



gm-Hie
GDD

Datum

Zie verzenddatum links onder

Ons kenmerk

DOS-2024-0000070
PZH-2024-848144573

Uw kenmerk

zienswijze
ontwerpbestemmingsplan
Maasterras fase 1

Bijlagen

Aan de gemeenteraad van Dordrecht
Postbus 8
3300 AA Dordrecht

Onderwerp

Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake ontwerpbestemmingsplan
Maasterras fase 1

Geachte raad,

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 9 januari 2024 bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Wij maken van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan van uw gemeente.

Zienswijze

In paragraaf 1.5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er een aantal ingrijpende ruimtelijke voorstellen in het plan zitten. Deze zijn op basis van de Omgevingseffectrapportage (OER) noodzakelijk om in het gebied een hoge dichtheid met acceptabele woonkwaliteit te kunnen realiseren. De provinciale zienswijze gaat niet op alle vraagstukken en consequenties van deze ruimtelijke ingrepen in. Over punten waarbij de provincie een privaat belang heeft (bijv. concessiehouder ov) en met betrekking tot vraagstukken waarbij nog een afweging dient te worden gemaakt in samenspraak met partners sturen wij u een aparte brief. In die brief geven wij aan graag met de verschillende overheden en gebiedspartners deze ruimtelijke ingrepen te bestuderen en hier samen de juiste afweging in te maken.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station
Den Haag CS is het tien
minuten lopen. De
parkeerruimte voor
auto's is beperkt.





Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- Behoeftte woningen en voldoende sociale huurwoningen
- Bereikbaarheid
- Stamlijn
- Detailhandel
- Compensatie bedrijventerreinen
- Kantoren
- Externe veiligheid
- Nestgeluid

Behoeftte woningen en voldoende sociale huurwoningen

In het provinciaal Omgevingsbeleid zijn in artikel 6.10, lid 1 t/m 3 regels opgenomen over de behoefte onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (meer dan 11 woningen) en het opnemen van voldoende sociale woningen hierbij.

In paragraaf 2.1.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Maasterras wordt ingegaan op (regionale) behoefte en het aandeel sociaal. Hier wordt aangegeven dat vanwege de lange looptijd van de ontwikkeling nog niet alle woningen zijn opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma. Ook wordt aangegeven dat er wordt geadviseerd 18,8% sociale huur te ontwikkelen.

In het regionale woningbouwprogramma zijn nog geen woningen opgenomen voor de ontwikkeling Maasterras. Wij willen u erop wijzen dat alle woningen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt bij vaststelling moeten zijn opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering. Ook ontbreekt een motivering voor het aandeel sociale huurwoningen in dit plan en hoe dit zich verhoudt tot het bouwen van voldoende sociale huurwoningen in de regio.

Wij verzoeken u het geheel aan woningen dat wordt mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan Maasterras op te nemen in de regionale woningbouwprogrammering. Wij verzoeken u hier ook het aantal sociale huurwoningen in op te nemen. Het bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld op het moment dat GS deze woningbouwaantallen en het percentage sociaal heeft aanvaard. Over het aantal sociale huurwoningen en wat wordt verstaan onder voldoende gaan wij graag met u in gesprek.

Bereikbaarheid

De provincie verwacht dat er in het bestemmingsplan een zorgvuldige afweging is genomen over gevolgen van het plan voor de bereikbaarheid. Deze afweging wordt in de toelichting gemotiveerd. Dit is geregeld in artikel 6.10d van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Dit artikel vraagt dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Wij waarderen de inzet in het plan Maasterras op de uitgangspunten voor bereikbaarheid van de beleidskeuze verstedelijking uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Maasterras is georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer en heeft als ambitie om de langzaam vervoersrelaties te versterken. Ook wordt een bijpassende parkeernorm gehanteerd. Wij willen u drie aandachtspunten meegeven waarvan wij verwachten dat



deze verder worden uitgewerkt en indien nodig afgestemd, zodat gesteld kan worden dat het plan voldoende rekening houdt met de gevolgen voor de bereikbaarheid.

In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt de inzet op het STOMP principe beschreven en is beschreven hoe hiermee wordt ingezet op een goed bereikbare en hoogwaardige leefomgeving. In het verkeersonderzoek en planontwerp zien wij deze onderdelen helaas onvoldoende terugkomen. Zo ontbreken de directe loop- en fietsverbindingen naar het centrum en de bereikbaarheid via het spoor. Wij verzoeken de langzaam verkeersverbindingen en het OV mee te nemen in het verkeersonderzoek en duidelijk terug te laten komen in het planontwerp.

Ook zien wij de ambitie om het STOMP principe in relatie tot het omliggende verkeer- en vervoersnetwerk verder vorm te geven, onder andere door het afwaarderen van de Zwijndrechtse brug voor autoverkeer, dan wel terug brengen tot een maximum snelheid van 30 km/u. Het verkeersonderzoek bij het bestemmingsplan geeft een eerste inzage in de gevolgen voor de verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet. Deze ingreep vergt echter meer voorbereiding en afstemming tussen alle betrokken partijen. Wij verzoeken u om de gevolgen voor de bereikbaarheid in breder verband te onderzoeken en een brede afweging te maken voor de uiteindelijke oplossingsrichting. Hierover gaan wij graag met u in gesprek.

Tenslotte vragen we de gemeente rekening te houden met de gevolgen voor de bereikbaarheid bij het verplaatsen van de busremise. Verplaatsing van de busremise kan effect hebben op de dienstregeling en daarmee de kwaliteit van het openbaar vervoer. Dit heeft invloed op de verkeerseffecten en de bereikbaarheid van Maasterras en de bredere omgeving Dordrecht. Wij vragen de gevolgen van de verplaatsing van de busremise te onderzoeken en een overwogen afweging te maken.

Stamlijn

In de Omgevingsvisie Zuid-Holland maakt de provincie de keuze voor een *efficiënt en duurzaam goederenvervoer met meerwaarde*. Het vervoer van goederen dient zo efficiënt en schoon mogelijk plaats te vinden en bij te dragen aan economische ontwikkeling, leefbaarheid en bereikbaarheid. Daarbij vindt de provincie Zuid-Holland de keuze tussen de verschillende modaliteiten weg, water, spoor en buisleidingen van groot belang. Zuid-Holland zet in op trein, schip, vrachtwagen en buisleiding waarbij we speciale aandacht hebben voor (inter)nationale goederencorridors. De provincie wil vervoersmodaliteiten en goederenstromen duurzaam en in samenhang met ruimtelijke ontwikkelingen organiseren en uitwerken, van stedelijke en regionale distributie tot multimodale (inter)nationale corridors. Ook zet de provincie in de beleidskeuze *concurrerende en toekomstbestendige bedrijventerreinen* in op het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Hier zet de provincie onder andere in op het vestigingsklimaat (behouden en verbeteren van de kwaliteit conform de eisen van de ondernemers en sectoren) en het voorbereiden toekomstige ontwikkelingen, zoals verduurzamen.



In het plangebied bevindt zich op dit moment een stamlijn, een aftakking van het spoor richting Zeehaven. Met het bestemmingsplan Maasterras fase 1 wordt deze stamlijn wegbestemd. In de toelichting wordt aangegeven dat de stamlijn moet worden verlegd en op termijn uit het plangebied zal verdwijnen. Er wordt aangegeven dat dit gevolgen kan hebben voor de bestaande/feitelijke bedrijvigheid in de Zeehaven.

De Zeehaven is voor de provincie een belangrijk watergebonden bedrijventerrein waar hoge-milieu categorieën zich kunnen vestigen. Duurzame en efficiënte bereikbaarheid van goederenvervoer naar dit gebied is belangrijk voor de huidige bedrijven en ook voor een duurzaam en kwalitatief vestigingsklimaat in de toekomst.

Wij zijn om deze reden niet bij voorbaat voorstander van het wegbestemmen van de stamlijn. De manier waarop de eerder genoemde belangen zijn meegenomen in het voornemen tot wegbestemmen is onvoldoende inzichtelijk. Daarnaast is er onvoldoende met belanghebbenden (ProRail, Havenbedrijf en individuele aangesloten bedrijven) naar alternatieven gezocht, zoals verleggen van de stamlijn, alternatieve ontsluiting of een alternatieve vestigingsplaats met multimodale bereikbaarheid. De provincie verwacht dat er vanuit de ruimtelijke samenhang in het gebied een juiste afweging wordt gemaakt. Wij gaan graag met u in gesprek over de verschillende belangen die hier spelen en het maken van de juiste afweging.

Detailhandel

Nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie

Het provinciaal Omgevingsbeleid biedt ruimte aan een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk (artikel 6.13, lid 1, sub b). Met Maasterras fase 1 wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld. Uit de laddertoets blijkt dat er ruimte is voor 1.050 m² detailhandel. Wij herkennen deze ruimte en de mogelijkheid om een nieuwe winkelconcentratie mogelijk te maken binnen het plangebied Maasterras.

In artikel 9 van het bestemmingsplan Maasterras is de mogelijkheid voor de nieuwe detailhandel geregeld. Het winkeloppervlak wordt afgebakend tot 1.050 m². Wat ontbreekt is een regeling om de concentratie en bundeling van de detailhandelsvoorzieningen te borgen. Het risico bestaat dat het aanbod verspreid wordt over de nieuwe woonwijk. Dit is in strijd met het provinciaal Omgevingsbeleid. Wij verzoeken te borgen dat de nieuwe detailhandel geconcentreerd (bij elkaar) gerealiseerd gaat worden.

Detailhandel bij parkeergarage/mobiliteitshub

Buiten de winkelconcentratiegebieden biedt het provinciaal Omgevingsbeleid alleen in enkele uitzonderingen ruimte aan nieuwe detailhandel (artikel 6.13, lid 3). Dit geldt onder andere voor kleinschalige detailhandel bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties.



Het bestemmingsplan Maasterras maakt naast de nieuwe winkelconcentratie ook 500m² detailhandel mogelijk binnen de functieaanduiding groen – park 1 (artikel 3.4, onder c). Het gaat hierbij om bijbehorende voorzieningen ten behoeve van een mobiliteitshub. In de toelichting wordt genoemd dat het gaat om een parkeergarage/mobiliteitshub. De mobiliteitshub wordt in de planregels niet gedefinieerd. Wij zien detailhandel op deze locatie dan ook strijdig met de Omgevingsverordening en verzoeken u deze mogelijkheid uit het plan te schrappen.

Definitie dienstverlening

In de bestemmingen Groen park-1 en Woongebied wordt onder andere dienstverlening mogelijk gemaakt. In artikel 1 begrippen wordt dit als volgt gedefinieerd:

“Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak een winkelkarakter heeft en daarbinnen passende diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, makelaars, videotheken, banken, reis- en uitzendbureaus e.d. Onder dienstverlening worden beluizen en internetcafé's niet begrepen.”

Door de combinatie van de term ‘winkelkarakter’ in en een niet-limitatieve opsomming zien wij mogelijkheden dat hier een detailhandelsvestiging mogelijk zou zijn. Daarnaast is het zo dat in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn detailhandel ook gezien wordt als een dienst. Door de gebruikte definitie van ‘dienstverlening’ wordt detailhandel op deze locatie niet uitgesloten. We verzoeken u daarom om in de definitie het begrip ‘winkelkarakter’ te schrappen en expliciet aan te geven dat onder dienstverlening detailhandel niet is begrepen om strijdigheid met artikel 6.13 Detailhandel uit de Omgevingsverordening uit te sluiten.

Compensatie bedrijventerreinen

Met de ontwikkeling Maasterras wordt bedrijventerrein getransformeerd naar een andere bestemming (overwegend wonen). Transformatie naar een andere functie is toegestaan mits de verloren gegane ruimte voor bedrijven wordt gecompenseerd. Dit gebeurt planologisch tenzij wordt voldaan aan een evenwichtige balans in vraag en aanbod, vastgelegd in de door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinenvisie. In dat geval is compensatie van feitelijk gebruik mogelijk (Omgevingsverordening Zuid-Holland, artikel 6.12).

Op 26 september 2023 heeft Gedeputeerde Staten de regionale bedrijventerreinenvisie van de Drechtsteden goedgekeurd (PZH-2023-838962813). Hierin is het bedrijventerrein op de locatie van Maasterras fase 1 opgenomen als transformatielocatie waar feitelijke compensatie mogelijk is. In bijlage 19 van het bestemmingsplan Maasterras is een toelichting opgenomen over de uitwerking van deze feitelijke compensatie. Wij kunnen ons vinden in de voorgestelde compensatieplicht en transformatielocaties. Alleen voor de locatie van de busremise is bij het ontwerp bestemmingsplan nog geen alternatieve locatie beschikbaar. Vanuit het provinciaal beleid ligt hier wel een compensatieplicht op bij feitelijke compensatie. Wij verwachten dat er een alternatieve locatie is gevonden bij vaststelling van het bestemmingsplan. Het moet hierbij gaan om een compensatielocatie. Wij treden graag met u in overleg over de uitwerking hiervan.



Kantoren

Het provinciaal Omgevingsbeleid biedt de mogelijkheid om kantoren toe te voegen op locaties die zijn opgenomen op kaart 10 in bijlage II van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (artikel 6.11, lid 1). De locatie Maasterras is aangeduid als OV-knooppuntlocatie en centrum- en (intercity)stationslocatie. Hier zijn kantoren toegestaan mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte plancapaciteit voor kantoren op de desbetreffende locatie (artikel 6.10, lid 1 sub b).

In bijlage 9 'memo kantoren' van de toelichting wordt ingegaan op de mogelijkheden voor kantoren binnen Maasterras. Er wordt rekening gehouden met 10.000 m² kantoor. Ook wordt aangegeven dat er een regeling wordt opgenomen om de behoefte aan te tonen door middel van de regionale planlijsten. In de planregels van het bestemmingsplan worden kantoren mogelijk gemaakt. Er is echter geen maximum m² opgenomen. Ook ontbreekt een regeling/motivering voor de onderbouwing van de behoefte middels de regionale planlijst. Wij verzoeken het aantal vierkante meters kantoren in de plan regels te maximaliseren en dit aantal vierkante meters op te nemen in de regionale planlijst.

Externe veiligheid

In de Omgevingsvisie Zuid-Holland is de beleidskeuze Externe veiligheid (omgevingsveiligheid) opgenomen. In de beleidskeuze wordt aandacht gevraagd voor externe veiligheid in onze dichtbevolkte en geïndustrialiseerde provincie en is opgenomen hoe de provincie zich inzet om de kans te minimaliseren dat grote groepen mensen slachtoffer worden van ongevallen met gevaarlijke stoffen.

In delen van Dordrecht, voornamelijk langs de spoorzone is sprake van een verhoogd groepsrisico. De ontwikkeling in het bestemmingsplan Maasterras heeft een toename van het al verhoogde groepsrisico ten gevolge. Met deze zienswijze willen wij de verhoging van het bestaande groepsrisico nogmaals bij u, de gemeenteraad van Dordrecht, onder de aandacht brengen. In bijlage 13 'Onderzoek Externe veiligheid Maasterras' van het bestemmingsplan wordt hierop ingegaan. Het huidige groepsrisico is 2,4 maal de oriëntatiewaarde en gaat naar 3,3 maal de oriëntatiewaarde. Wij benadrukken daarbij het belang dat u hierover een goede afweging maakt en dat het bij vaststelling van het bestemmingsplan inzichtelijk is dat u de overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico heeft verantwoord en daarin een eigen afweging heeft kunnen maken. Ook geven wij nog een aantal aandachtspunten uit het ontwerpbestemmingsplan mee die verwerkt kunnen worden richting vaststelling van het bestemmingsplan.

Er is geen aandacht besteed aan de risicocommunicatie, vlucht- en schuilmogelijkheden en de door de veiligheidsregio geadviseerde maatregelen. Op basis van de beleidsregel 'groepsrisico en ruimtelijke ordening' van de provincie Zuid-Holland moeten deze aspecten meegenomen zijn in de verantwoording van het groepsrisico.



Het stedenbouwkundig plan lijkt in strijd met de regels uit het bestemmingsplan. Er mogen geen zeer kwetsbare gebouwen worden gebouwd binnen het EAG (artikel 13.5.3). In het stedenbouwkundig plan op pagina 69 zijn twee zoekgebieden voor kinderdagverblijven aangegeven. Deze bevinden zich beide gedeeltelijk binnen het EAG. Dit geldt eveneens voor het zoekgebied van de basisschool (zeer kwetsbaar). Wij verzoeken bij het stedenbouwkundig plan de regeling voor externe veiligheid correct over te nemen.

Binnen de bestemming groen- park1 worden evenementen mogelijk gemaakt in de veiligheidszone. In artikel 13.5.3 van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat grote evenementen zijn uitgesloten. Er is voor de evenementen echter geen maximaal aantal bezoekers opgenomen (behalve op jaarbasis), het gaat hier alleen om een maximering van het aantal dB(A). In het onderzoek in bijlage 13 van de toelichting wordt aangegeven dat *'bij eendaagse festivals of een jaarlijkse kermis de impact op het groepsrisico zeer beperkt is. Bij regelmatige grotere evenementen neemt het groepsrisico wel significant toe'*. De planregels sluiten grote evenementen niet per definitie uit. Wij verzoeken hier nog nader op in te gaan en te beschrijven hoe wordt omgegaan met risicocommunicatie, bereikbaarheid voor de hulpdiensten en zelfredzaamheid, zoals benoemd in de beleidsregel groepsrisico en ruimtelijke ordening van de provincie Zuid-Holland.

Nestgeluid

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt rekening houdt met nestgeluid van afgemeerde schepen (artikel 6.27c).

De toelichting op het bestemmingsplan Maasterras fase 1 maakt niet duidelijk of nestgeluid is meegenomen in de berekeningen. Wij verzoeken rekening te houden met nestgeluid en in de toelichting aan te geven hoe dit wordt gedaan.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

drs. K.P. Spannenburg
Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.