarte kraai aanwezig in één van de te kappen boom.	- Zorgplicht
Overige vogels	Mogelijke verstoring of vernieling broedsels als er binnen het broedseizoen gewerkt wordt.	- Zorgplicht - Werken buiten broedseizoen en/of check door ecologisch deskundige.

Het uitgevoerde vervolgonderzoek (Natuurwetenschappelijke Centrum Dordrecht, november 2019 (P18-154/W1701) laat zien dat alleen nader onderzoek nodig was naar objecten gelegen buiten het plangebied (Gezondheidspark Oost).

4.7.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Bij de uitvoering van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde soorten.

4.8 Groen en klimaat

4.8.1 Regelgevingen beleid

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, de Nota Parken en de Nota Kleurrijk Groen zijn uitgangspunten voor de groenvoorzieningen opgenomen. De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met de belangrijke structurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structurelementen in ruimtelijk, maar ook functioneel opzicht aan. Parken zijn de kern van het openbaar groen en vaak ook het openbaar gebied. De parken hebben een belangrijke recreatieve en ecologische functie.

In de structuurvisie zet Dordrecht in op de ambitie klimaatneutraal in 2050. Dit is concreet vertaald in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen in Zuid-Holland (2018). In dit convenant zijn procesafspraken gemaakt gericht op het verminderen van de wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Het Convenant is op 4 oktober 2018 van start gegaan. In de eerste fase van dit convenant is toegewerkt naar een minimaal programma van eisen (in concept) voor nieuwbouw in relatie tot:

- Hevige neerslag: Hevige neerslag leidt niet tot grote schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in of buiten het plangebied;
- Droogte: Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de gebouwde omgeving;
- Hitte: Tijdens hitte biedt de bebouwd omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
- Bodemdaling: Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar;
- Overstromingen: Bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen;
- Biodiversiteit: Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving;
- Bewegen: De openbare ruimte nodigt uit tot sportief gebruik en langer verblijven/ontmoeten.

4.8.2 Onderzoek

Het plangebied kent een groen- en waterstructuur aan de grenzen van het plan en deze blijven gehandhaafd. Centraal in het plan is een nieuw deels groen in te richten plein voorzien en ook de nieuwe bebouwing in het plangebied krijgt een groene inrichting, onder andere door groene daken. Het stedenbouwkundig plan laat zien hoe de vergroening met verbinding naar het Overkamppark en het gezondheidsveld richting Leerpark tot stand moet komen. In de eisen en wensen die gesteld worden aan ontwikkelende marktpartijen is gesteld dat bij de inrichting van de openbare ruimte rekening wordt gehouden met infiltratie en zo mogelijk buffering van regenwater. Nadrukkelijk is de wens geuit om natuurinclusief te bouwen, onder meer door een groene invulling van daken en binnenterreinen. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen die natuurinclusief bouwen c.q. de biodiversiteit stimuleren.

In het ontwikkelde bouwplan (bijlage 5) is dat uitgewerkt tot concrete maatregelen voor natuurinclusief bouwen (groeninrichting van zowel gebouwen als openbaar gebied gericht op vergroting van de biodiversiteit) en klimaat (slimme vormen van waterberging, groen binnentuinen tegen hittestress, calamiteitenplan bij overstromingen).

4.8.3 Conclusie

Het bestaande groen en water aan de randen wordt overeenkomstig de huidige situatie bestemd en het nieuw toe te voegen structurele groen is bestemd. De eisen die in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan gesteld worden, hebben doorvertaling gekregen in het winnende ontwerp voor de Middenzone.

4.9 Geluid

4.9.1 Regelgevingen beleid

De Wet geluidhinder wijst zones langs wegen en spoorwegen aan waarbinnen woningbouw en andere geluidgevoelige functies moeten voldoen de aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dan wel een door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere geluidswaarde.

In de structuurvisie is de Middenzone aangewezen als als levendig centrum. Binnen dit leefmilieu wordt een geluidbelasting van 58 dB onder voorwaarden acceptabel geacht. Dat is bedoeld per bron en inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder. Daarbij is het van belang dat naast de geluidbelasting gekeken wordt naar maatregelen die leiden tot een aanvaardbaar akoestisch leefmilieu zoals uitgewerkt in het gemeentelijk hogere waarden beleid.

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

- een geluidluwe zijde;
- een geluidluwe buitenruimte;
- een goede woningindeling;
- een afschermdende werking van de eerstelijns bebouwing.

4.9.2 Onderzoek

De Omgevingsdienst heeft onderzocht of binnen het plangebied woningbouw mogelijk is binnen de kaders van bestaande regelgeving en beleid. De Middenzone is vanwege de nabijgelegen N3 een geluidbelaste locatie. Tot de ontwikkelopgave van de markt behoort het nemen van effectieve en efficiënte bouwkundige maatregelen die ervoor zorgen dat er een aanvaardbaar akoestisch leefmilieu ontstaat .

Het akoestisch onderzoek (10) laat zien dat de geluidbelasting hoog is en met meerdere bronnen verspreid over het gebied. Naast de N3 zijn dat met name de lokale wegen Overkampweg, Karel Lotsyweg en Fanny Blankers-Koenweg. In het onderzoek is in eerste instantie onderzocht in hoeverre het - met bron- en overdrachtsmaatregelen - mogelijk is te voldoen aan het uitgangspunt zoals geformuleerd in de structuurvisie. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ook bij een maximale variant van de schermen er nog steeds te hoge geluidsbelastingen kunnen optreden maar niet hoger dan de

maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder. Door het treffen van maatregelen op bouwplanniveau is het negatieve effect van de geluidbelasting terug te dringen tot een aanvaardbaar akoestisch niveau, bijvoorbeeld door maatregelen aan de gevel of een andere situering of indeling van woningen.

Het bestemmingsplan laat met een uitgestelde onderzoeksplicht nog ruimte voor een nadere invulling met te nemen maatregelen in de bouwplanuitwerking. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen zal dat met een onderzoek aangetoond moeten worden. Daarbij wordt nadrukkelijk de mogelijkheid open gelaten om een lager scherm te realiseren dan voorgesteld in het akoestisch onderzoek, mits dit doelmatig wordt geacht. Dat wil zeggen dat de kostenbesparing die gerealiseerd wordt door een lager scherm ingezet wordt om op een andere manier tot maatregelen te komen met meer effect. Bijvoorbeeld door op het plein met afschermdende bebouwing een geluidluwe buitenruimte te realiseren waardoor niet alleen bewoners maar ook de bezoekers profiteren van de geluidluwe buitenruimten. In aanvulling op het gemeentelijk hogere waarden beleid is dit nader uitgewerkt in de 'Aanvulling beleidsregel hogere grenswaarden gemeente Dordrecht' opgenomen als bijlage 12.

In artikel 17.1 is de juridisch vertaling van deze uitgestelde onderzoeksplicht opgenomen.

4.9.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat het mogelijk is in het plangebied 720 woningen te bouwen binnen de maximale ontheffingswaarden die de Wet geluidhinder stelt. Om ook aan de ambitie uit de structuurvisie te kunnen voldoen is een forse inspanning vereist. Dat vraagt oplossingen in de fase van de bouwplanuitwerking. Om die reden is gekozen voor een uitgestelde onderzoeksplicht die beoogt een aanvaardbaar akoestisch leefmilieu te ontwikkelen dat zo dicht mogelijk bij de ambitie uit de structuurvisie komt.

4.10 Luchtkwaliteit en stikstof

4.10.1 Regelgevingen beleid

De Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) stelt grenswaarden aan luchtkwaliteit. Het besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) bepaald dat een woonwijk met één toegangsweg en 1.500 woningen in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreinigingen. In het Besluit gevoelige bestemmingen wordt binnen een zone van 300 meter van rijkswegen de vestiging van gevoelige bestemmingen zoals scholen beperkt.

De Wet natuurbescherming beschermt de bestaande natuurwaarden. Een bestemmingsplan mag pas worden vastgesteld worden als uit onderzoek duidelijk wordt dat de Wet natuurbescherming geen belemmering kan opleveren.

4.10.2 Onderzoek

Luchtkwaliteit

Uit het milieuonderzoek (bijlage 15) blijkt dat voldaan wordt aan de grenswaarden en dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreinigingen. Binnen de zone van 300 meter langs de N3 zijn geen nieuwe gevoelige bestemmingen zoals scholen voorzien.

Stikstof

Voor de uitstoot van stikstof is een passende beoordeling opgesteld (bijlage 16). Uit deze beoordeling blijkt dat alleen stikstofdepositie nader onderzocht dient te worden. Voor andere storingsfactoren zijn negatieve effecten uit te sluiten. In de beoordeling is ecologisch onderbouwd dat de ontwikkeling van de Middenzone de natuurlijke kenmerken van de te beschermen habitattypen en leefgebieden van beschermde soorten van Natura 2000-gebieden niet zullen aantasten.

4.10.3 Vertaling in het plan

Vanuit een oogpunt van luchtkwaliteit bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Regelgeving en beleid

Rijk

Op basis van diverse wettelijke voorschriften zoals de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen dienen bij het opstellen van dit bestemmingsplan minimaal de normen voor plaatsgebonden risico in acht te worden genomen voor zover het bestemmingsplan kwetsbare of zeer kwetsbare bestemmingen toelaat. Daarnaast gelden aandachtsgebieden waarbinnen een afweging moet worden gemaakt of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maatschappelijk aanvaardbaar worden geacht. Doordat dit bestemmingsplan is aangemeld voor een verbrede reikwijdte onder de Crisis en herstelwet, is het mogelijk regels te stellen met een bredere reikwijdte (inrichtingseisen).

Provincie (Verordening ruimte)

De verordening ruimte stelt voor het plangebied geen aanvullende regels ten aanzien van externe veiligheid.

Gemeente

Op basis van diverse wettelijke voorschriften dient de gemeente aandacht te besteden aan het onderwerp externe veiligheid in ruimtelijke plannen. Hiervoor heeft Dordrecht in 2005 gemeentelijk risicobeleid vastgesteld in het "Toetsingskader Externe Veiligheid". Naast het plaatsgebonden risico en het groepsrisico worden ruimtelijke plannen beoordeeld op hun effecten op het gebied van de zelfredzaamheid van de in het gebied aanwezige personen, de beheersbaarheid van een incident voor de hulpverleningsdiensten (bereikbaarheid, opstel mogelijkheden, inzetbaarheid van middelen (zowel repressief als preventief), hulpverleningscapaciteiten) en de optredende resteffecten.

Structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie is het plangebied aangewezen als een "Levendig centrum" Leefmilieu. Dit woonmilieu is dynamisch, met een aanbod van (gemaks-)voorzieningen en een optimale bereikbaarheid. In de afweging van een aanvaardbaar maatschappelijk risico wordt gestreefd naar een zo laag mogelijke waarde voor het groepsrisico: met een ingeval van overschrijdingen van het groepsrisico een streefwaarde van niet meer dan 1.5 maal de oriëntatiewaarde. Dat wil zeggen dat de bouw van woningen/voorzieningen binnen de aandachtsgebieden aanvaardbaar is, mits geen verhoging van het heersende groepsrisico plaatsvindt en voldaan wordt aan de volgende aanvullende voorwaarden:

- binnen de aanduiding 'plaatsgebonden risico' geldt naast een bouwverbod voor kwetsbare gebouwen ook een bouwverbod voor beperkt kwetsbare gebouwen;
- de te bouwen woningen voldoen aan de bouwvoorschriften voor gif en explosie;
- in het woongebied wordt altijd voldaan aan de eis van voldoende blusvoorzieningen en de eis van tweezijdige toegankelijkheid voor hulpdiensten;
- binnen een zone van 200 meter vanaf de zijkant van het buitenste spoor mogen geen zeer kwetsbare gebouwen worden gebouwd.

4.11.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N3, spoorlijn en een gasleiding voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen en daarmee samenhangende risico's. Langs deze bronnen gelden de wettelijke afstandsnormen voor plaatsgebonden risico en zijn aandachtsgebieden aan te wijzen waarbinnen een afweging maatschappelijke aanvaardbaarheid dient plaats te vinden. De wettelijke norm (grenswaarden plaatsgebonden risico) en de aandachtsgebieden betreffen:

Bron	Grenswaarden*	Aandachtgebieden** (zie kaart bestemmingsplan)	
N3	47 meter	Plasbrand	30 meter
		Explosie	200 meter
		Toxisch	1.500 meter

Spoor	17 meter	Plasbrand	30 meter
		Explosie	200 meter
		Toxisch	1.500 meter
Gas	0 meter	Plasbrand	n.v.t.
		Explosie	70 meter
		Toxisch	n.v.t.

* gemeten vanuit het hart; ** gemeten vanuit de rand infrastructuur

4.11.3 Onderzoek

Aan de grenzen van het plangebied bevinden zich de volgende risicobronnen:

- Randweg (N3) als omleidingsroute voor gevaarlijke stoffen Drechtunnel
- Spoorweg Dordrecht - Lage Zwaluwe
- Aardgastransportleiding

Over zowel de N3 als het spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit vervoer brengt risico's met zich mee doordat bij ongevallen de kans bestaat dat gevaarlijke lading vrijkomt. Een combinatie van verschillende aspecten is bepalend voor het risiconiveau van een transportroute:

- De omvang van de vervoersstroom; deze is bepalend voor de kans op ongevallen met effecten op de omgeving;
- De soort gevaarlijke stoffen; dit is bepalend voor de effecten op de omgeving;
- De veiligheid van de transportroute; dit is bepalend voor de kans op ongevallen;
- Het aantal mensen in de omgeving van de route; dit is bepalend voor mogelijk aantal dodelijke slachtoffers.

Om een beeld te krijgen van de veiligheidssituatie is door adviesbureau Arcadis in november 2018 een risicoanalyse gemaakt (bijlage 13). Hierbij zijn de in het gebied aanwezige risicobronnen in beschouwing genomen

4.11.4 Uitgangspunten

Randweg N3

De in de risicoanalyse opgenomen gegevens over de transporten van gevaarlijke stoffen over de N3, tussen de kruising met de Baanhoekweg/Merwedestraat en de aansluiting met de A16, zijn afkomstig uit bijlage I van de regeling Basisnet. Hierin is tevens een ongevalsfrequentie opgenomen die 50% hoger is dan het landelijk gemiddelde voor een rijksweg. De gebruiksruimte voor de N3 zoals die is opgenomen in de Regeling Basisnet is gebaseerd op deze hogere ongevalsfrequentie. Ook de berekening van de hoogte van het groepsrisico is hierop gebaseerd.

Spoorweg Dordrecht - Lage Zwaluwe

De in de risicoanalyse opgenomen gegevens over de transporten van gevaarlijke stoffen over de het spoortracé Dordrecht Lage Zwaluwe zijn afkomstig uit bijlage II van de regeling Basisnet.

Bevolkingsgegevens

De bevolkingsgegevens van de huidige situatie zijn afkomstig uit de BAG populatieservice aangevuld met het indicatiefprogramma Middenzone Gezondheidspark en het gewijzigde programma Leerpark waarvoor in februari 2018 door Arcadis een risicoanalyse is uitgevoerd.

4.11.5 Berekeningsresultaten (groepsrisico)

Randweg N3

Uit de bijlage van de regeling basisnet blijkt dat de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico zich op 47 meter uit het hart van de N3 bevindt. De Middenzone van het Gezondheidspark bevindt zich op een afstand van 140 tot 200 meter vanaf het hart van de N3 en ligt daarmee geheel buiten deze 10^{-6} contour.

Voor de berekening van het groepsrisico zijn in de risicoanalyse 3 situaties in beschouwing genomen.

De huidige situatie (inclusief het Leerpark), de huidige situatie met het herziene programma Leerpark en de toekomstige situatie waarbij de herziening Leerpark en de bouw Middenzone Gezondheidspark zijn gerealiseerd. Uit deze risicoanalyse blijkt dat zowel in de huidige als de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden met een factor 1.716. Herziening van het programma Leerpark leidt tot een verdere stijging van het groepsrisico tot 2.010 maal de oriëntatiewaarde. Met de bouw van de Middenzone Gezondheidspark stijgt het niet groepsrisico verder. Het in de Middenzone te realiseren programma leidt niet tot een zodanige bevolkingsdichtheid dat dit van invloed is op de hoogte van het groepsrisico.

Spoorweg Dordrecht - Lage Zwaluwe

Uit bijlage 2 van de regeling basisnet blijkt dat de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico zich ten westen van de N3 op 17 meter uit het hart van het spoor is gelegen. De ten oosten van de N3 liggende Middenzone ligt ver buiten de aangegeven 10^{-6} contour.

Ook hier zijn voor de berekening van het groepsrisico 3 situaties in beschouwing genomen. De huidige situatie (inclusief Leerpark), de huidige situatie met het herziene programma Leerpark en de toekomstige situatie waarbij de herziening Leerpark en de bouw Middenzone Gezondheidspark zijn gerealiseerd. Uit de risicoanalyse blijkt dat zowel in de huidige als de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden met een factor 2.083. Herziening van het programma Leerpark leidt tot een stijging van het groepsrisico tot 2.367 maal de oriëntatiewaarde. Met de bouw van de Middenzone Gezondheidspark stijgt het groepsrisico met een factor 0.001 tot 2.368 maal de oriëntatiewaarde. Het in de Middenzone te realiseren programma leidt niet tot een zodanige bevolkingsdichtheid dat dit van significante invloed is op de hoogte van het groepsrisico.

Hogedrukaardgasleiding

De hogedrukaardgasleiding (W-524-01) heeft geen PR 10^{-6} contour. Het plaatsgebonden risico is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In de uitgevoerde risicoanalyses zijn 3 situaties in beschouwing genomen. De huidige situatie (inclusief het Leerpark), de huidige situatie met inclusief het herziene programma Leerpark en de toekomstige situatie waarbij de herziening Leerpark en de bouw Middenzone Gezondheidspark zijn gerealiseerd. Uit de risicoanalyse blijkt dat zowel in de huidige als de toekomstige situatie het groepsrisico, met een berekende waarde van 0.041, de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet overschrijdt. De bouw van de Middenzone van het Gezondheidspark heeft geen significante invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Zelfredzaamheid en Beheersbaarheid

Op initiatief van de Brandweer Dordrecht is in 2002 gestart met het project "Veiligheidsstudie spoorzone Dordrecht Zwijndrecht" waarmee de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht op lokaal niveau een afweging willen kunnen maken tussen veiligheid in relatie met transport en economische ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit. De veiligheidsstudie is begin 2004 afgerond waarna het college van burgemeester en wethouders het toetsingskader als beleidsregel hebben vastgesteld. Het bestemmingsplan is ontwikkeld binnen de criteria uit dit toetsingskader.

Toepassing van dit toetsingskader geeft externe veiligheidsaspecten een expliciete plaats bij het tot stand komen van ruimtelijke plannen en bouwplannen. Naast plaatsgebonden- en groepsrisico omvat het toetsingskader beoordelingscriteria voor zelfredzaamheid en beheersbaarheid

Incident scenario's

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

Op zowel de N3 als het spoor zijn een viertal categorieën stoffen te onderscheiden die in grote hoeveelheden worden vervoerd: Brandbare vloeistoffen, Toxische vloeistoffen, Brandbare gassen en Toxische gassen. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de mogelijke ongevalsscenario's met bijbehorende effectafstanden die ten gevolge van een optredend incident kunnen optreden. Er zijn verschillen tussen de legaliteitsgrenzen van optredende incidenten op het spoor en de weg. Om hiervan een beeld te geven, zijn de afstanden voor weg tussen haakjes in het overzicht vermeld. De gebruikte gegevens zijn afkomstig uit de landelijk opgestelde "Handleiding adviestaak regionale brandweer IPO 08, versie maart 2010".

bestemmingsplan Gezondheidspark West/Middenzone

Scenario:	1% letaliteitgrens	10 % letaliteitgrens	100% letaliteitgrens
Bleve: meest geloofwaardig	85 (70)	Niet berekend	40 (30)
Bleve: worst case	330 (230)	220 (140)	140 (90)
Toxische damp (ammoniak) Meest geloofwaardig	120 (120)	90 (90)	40 (40)
Toxische damp (ammoniak) Worst case	1250 (750)	950 (600)	400 (250)
Brandbare vloeistoffen Meest geloofwaardig	Nvt	Nvt	Nvt
Brandbare vloeistoffen Worst case	45 (60)	35 (45)	25 (35)

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Binnen het invloedsgebied vanaf zowel het spoor en de N3 zijn de bestaande sportvoorzieningen en de te realiseren Middenzone met woon-, recreatieve en commerciële functies geprojecteerd. Deze functies kunnen, op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes worden gekenmerkt als kwetsbaar. Het merendeel van de in het plangebied aanwezige personen zijn te beschouwen als zelfredzaam. Het plan biedt voldoende vluchtwegen die van de bron af gericht zijn.

De Middenzone van het Gezondheidspark bevindt zich op een afstand van 140- 200 meter en 250-330 meter vanaf de zijkant van respectievelijk de rechter rijstrook van de N3 en het spoor . Hiermee ligt de Middenzone ten opzichte van beide bronnen:

- buiten de 10⁻⁶ contour van het plaatsgebonden risico;
- buiten het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied;
- buiten de 100% letaliteitsgrens als gevolg van een warme BLEVE;
- buiten de zone waarbij door overdruk als gevolg van een BLEVE onherstelbare schade aan een gebouw ontstaat;
- binnen het effectgebied van een incident met toxische stoffen.

Gelet op de afstand tussen de te realiseren gebouwen en de risicobronnen geniet men binnenshuis over het algemeen voldoende bescherming. Daar waar nieuwbouw zich binnen de 200 meter zone van de N3 bevindt voldoet beglazing van het pand aan de bouwvoorschriften voor explosie.

Bij het scenario van een koude BLEVE is er, voor personen buitenshuis, geen tijd voor zelfredding beschikbaar. Bij een warme BLEVE is er wellicht enige tijd om te vluchten en/of om een ontruiming op te starten voordat de BLEVE daadwerkelijk plaatsvindt. Openbare gebouwen in de Middenzone bieden mogelijkheden tot schuilen. Scenario's met een toxische belasting kennen een effectgebied dat ruim groter is dan het beschouwde plangebied. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid binnen dit scenario zijn beperkt. Binnenshuis geniet men over het algemeen de beste bescherming daarom voldoen de gebouwen aan de bouwvoorschriften ten aanzien van toxische belasting. Zelfredzaamheid is dan ook het best gediend bij een tijdige waarschuwing en een juiste instructie over hoe te handelen bij calamiteiten.

Beheersbaarheid (Zorgnorm)

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

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een

vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. De streefwaarde voor de uitruktijd van een beroepskorps is 1,0 minuut en voor een vrijwillige organisatie ca 3,5 minuten. De aanrijdtijd betreft de zuivere rijtijd. De brandweer kan in de meeste gevallen binnen de zorgnorm in het plangebied aanwezig zijn.

4.11.6 Conclusie

Spoorweg Dordrecht - Lage Zwaluwe en de hoge drukaardgasleiding

De met de bouw van de Middenzone van het Gezondheidspark gehanteerde personendichtheden hebben geen effect op de hoogte van het groepsrisico van beide bronnen. De kans op een incident met meer dan 10 slachtoffers neemt niet toe.

Randweg N3

Het geïntensiveerde programma in Leerpark leidt, voor de N3, tot een beperkte stijging van het groepsrisico. De bouw van de Middenzone van het Gezondheidspark heeft geen verdere invloed op het groepsrisico ter plaatse. Bij het tot stand komen van het Basisnet weg is aan de N3 een verhoogde ongevalsrequentie toegekend. Tegelijkertijd is onderkend dat met de aanpassingen aan de aansluiting N3-A16 deze verhoogde ongevalsrequentie kan komen te vervallen. Hiermee wordt de nu geconstateerde verhoging ruimschoots teniet gedaan. De aanpassing van de aansluiting is in 2021 een feit. Het groepsrisico als gevolg van de aanwezigheid van de N3 zal dan dalen tot onder de 1,5 maal de oriëntatiewaarde.

Toekomstige bebouwing

Met het in werking treden van de Omgevingswet wijzigt tevens de wijze waarop het groepsrisico wordt beoordeeld. De rekenkundige benadering van nu wijzigt in een zogenaamde schillenbenadering die meer effectgericht van aard is. Rondom de N3 en het spoor Dordrecht-Lage Zwaluwe is er sprake van een 3 tal schillen:

- a. Een Brandschil (gelijk aan het huidige plasbrand aandachtsgebied).
- b. Een explosieschil van 200 meter gemeten vanuit de zijkant van de infrastructuur
- c. Een toxische schil van maximaal 1.500 meter gemeten vanuit de zijkant van de infrastructuur.

De Middenzone van het Gezondheidspark is (gedeeltelijk)gelegen binnen de explosieschil van de N3 en binnen de toxische schil van zowel de N3 als het spoor Dordrecht Lage Zwaluwe. Binnen beide zones zullen in de toekomst de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) gebouw gebonden maatregelen moeten worden getroffen zijnde uitschakelbare mechanische ventilatie en voorzieningen ter beperking van scherfwerking. Gezien de tijdspanne waarbinnen de bouw van de Middenzone zal worden gerealiseerd moet geanticipeerd worden op deze regelgeving.

4.11.7 Vertaling in de regels

Op de verbeelding zijn de aanduidingen plaatsgebonden risico en veiligheidszone opgenomen. Binnen de aanduiding plaatsgebonden risico mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen worden gebouwd. Binnen de aanduiding veiligheidszone zijn kwetsbare of beperkt kwetsbare gebouwen alleen toegestaan als het groepsrisico niet toeneemt. Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat de Middenzone ontwikkeld kan worden zonder dat er sprake is van een toename van het groepsrisico.

In de regels van artikel 15.1.3 worden - op basis van de verbrede reikwijdte - aan de bouw de volgende eisen gesteld:

- het plangebied wordt minimaal vanaf twee zijden ontsloten
- vluchtwegen worden van de bron af ontworpen en gerealiseerd;
- binnen 200 meter vanaf de zijkant N3 worden bouwkundige maatregelen genomen die scherfwerking voorkomen;
- binnen het gehele plangebied wordt uitschakelbare mechanische ventilatie gerealiseerd.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan is opgezet volgens de in Dordrecht in het algemeen gebruikte methodiek, waarbij de verschillende bestemmingen met hun bouwgrenzen direct van de verbeelding afleesbaar zijn. In het gehele plangebied wordt gewerkt met bouwvlakken waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan. Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Inleidende regels

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

5.3 Bestemmingen

5.3.1 Algemeen

De bestemmingen zoals toegekend in dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op het vastgestelde masterplan en de nadere uitwerking daarvan in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Bij het toekennen van functies aan de diverse bestemmingen is het vigerende bestemmingsplan als vertrekpunt genomen. Deze komen in dit bestemmingsplan terug als de bestemming Gemengd 1 (GD1) en Sport. De overige bestemmingen voorzien in nieuwe ontwikkelingen.

5.3.2 Toelichting per bestemming

De bestemming Gemengd 1 is opgenomen voor de bestaande kavels en functies aan de Amnesty Internationalweg, waarvan één kavel nog onbebouwd is. Binnen deze bestemming is conform het vigerende bestemmingsplan ruimte voor functies die een relatie hebben met gezondheid en/of sport. Uitzondering betreft de voorheen toegestane functies beurzen, tentoonstellingsgebouwen en manifestatieterreinen. Deze functies zijn geschrapt vanwege hun grootschalige karakter. De hoofdbebouwing is toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. Voor de toelaatbaarheid van milieuhinderlijke activiteiten geldt de regeling dat de toegestane functies maximaal ingedeeld mogen zijn in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In het plangedeelte ten westen van de Karel Lotsyweg is aan de Amnesty Internationalweg een hostel voor de opvang van (chronisch) verslaafden en daklozen gevestigd. Voor het hostel is de aanduiding (wonen) toegevoegd en is in de regels bepaald dat deze voorziening alleen op die gronden mag worden gevestigd.

De bestemming Gemengd 2 is opgenomen voor het bouwdeel tussen de bestaande sporthal en de bestemming Woongebied 1 (bouwveld 1). Binnen dit blok is nog ruimte voor bijvoorbeeld een leisurefunctie of een andere functie die past bij het thema sport of gezondheid. Dit bestemmingsplan nodigt de markt uit om te komen met een passend programma. Tot die tijd is de bestemming flexibel gehouden in aansluiting op het vigerende bestemmingsplan en met uitbreiding van de functie ontspanning en vermaak.

De bestemming Gemengd 3 is opgenomen voor bouwveld 4 uit het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 2). Binnen deze bestemming mag een gebouw met een footprint van maximaal 1.000 m² worden gebouwd tot een bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding. Binnen de bestemming is zowel wonen als een functie die past bij het thema gezondheid of sport mogelijk. Indien binnen de bestemming geluidgevoelige functies worden gebouwd dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel 17.1.

Woongebied 1

De bestemming Woongebied is opgenomen voor de twee stadsblokken die voorzien worden in de Middenzone (bouwvelden 1 en 3 uit het Beeldkwaliteitsplan, bijlage 2) waar tevens ruimte is voor levendige plintfuncties. De bestemming Woongebied 1 biedt hier mogelijkheden voor diverse functies die passen bij het thema wonen, gezondheid en sport. Voordat binnen deze bestemming woningen mogen worden gebouwd dient nog onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de gevels van

woningen. Dit geldt zowel voor wegverkeer artikel 17.1 als het geluid vanwege de sporthal artikel 15.2.

Woongebied 2

De bestemming Woongebied 2 is in aansluiting op de bestemming Woongebied 1 opgenomen voor de delen die grenzen aan het gebied waar geen levendig plinten zijn voorzien. In de plint is wel ruimte voor dienstverlening of woonwerkruimten. Voordat binnen deze bestemming woningen mogen worden gebouwd dient nog onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de gevels van woningen. Dit geldt zowel voor wegverkeer artikel 17.1 als het geluid vanwege de sporthal artikel 15.2.

Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor de hoofdgroenstructuur zoals die na realisatie van het plan moet ontstaan. Binnen de aanduiding 'plein' zijn regels opgenomen die de ontwikkeling van de Esplanada met bijbehorend pocketpark mogelijk maken. Op dit 'plein' is ruimte voor een horecapaviljoen en andere voorzieningen ten behoeve van het ondergronds parkeren van auto's en fietsen en OV-voorzieningen.

Sport

De sportvoorzieningen binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Sport'. De bouwvlakken zijn afgestemd op de gerealiseerde voorzieningen.

Verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor de toekomstige hoofdontsluitingsstructuur voor het plangebied. Daarmee wordt vastgelegd hoe met name de interne verkeersafwikkeling en de toegangen tot parkeergarages aangelegd moeten worden.

Water

De bestaande watergangen zijn bestemd voor Water. De inhoud van deze bestemming is standaard en spreekt voor zich.

Leiding - Gas

Leiding - Leidingenstrook

In het groen langs de N3 ligt een leidingstrook met daarin verschillende leidingen. De gasleiding is daarbij afzonderlijk bestemd. De inhoud van de bestemming is standaard en spreekt voor zich.

Waarde - archeologie 2

Vanwege de eerder in deze toelichting beschreven mogelijke archeologische waarden is een regeling opgenomen waaruit bescherming van de archeologische waarden bij bouwen en bij de uitvoering van werken voortvloeit. Binnen het gehele plangebied bestaat in principe een verplichting tot het doen van archeologisch vooronderzoek en zorg voor archeologische waarden. Dit betreft zowel bouwen als aanleggen. In principe mag alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze in voldoende mate zijn zeker gesteld. Deze regeling is niet nodig bij gelijke vervanging van bestaande bouwwerken en bij nieuwe bouwwerken.

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

5.4 Algemene regels en overgangsbepalingen

In deze hoofdstukken van de regels worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Algemene aanduidingsregels

Dit artikel is opgenomen om voor een deel van het plangebied aan te geven dat sprake is van een Veiligheidszone vanwege de N3 en het transport van gevaarlijke stoffen dat daarop plaatsvindt. Zie paragraaf 4.11

Voor de bestaande sporthal is een milieucontour opgenomen die nog een nadere afweging

noodzakelijk maakt tussen de activiteiten die plaats vinden in de sporthal en de woningbouw in verband met geluidhinder.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de mogelijkheden van afwijken uit de bestemmingen nog een aantal algemene mogelijkheden om af te wijken opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene bouwregels

In 17.1 zijn regels opgenomen die vanuit de Wet geluidhinder gelden voor de bouw van nieuwe woningen in dit plangebied. Uit onderzoek zal moeten blijken dat de geluidbelasting op de gevels van woningen niet hoger is dan in dit artikel bepaald, al dan niet na maatregelen. Bovendien dienen de woningen te voldoen aan de eisen voor geluidluwe ruimten en woningindeling.

In artikel 17.2 is voor parkeren de regel opgenomen dat woningen pas gebouwd mogen worden als voorzien is in voldoende parkeren, waarbij een koppeling is gelegd met de gemeentelijke beleidsregel voor parkeren. De opgenomen regel is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht'.

In artikel is voorts een aantal aanvullende bouwregels gesteld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Algemene gebruiksregels

Deze gebruiksregels geven aan wat in het plan in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan.

In artikel 18.1 (wonen) en 18.2 (andere functies) is geregeld dat bij het verlenen van een vergunning ook getoetst moeten worden of de functie past binnen het gebruik overeenkomstig de toegekende bestemming. Dit betreft de bestemmingsplanactiviteit uit de Crisis- en herstel.

Anti-dubbeltelregel

Het artikel "Antidubbeltelregel" bevat bepalingen om te voorkomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het opnemen van dit artikel is verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voorrangsregeling

In dit artikel is aangegeven welke belang voorgaat in het geval er activiteiten plaats vinden die betrekking hebben op de twee dubbelbestemmingen in dit plangebied.

Overgangs- en slotregels

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

In de Wro (artikel 6.12) staat dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen, voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. Indien de gronden eigendom zijn van de gemeente en voor een ontwikkeling grondverkoop plaatsvindt, wordt op die wijze het kostenverhaal in de grondprijs verdisconteerd.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in bouwplannen die op gemeentelijke gronden worden uitgevoerd. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is in dat geval niet nodig. Voor het bestemmingsplan is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld waaruit blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

6.2 Inspraak

Dit bestemmingsplan is een vervolg op een eerder voorontwerp waarvoor in 2012 een inspraakronde is georganiseerd. De twee destijds ontvangen inspraakreacties hadden vooral betrekking op de detailhandel en de wijze van regeling daarvan in de Middenzone.

Gelet op de gewijzigde inzichten zijn op 24 en 26 september 2019 twee inloopavonden georganiseerd. Het betrof zowel het bestemmingsplan Gezondheidspark West/Middenzone als bestemmingsplan Gezondheidspark Oost. Tijdens deze inloopavonden is een concept verbeelding van beide bestemmingsplannen gepresenteerd en bestond de mogelijkheid voor aanwezigen om een schriftelijke reactie in te dienen. De ingekomen reacties zijn betrokken bij het opstellen van dit ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan is onder andere besloten een MER op te stellen en een aanvullend verkeersonderzoek te laten uitvoeren om de effecten voor de omgeving in beeld te brengen. Het verslag van de inspraak van beiden bestemmingsplannen is opgenomen als bijlage 21.

6.3 Overleg

Het in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven overleg is gevoerd met de vaste overlegpartners van de gemeente. Dit overleg is aanleiding geweest het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Voor een verslag van het gevoerde overleg wordt verwezen naar bijlage 21.

