

Programma van eisen en wensen Omgevings Effect Rapportage (OER) Maasterras Dordrecht

Versie 1.0 13 januari 2022

INHOUD

1	Inleiding	2
2	Uitwerking in drie samenhangende trajecten.....	2
3	Doel van de Omgevings Effect Rapportage (OER).....	3
4	Opzet van de Omgevings Effect Rapportage.....	3
5	Procesbeschrijving.....	4
6	Resultaat van de opdracht	7
7	Samenwerking en interactie.....	7

BIJLAGE	9
---------------	---

B1 Overzicht benodigde onderzoeken OER en omgevingsplan Maasterras.....	9
---	---

DIGTALE BIJLAGEN BIJ DIT PROGRAMMA VAN EISEN	15
--	----

B2 Basisdocument	15
------------------------	----

B3 Ontwikkelvisie	15
-------------------------	----

B4 Verslag van de marktconsultatie.....	15
---	----

B5 Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040 door Rigo (2020).	15
--	----

B6 Verkeerseffecten Ontwikkelvisie Spoorzone Dordrecht.....	15
---	----

B7 Knelpuntenanalyse en reistijd-betrouwbaarheid wegennetwerk Zuid-Holland 2019.....	15
--	----

B8 Parkeerdrukonderzoek – voorbeeld andere gebieden dan Maasterras.....	15
---	----

B9 Parkeerbalansmodel – voorbeeld Spuiboulevard	15
---	----

B10 Beleidsregels spelen, bewegen en ontmoeten (concept).....	15
---	----

B11. Onderzoek externe veiligheid herontwikkeling Spuiboulevard eo	15
--	----

B12. Herontwikkeling Maasterras, geluids-, luchtkwaliteits- en externe veiligheidsrisico's	15
--	----

B13. Quickscan Milieu Spoorzone Dordrecht.....	15
--	----

B14. Beantwoording onderzoeksvragen ontwikkeling Maasterras	15
---	----

B15. Inventarisatie bodemverontreinigingssituatie.....	15
--	----

1 Inleiding

De gemeente Dordrecht wil het Maasterras volledig herontwikkelen tot een nieuw stedelijk woongebied met voorzieningen waarbij ook bestaande functies eventueel een plek kunnen krijgen. Niet op korte termijn, maar in 10 tot 15 jaar zal Dordrecht een volledig nieuwe entree krijgen.

De basis voor de herontwikkeling is de ontwikkelvisie die Mecanoo in opdracht van de gemeente heeft opgesteld en waarmee de gemeenteraad in maart 2021 als uitgangspunt voor de ontwikkeling heeft ingestemd. Zie bijlage B3 bij dit programma van eisen en wensen.

In de ontwikkelvisie is het volgende programma opgenomen:

- 2000 tot 2500 woningen;
- grootschalige bedrijven langs de A16 (als geluidwal);
- parkeergarage onder het Maaspark;
- Maaspark (ook als geluidwering spoor);
- een evenemententerrein (1 ha);
- voorzieningen onder woningen;
- bedrijvigheid onder brug en verspreid in het gebied
- Hotel aan de Maas.

Het Maasterras is onderdeel van de Spoorzone, een gebied van 7,5 km lang dat loopt van Zwijndrecht tot aan Amstelveen. De Spoorzone is dé plek waar kansen liggen om de bouwopgave te realiseren en nieuwe banen te creëren. Daarnaast is er de ambitie om de wijken onderling beter te verbinden en de bereikbaarheid over water, spoor en weg (ook per snelfietsroute) te verbeteren. Ook moet er aandacht zijn voor behoud (en versterking) van natuur. Dit is verder uitgewerkt en beschreven in de Omgevingsvisie Dordrecht.

De Omgevingsvisie benoemt daarbij zeven doelen: aantrekkelijke stad, bereikbare stad, gezonde stad, uitstekend vestigingsklimaat, klimaatbestendig, energieneutraal, behoud en versterking van de biodiversiteit. De eerste drie krijgen prioriteit bij het Maasterras, maar alle zeven moeten ze de juiste aandacht krijgen bij de uitwerking van de plannen.

Voor de Omgevingsvisie is ook een impactanalyse gemaakt. Die geeft voor het Maasterras onder meer aan dat er aandacht moet zijn voor basisvoorzieningen, maximaal inzetten op vermindering autogebruik en stimuleren OV- en fietsgebruik en milieuaspecten als geluid en luchtkwaliteit.

Meer informatie hierover is te vinden op www.omgevingsvisiedordrecht.nl, met onder 'gebieden' een nadere uitwerking van de Spoorzone, waaronder het Maasterras en de impactanalyse. Meer informatie is ook te vinden in het basisdocument marktconsultatie voor de ontwikkeling van het Maasterras (bijlage B2 bij dit programma van eisen).

2 Uitwerking in drie samenhangende trajecten

De gemeente wil voor de uitwerking van de ontwikkelvisie nu drie trajecten starten. In de eerste plaats het laten maken van een stedenbouwkundig masterplan Maasterras en eventuele stedenbouwkundige uitwerkingen. In de tweede plaats het laten opstellen van een Omgevings Effect Rapportage (OER), inclusief de onderzoeken die daarvoor nodig zijn. In de derde plaats het opstellen van een globaal omgevingsplan voor het gebied en de beoogde ontwikkeling. We willen naast de milieueffecten ook het belang van de zeven doelen van de Omgevingsvisie betrekken. Drie doelen zijn daarbij als prioritair benoemd, maar alle zeven moeten ze de juiste aandacht krijgen.

[Programma van eisen en wensen bij Aanbestedingsleidraad 210142GDD Bureau OER Maasterras](#)

We kiezen om die reden voor het laten opstellen van een Omgevings Effect Rapportage (OER) waarbij we de milieueffecten een plek geven binnen die zeven doelen.

De OER, de uitwerking van het stedenbouwkundig masterplan en het opstellen van het omgevingsplan lopen parallel en moeten interactief tot stand komen. Uitkomsten en keuzes in de OER zijn van invloed op de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp en andersom. Dat moet resulteren in een voorkeursalternatief dat gelijk is aan het masterplan en beide moeten landen in het omgevingsplan.

De onderzoeken die ten behoeve van de OER worden uitgevoerd moeten zowel input kunnen leveren voor optimalisatie van het stedenbouwkundig masterplan Maasterras als ook bruikbaar zijn voor het opstellen van het omgevingsplan. De eerste twee trajecten zullen elk apart Europees worden aanbesteed. Het omgevingsplan wordt in eigen beheer opgesteld.

3 Doel van de Omgevings Effect Rapportage (OER)

In de op te stellen OER worden, naast de maximale planinvulling, de effecten onderzocht van het stedenbouwkundig masterplan in drie programmavarianten. Er wordt getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving en aan de doelen van de omgevingsvisie, waarbij tevens de knelpunten en kansen in beeld worden gebracht. Daarnaast worden waar nodig maatregelen verkend om knelpunten op te lossen. Mogelijke maatregelen en kansen dienen weer als input voor het stedenbouwkundig masterplan Maasterras.

De doelen van de Omgevings Effect Rapportage zijn:

- De OER draagt bij aan een stedenbouwkundige uitwerking die optimaal recht doet aan de doelen van de Omgevingsvisie.
- De OER met bijbehorende onderzoeken vormt de (juridische) onderbouwing van het globale omgevingsplan dat voldoet aan de eis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- De OER biedt voldoende informatie om in de uitwerking van het stedenbouwkundig masterplan en ten behoeve van het omgevingsplan een verantwoorde afweging en besluitvorming mogelijk te maken.
- De OER levert daarvoor goede onderbouwingen die door de gemeentelijke specialisten getoetst kunnen worden.
- De OER biedt een leesbaar en begrijpelijk document voor betrokken belanghebbenden.
- De OER draagt bij aan het verkrijgen van draagvlak voor de beoogde ontwikkeling en de keuzes die daarbij worden gemaakt.

4 Opzet van de Omgevings Effect Rapportage

We kiezen voor een ontwerpde OER. Dat wil zeggen dat straks in de OER te lezen is hoe het stedenbouwkundig masterplan tot stand is gekomen.

Het op te stellen omgevingsplan zal globaal van opzet zijn. Alleen voor de deelgebieden in de eerste fase van het Maasterras wordt mogelijk gekozen voor een meer gedetailleerde regeling. Door het toepassen van open normen moet een zeer flexibel omgevingsplan ontstaan dat via vergunningen ontwikkelingen mogelijk maakt. Waar mogelijk maken we gebruik van uitgestelde onderzoeksplichten en monitoring. Bijvoorbeeld een regeling die woningbouw op een bepaalde locatie pas mogelijk maakt als later aangetoond is dat de luchtkwaliteit verbeterd is of de geluidbelasting verminderd is.

5 Procesbeschrijving

Na de selectie van een opdrachtnemer voor de OER (naar verwachting is deze selectie eind april afgerond) plannen we de eerste twee tot drie werkateliers. Het werkatelier zal integraal worden samengesteld met specialisten van de gemeente en de adviseurs van het OER-Bureau. Zo nodig worden ook externe specialisten uitgenodigd.

In de eerste werkateliers gaan we na hoe we programmatisch (op structuurvisieniveau) tot een maximale variant van de ontwikkelvisie van Mecanoo kunnen komen. Omdat we dan nog geen stedenbouwkundig bureau geselecteerd hebben stelt de gemeente hiervoor zelf een stedenbouwkundige maximale variant op. Gelijktijdig gaan we in het werkatelier ook aan de slag met de foto van de leefomgeving, het opstellen van het beoordelingskader en de varianten, gebaseerd op de doelen en subdoelen van de omgevingsvisie en de start van de onderzoeken.

Vervolgens gaat opdrachtnemer de maximale variant toetsen aan het beoordelingskader op basis van globale onderzoeken. De uitkomsten van deze toetsing laten een worst-case uitwerking zien waarbij bijvoorbeeld de Brugweg 50 km/uur blijft, gronden van Prorail niet (op tijd) verworven zijn, congestie op diverse wegen ontstaat, woningen te hoge geluidsbelastingen ondervinden en klimaatdoelen niet geheel worden gehaald.

De uitkomsten van de hierboven beschreven werkzaamheden worden opgenomen in een door opdrachtnemer op te stellen Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD). De NRD geeft weer aan welke knoppen we willen draaien om de negatieve effecten te beperken en welke varianten we daarbij willen onderzoeken. Op voorhand gaan we uit van drie varianten op basis de prioritaire doelen aantrekkelijke stad (o.m. ideale woningbouwmix met alle basisvoorzieningen op loopafstand), bereikbare stad (o.m. maximale mobiliteitstransitie) en gezonde stad (o.m. voorkeursgrenswaarden en 5% van het woongebied ingericht tot speel- beweeg- en ontmoetingsplekken). Op basis van een gevoeligheidsanalyse brengt opdrachtnemer tevens in beeld welke afhankelijkheden er bestaan, en hoe we daar in de OER mee om willen gaan. In deze fase is het voldoende om de varianten en gevoeligheden globaal te beschrijven en is het nog niet nodig deze verder uit te werken.

Dilemma maximale variant

In de uitwerking van de maximale variant hebben we als gemeente nog niet scherp of we alleen de ontwikkelvisie van Mecanoo als uitgangspunt moeten nemen of ook een maximale programmatische variant daarvan. De ontwikkelvisie is te zien als een soort ideaal eindbeeld met grote investeringen zoals een overkluizing van de A16 en een autovrije stadsbrug. De kans is reëel dat deze investeringen niet (volledig of tijdig) kunnen plaatsvinden en dat daardoor een plan kan ontstaan met nadeligere milieueffecten. Bijvoorbeeld het niet overkluizen van de A16 zal bij een maximaal woningbouwprogramma leiden tot hogere geluidsbelastingen vanwege wegverkeer. Daarom kan het verstandig zijn om in de maximale variant uit te gaan van geen overkluizing.

Voor het op te stellen omgevingsplan houden we rekening met een 'plan' dat ook ontwikkeld kan worden als het tegengit. De ontwikkelvisie wordt daarom uitgewerkt in een plan waarbij uitgegaan wordt van een worst case situatie, maar dat nog wel voldoet aan onze doelen in de omgevingsvisie. Dat zou er voor pleiten niet de ontwikkelvisie als maximale variant te nemen maar in plaats daarvan een op de ontwikkelvisie geïnspireerde stedenbouwkundige uitwerking met een maximaal programma zonder die investeringen.

De NRD leggen we voor advies voor aan de commissie m.e.r. De NRD wordt ook vrijgegeven voor participatie en overleg met de ketenpartners.

In de loop van juni start het stedenbouwkundig bureau voor het maken van het stedenbouwkundig masterplan voor het Maasterras. De NRD en de uitkomsten van de globale toetsing worden daarbij gebruikt als startpunt. Gaandeweg verwerken we daarbij de uitkomsten van de participatie, het overleg met de ketenpartners en het advies van de commissie m.e.r.

We zetten de werkateliers voort, nu inclusief de adviseurs van het stedenbouwkundig bureau. We gaan uit van een frequentie van circa drie weken en 7 werkateliers in deze fase. Via een uitwerking van de varianten (en mogelijk scenario's als de uitkomsten van de gevoeligheidsanalyse daartoe aanleiding geven) willen we toewerken naar een voorkeursalternatief en een masterplan dat zo optimaal mogelijk scoort op onze doelen uit de omgevingsvisie. Ook tussen de werkateliers in wordt door beide bureaus samengewerkt om ontwerp en effectbeoordeling gelijk op te laten lopen. In de werkateliers worden uitkomsten en dilemma's besproken en worden de vervolgstappen voorbereid.

Begin 2023 resulteert dat in een ontwerp-OER, een ontwerp-masterplan en een ontwerp-omgevingsplan. De commissie m.e.r. wordt om een advies over de OER gevraagd. Na verwerking van dit advies door opdrachtnemer gaan de stukken naar het college voor vrijgave en ter inzage legging. Na verwerking van zienswijzen gaan de stukken richting gemeenteraad. Vaststelling van het omgevingsplan met de OER is gepland eind 2023.

Planning

Stap	Start	Gereed
Werkateliers	eind april 2022	december 2022
Opstarten onderzoeken	april	december
Stedenbouwkundige schets uitwerken/maximale invulling	maart	april
Opstellen foto van de leefomgeving + referentiesituatie	mei	mei
Opstellen beoordelingskader	mei	mei
NRD	mei	juni
Adviesaanvraag commissie m.e.r.	juni	juli
Inspraak/participatie NRD	juni	juli
Selectie stedenbouwkundig bureau	januari	juni
Start uitwerking OER en masterplan	juni	december
Opleveren ontwerp-OER en -masterplan		januari 2023
Advies commissie m.e.r.	februari 2023	maart 2023
Advies verwerken	april	april
Ontwerp OP + MP + MER ter inzage	mei	juni
Zienswijzen	juni	juli
Vaststelling raad		eind

Deelproducten

- Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD). Ten behoeve van de NRD hebben we in beeld gebracht welke onderzoeksbehoefte er is op basis van de opzet van een OER voor het Maasterras. Een (klein) deel van deze onderzoeken doen we zelf, de meeste onderzoeken zijn onderdeel van de opdracht. Het overzicht is als bijlage B1 aan dit document toegevoegd. De onderzoeken moeten tevens bruikbaar zijn voor het opstellen van het globale omgevingsplan. Voor de OER voorzien wij op dit moment de volgende onderdelen:
 - De huidige situatie en de Referentiesituatie.

- De plansituatie met een maximaal programma. We hebben hierboven het dilemma ten aanzien van dit maximaal programma geschetst. Wij ontvangen graag een voorstel van inschrijver op dit punt bij de inschrijving.
- Een variant met de nadruk op aantrekkelijke stad.
- Een variant met de nadruk op bereikbare stad.
- Een variant met de nadruk op gezonde stad.
- Een eindbeeld in een voorkeursalternatief.

In de derde plaats voorzien we op dit moment de volgende gevoeligheidsanalyses:

- Effecten van het niet doorgaan van de parkeergarage met bovenliggend park en geluidwerende voorziening langs het spoor.
- Effecten van blijvend verkeer op de (oprit naar de) Zwijndrechtsebrug.
- Effecten van het niet doorgaan van de overkluizing van de A16.

Als deze gevoeligheidsanalyses knelpunten opleveren dan wordt vervolgens onderzocht of die met aanvullende maatregelen of eventueel met aanpassing van het programma kunnen worden opgelost. Zo nodig wordt dit nader uitgewerkt in een of meer scenario's.

Bovenstaande onderdelen en werkwijze zijn naar ons idee de basisingrediënten voor de NRD. De NRD wordt door het college vastgesteld, wordt bekend gemaakt ten behoeve van participatie en wordt voor advies voorgelegd aan de overlegpartners en aan de commissie m.e.r.

- Onderzoeken fase 1. Aan de hand van de doelen en subdoelen van de Omgevingsvisie is een overzicht gemaakt van de benodigde onderzoeken (zie de bijlage B1 bij dit PvE). Daarnaast is in dit overzicht aangegeven welke reeds uitgevoerde onderzoeken beschikbaar zijn. Wij vragen de inschrijver alleen de onderzoeken te ramen die noodzakelijk zijn als onderbouwing van het globale omgevingsplan en de OER (fase 1 onderzoeken). Voor de vervolgonderzoeken (fase 2 – uitgestelde onderzoeken) vragen we om een globale inschatting op basis van stelposten. Daarbij is het denkbaar dat de onderzoeken in fase 2 niet door de gemeente maar door een ontwikkelaar worden uitgevraagd. In de bijlage B1 bij dit programma van eisen en wensen is per doel aangegeven wat wij zien als een fase 1 onderzoek en wat als een fase 2 onderzoek. Het overzicht van benodigde onderzoeken, inclusief de indeling in fase 1 en 2, is een eerste inventarisatie en inschatting.
- De Omgevings Effect Rapportage.
De OER bestaat uit de rapportage met de beschrijving van de huidige situatie, de referentiesituatie, het maximale programma, de drie varianten, het voorkeursalternatief en de gevoeligheidsanalyses. Het kan zijn dat de beoogde flexibele opzet van het omgevingsplan het nodig of wenselijk maakt om een monitorings- en evaluatieprogramma op te stellen. Een dergelijk programma maakt vooralsnog geen deel uit van deze opdracht. Indien dit noodzakelijk en/of gewenst is, kan de gemeente hiervoor een aanvullende opdracht verstrekken. Derhalve is hiervoor in het formulier Prijsopgave een stelpost ter beprijzing opgenomen. Ditzelfde geldt voor eventuele scenario's die voortkomen uit de gevoeligheidsanalyse.
- Werkateliers
Uitgaande van de werkateliers zoals beschreven in het procesvoorstel levert het MER-bureau een belangrijke inhoudelijke inbreng. Gemiddeld gaan wij uit van de aanwezigheid van twee medewerkers van het bureau per werkatelier.
- Participatieavonden
De gemeente zal zelf de participatieavonden organiseren maar vraagt wel de aanwezigheid van twee medewerkers van het MER-bureau. Wij gaan uit in totaal zes participatieavonden, zie hiervoor hoofdstuk 7.

6 Resultaat van de opdracht

Het resultaat van de opdracht bestaat uit de volgende documenten:

- De Notitie Reikwijdte en Detailniveau.
- Indien nodig een passende beoordeling.
- De Omgevings Effect Rapportage.
- Alle bijbehorende onderzoeken.

Alle documenten moeten zelfstandig leesbaar zijn en moeten voor zover van toepassing voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke eisen.

7 Samenwerking en interactie

In hoofdstuk 5 is het beoogde proces reeds beschreven. De kern daarvan is de samenwerking tussen opdrachtnemer en het stedenbouwkundig bureau, voor de OER en voor de stedenbouwkundige uitwerking. We willen ontwerp en effectbeoordeling gelijk op laten lopen en de OER op deze wijze inzetten als ontwerpinstrument. Werkateliers worden door beide bureaus samen voorbereid. De gemeente zorgt voor een geschikte locatie voor de werkateliers.

Binnen de gemeente wordt een werkgroep OER Maasterras samengesteld voor deelname aan de werkateliers en beoordeling van de stukken. Ook de Omgevingsdienst zal deel uitmaken van de werkgroep. Bij de werkateliers worden daarnaast, afhankelijk van de onderwerpen, vakspecialisten uitgenodigd.

Daarnaast wordt binnen de gemeente een eerste contactpersoon voor opdrachtnemer aangewezen en wordt een kerngroep gevormd met naast opdrachtnemer het stedenbouwkundig bureau en vanuit de gemeente de beide contactpersonen voor de bureaus en de planjurist. De kerngroep stuurt met name op het in goede banen leiden van het proces.

Binnen de gemeente vindt door ons terugkoppeling plaats in een projectgroep en in een (ambtelijke en bestuurlijke) stuurgroep, tevens het voorportaal voor stukken die naar college en/of gemeenteraad gaan.

Er is inspraak of participatie voorzien over de NRD. We houden op dit moment rekening met drie bijeenkomsten (live of digitaal), twee met belanghebbenden en/of geïnteresseerden en één met de raadscommissie. We gaan er van uit dat opdrachtnemer een korte presentatie verzorgt over de (totstandkoming van de) NRD en vragen kan beantwoorden. De uitkomst kan leiden tot wijziging of aanvulling van de NRD door opdrachtnemer.

De Commissie m.e.r. zal twee keer om advies worden gevraagd. De eerste keer bij publicatie van de NRD en de tweede keer voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpstukken. Bij mogelijke gesprekken met de Commissie zal opdrachtnemer aanwezig zijn.

Het eerste advies willen we benutten om te horen of de scope van de onderzoeken, varianten en scenario's juist is en of wij geen zaken over het hoofd zien. De uitkomst daarvan kan leiden tot wijziging of aanvulling van de NRD door opdrachtnemer. Het tweede advies is bedoeld om goedkeuring te krijgen op het OER voorafgaand aan besluitvorming en publicatie van het ontwerp-omgevingsplan.

Voor de periode van zienswijzen gaan wij wederom uit van drie bijeenkomsten, zoals bij de inspraak over de NRD, met eenzelfde inzet van opdrachtnemer.

De conceptproducten worden beoordeeld door de werkgroep OER Maasterras van de gemeente (waar relevant uitgebreid met collega's van andere disciplines of de Omgevingsdienst). De gemeentelijke leden van de kerngroep geven akkoord op de onderzoeksrapporten. Goedkeuring van de ontwerp- en definitieve stukken van de NRD en de OER vindt plaats in de projectgroep en stuurgroep Maasterras. Dat vraagt meer tijd. In overleg met de kerngroep OER is de inzet dat in de tussentijd zoveel als mogelijk doorgewerkt kan worden.

De gemeente houdt in het hierboven beschreven proces de regierol en is verantwoordelijk voor het organiseren van de werkateliers, de overleggen, de afstemming met ketenpartners, de contacten met de commissie m.e.r. en het participatieproces. De verslaglegging van overleggen gebeurt ook door de gemeente.

BIJLAGE

B1 Overzicht benodigde onderzoeken OER en omgevingsplan

Maasterras

Aan de hand van de doelen en subdoelen van de omgevingsvisie is een overzicht gemaakt van de benodigde onderzoeken. De in **groen** aangegeven onderzoeken zijn als bijlage B2 t/m B15 bij deze aanbesteding opgenomen. Voor de overige onderzoeken geldt dat deze niet of nog niet beschikbaar zijn dan wel niet relevant genoeg zijn.

Aantrekkelijke stad	
Leefbare woonwijk	Leefbare woonwijken / behoud bestaand erfgoed
Optimale kwaliteit	Woningbouw conform nog nader te bepalen woningbouw-differentiatie = uitsnede uit de 'taartpunt woonvisie' aangevuld met woningtypologieën (o.a. de verhouding grondgebonden/gestapeld en koop/huur).
Minimale kwaliteit	25% afwijking van de nog vast te stellen woningbouw-differentiatie, met gelet op de looptijd van het omgevingsplan voldoende flexibiliteit om die differentiatie bij te kunnen stellen.
Variant	Aantrekkelijke stad: onderzoek naar optimaal woonprogramma met hoge stedenbouwkundige kwaliteit en alle basisvoorzieningen op loopafstand.
Beschikbare onderzoeken	Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040 door Rigo (2020) (bijlage B5). De gemeente voert zelf een onderzoek uit naar stedenbouw, erfgoed en archeologie.
Onderzoeken fase 1	Een globaal ladderonderzoek dat voor de langere termijn de woonbehoefte voor 2.500 woningen aannemelijk maakt + onderzoek variant.
Onderzoeken fase 2	Een ladderonderzoek dat per deelgebied aantoont dat voldaan wordt aan de actuele woonbehoefte. Ga hierbij uit van 350 woningen in de fase Weeskinderendijk, deelgebied 1/plot M4.
Voorzieningen	Voldoende ruimte bieden aan voorzieningen, sportfaciliteiten, winkels en 1e lijn medische zorg en groenvoorzieningen en streven naar multifunctioneel ruimtegebruik.
Uitwerking subdoel	<ul style="list-style-type: none"> • Basisvoorzieningen op loopafstand • Commerciële voorzieningen alleen voor zover niet concurrerend voor de binnenstad. kans: uitwisseling met Maasplaza. • Horeca: op wijkniveau + bijdrage aan ontmoeting en/of ondernemersklimaat. • Moderne kantooromgeving, met flexwerken voor bewoners. • Hotel formule toerisme / vergader- congresfaciliteiten • Evenemententerrein/casino.
Optimale kwaliteit	Basisvoorzieningen en werkgelegenheid op loopafstand, overige voorzieningen alleen als er geen concurrentie ontstaat met de binnenstad.
Minimale kwaliteit	De meeste basisvoorzieningen op loopafstand.
Variant	Aantrekkelijke stad
Beschikbare onderzoeken	In voorbereiding.
Onderzoeken fase 1	Dit onderzoek wordt door de gemeente uitgevoerd en hoeft niet geraamd te worden.

Onderzoeken fase 2	Ladderonderzoek per deelgebied. Ga hierbij uit van 4.000 m ² bvo werken/voorzieningen in de fase Weeskinderendijk, deelgebied 1/plot M4.
--------------------	---

Mobiliteit	
Bereikbaarheid	Fietsstad, HOV, terugdringen autogebruik, optimale bereikbaarheid Binnenstad
Optimale kwaliteit	STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, MaaS, privé-auto)
Minimale kwaliteit	Geen congestie in het studiegebied op stadsniveau / geen terugslag op A16/N3.
Variant	Onderzoek naar maximale transitie.
Beschikbare onderzoeken	<ul style="list-style-type: none"> - Bestaand verkeersmodel gemeente (nog niet multi-modaal), bij de start van de werkzaamheden kan dit model beschikbaar worden gesteld. - Rapport Sweco Verkeerseffecten Ontwikkelvisie Spoorzone Dordrecht (bijlage B6). Dit verkeersonderzoeksrapport geeft een eerste beeld van de effecten (technische exercitie). De analyse is nog verre van compleet. Verschillende aannames zijn ondertussen ingehaald door de actualiteit. Ook komt er dit eerste kwartaal een nieuw rapport over parkeren (en mobiliteitseffecten) in en om de binnenstad. Het bewuste onderzoek heeft ook niet direct geleid tot bestuurlijk beleidsvoorstellen. Wel heeft het de beelden aangescherpt. Daar borduren we nu op voort. - Knelpuntenanalyse en reistijd-betrouwbaarheid wegennetwerk Zuid-Holland 2019, GoudappelCoffeng 15 december 2020 (bijlage b7). <p>Daarnaast zijn de volgende onderzoeken nog in voorbereiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek scenario's woningbouw heel Dordrecht (Overmorgen) - Onderzoek HUB's in Dordrecht (&morgen) <p>De uitkomsten van deze onderzoeken zijn bij start van het project beschikbaar.</p>
Onderzoeken fase 1	Verkeersonderzoek voor het gebied Maasterras met effecten op de hele stad dat globaal de effecten in beeld brengt maar ontwikkelingen nog deels afhankelijk stelt van vervolgonderzoek en/of te treffen verkeersmaatregelen. Het model moet als basis kunnen dienen om analyses te kunnen maken voor multi-modale verkeersoplossingen en monitoring.
Onderzoeken fase 2	De vervolgonderzoeken per deelgebied op basis van concrete verkavelingsplannen. Ga hierbij uit van 350 woningen en 4.000 m ² bvo werken/voorzieningen in de fase Weeskinderendijk, deelgebied 1/plot M4.
Parkeren	Parkeerbeleid draagt bij aan het verminderen van de automobiliteit.
Optimale kwaliteit	Parkeernormen inclusief reductiefactoren.
Minimale kwaliteit	Basis parkeernormen.
Variant	Zie bereikbaarheid.
Beschikbare onderzoeken	<ul style="list-style-type: none"> - Parkeerdrukonderzoek – voorbeeld andere gebieden dan Maasterras (bijlage B8). Dit onderzoek is als voorbeeld beschikbaar gesteld. Dit soort onderzoeken worden binnen de gemeente meerdere keren per jaar uitgevoerd. Dit is uitbreiden of aanpassen met Maasterras indien gewenst zodat deze uitkomsten beschikbaar zijn en gebruikt kunnen worden voor de onderzoeken fase 1 en 2. - Parkeerbilansmodel – voorbeeld Spuiboulevard. (bijlage B9)
Onderzoeken fase 1	Parkeerbilans Maasterras met een globaal inzicht in de benodigde parkeerplaatsen per deelgebied. Daarnaast moet het onderzoek gebruikt kunnen worden om de parkeerbehoefte en capaciteit voor de HUB Weeskinderendijk te bepalen.

Onderzoeken fase 2	De vervolgonderzoeken per deelgebied op basis van concrete verkavelingsplannen. Ga hierbij uit van 350 woningen en 4.000 m ² bvo werken/voorzieningen in de fase Weeskinderdijk, deelgebied 1/plot M4.
--------------------	---

Gezonde stad	
Spelen, bewegen, ontm.	Bewoners verleiden tot meer bewegen.
Optimale kwaliteit	5% van het plangebied is kwalitatief hoogwaardig ingericht voor spelen, bewegen en ontmoeten voor alle leeftijden.
Minimale kwaliteit	3% van het plangebied is ingericht voor spelen en bewegen t/m 18 jaar.
Variant	Gezonde stad
Beschikbare onderzoeken	Beleidsregel spelen, bewegen en ontmoeten (concept, bijlage B10)
Onderzoeken fase 1	Doorrekening van het stedenbouwkundig masterplan en toetsen in hoe verre de beleidsregel spelen, bewegen en ontmoeten is toegepast in het plangebied In ieder geval: <ul style="list-style-type: none"> • Waar zijn speel- beweeg- en ontmoetingsplekken? • In hoeverre zijn deze plekken gekoppeld aan groen? • In hoe verre wordt voldaan aan de actieradius om vanuit huis binnen 250 meter toegang te hebben tot een speel- beweeg- en ontmoetingsplek of een groenblauwe route? • En indien mogelijk: hoeveel procent van het netto bebouwd gebied bestaat uit speel- beweeg- en ontmoetingsplekken en groenblauwe routes (= samen speel- beweeg- en ontmoetingsruimte)?
Onderzoek fase 2	Fase 1 maar dan per deelgebied op basis van verkavelingsplannen. Ga hierbij uit van 350 woningen en 4.000 m ² bvo werken/voorzieningen in de fase Weeskinderdijk, deelgebied 1/plot M4.
Goede luchtkwaliteit	Streven naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit: zicht op WHO norm. Geen stikstofdepositie (<=0.00Mo;/ja/jr) Natura 2000 gebied.
Optimale kwaliteit	WHO norm 2005 voor PM10, PM2,5 en NO2
Minimale kwaliteit	Stand still ten opzichte van de situatie 2020.
Variant	Gezonde stad
Beschikbare onderzoeken	Geen recente onderzoeken (zie geluid).
Onderzoeken fase 1	Luchtkwaliteitsonderzoek plangebied waarbij de maximale variant, het voorkeursalternatief en drie varianten worden beschouwd.
Onderzoeken fase 2	Toetsend onderzoek per deelgebied op basis van concrete verkavelingsplannen. Ga hierbij uit van 350 woningen en 4.000 m ² bvo werken/voorzieningen in de fase Weeskinderdijk, deelgebied 1/plot M4.
Externe veiligheid & zelfredzaamheid	Overlast van het goederenvervoer op het spoor, dwars door de stad, beperken.
Optimale kwaliteit	Niet bouwen binnen de aandachtsgebieden brand en explosie conform art 5.15 BKL
Minimale kwaliteit	Zo veilig mogelijk met een dichtheid conform maximum toelaatbaar groepsrisico genoemd in de Omgevingsvisie of een gelijkwaardige oplossing inclusief te treffen maatregelen ten behoeve van beheersbaarheid en zelfredzaamheid op gebouw en gebiedsniveau
Variant	Gezonde stad
Beschikbare onderzoeken	Onderzoek externe veiligheid herontwikkeling Spuiboulevard (bijlage B11)
Onderzoek fase 1	Kwantitatieve risicoanalyse (QRA) en kwalitatieve risicoanalyse van alle voor het plangebied relevante bronnen met hierin opgenomen de aandachtsgebieden uit het BKL en aandacht/maatregelen op gebouw- en gebiedsniveau ter bevordering van de beheersbaarheid van incidenten en de

	zelfredzaamheid van de gebruikers en bewoners in het plangebied. In het onderzoek worden de maximale variant, het voorkeursalternatief en drie varianten beschouwd.
Onderzoek fase 2	De nadere onderzoeken per deelgebied op basis van concrete verkavelingsplannen. Ga hierbij uit van 350 woningen en 4.000 m ² bvo werken/voorzieningen in de fase Weeskinderdijk, deelgebied 1/plot M4.
Geluid	Inzetten op een akoestisch aanvaardbare woon-, werk- en leefomgeving.
Optimale kwaliteit	Ter plaatse van woningen en andere geluidgevoelige objecten voldoen aan de voorkeursgrenswaarden voor geluid.
Minimale kwaliteit	Hogere geluidbelasting op de gevel toelaatbaar, voor lokaal wegverkeer en railverkeer in beginsel tot 5 dB onder de maximale ontheffingswaarde. Woningen geluidluw ter plaatse van te openen delen van geluidgevoelige ruimtes; buitenruimte tot 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde toelaatbaar in combinatie met gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte. Dove gevels toelaatbaar. Voldoende geluidluwe plekken in het openbaar gebied.
Variant	Gezonde stad
Beschikbare onderzoeken	Herontwikkeling Maasterras, geluids-, luchtkwaliteits- en externe veiligheidsrisico's, Arcadis, 11 juli 2018. (bijlage B12) Quicksan Milieu Spoorzone Dordrecht, Milieuaspecten woningbouw, DCMR Milieudienst Rijnmond, 24 augustus 2018 (bijlage B13). Beantwoording onderzoeksvragen mbt ontwikkeling Maasterras/aangepaste versie, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 15 oktober 2021 (bijlage B14).
Onderzoeken fase 1	<ul style="list-style-type: none"> • Geluidonderzoek op basis van globaal masterplan ten behoeve van de beoogde geluidgevoelige functies voor de onderdelen weg, spoor(brug), industrie, scheepvaart (varend en afgemeerd), andere mogelijk relevante bronnen, laagfrequent, piekgeluid, cumulatie); • Maatregelonderzoek met zoals nu voorzien aandacht voor afschermdende parkeergarage langs het spoor, de spoorbrug, Zwijndrechtsebrug, overkluizing A16, herzoneren omliggende industrieterreinen; • In het onderzoek worden de maximale variant, het voorkeursalternatief en drie varianten beschouwd.
Onderzoeken fase 2	De nadere onderzoeken per deelgebied op basis van concrete verkavelingsplannen. Ga hierbij uit van 350 woningen en 4.000 m ² bvo werken/voorzieningen in de fase Weeskinderdijk, deelgebied 1/plot M4.
Bodem en explosieven	Gestaag verbeteren van de bodemkwaliteit.
Optimale kwaliteit	Alle ernstige gevallen van bodemverontreiniging functioneel gesaneerd. Alle bovengrond voldoet aan kwaliteitsklasse wonen.
Minimale kwaliteit	Alleen gevallen van bodemverontreiniging die bij toekomstige inrichting humaan risico opleveren functioneel gesaneerd. Voor het overige geen of minimale verbetering bovengrondkwaliteit.
Variant	Gezonde stad
Beschikbare onderzoeken	Inventarisatie verontreinigingssituatie, onderzoeksnoodzaak en saneringsnoodzaak tbv herontwikkeling Maasterras Dordrecht, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, januari 2022 (Bijlage B15)
Onderzoeken fase 1	Geen, uitgestelde onderzoekspllicht. Explosievenonderzoek laat de gemeente zelf onderzoeken, hiervoor hoeft geen raming te worden opgenomen.
Onderzoeken fase 2	Bodemonderzoek bij de ontwikkeling van deelgebied, gericht op sanering en saneringskosten. Ga hierbij uit van 350 woningen en 4.000 m ² bvo werken/voorzieningen in de fase Weeskinderdijk, deelgebied 1/plot M4.
Trillingen	De gemeente heeft hier nog geen beleid op ontwikkeld.
Optimale kwaliteit	Handreiking Nieuwbouw en spoortrillingen, mei 2019.

Minimale kwaliteit	Besluit kwaliteit leefomgeving.
Variant	Gezonde stad
Beschikbare onderzoeken	Geen.
Onderzoeken fase 1	Geen, uitgestelde onderzoeksplicht.
Onderzoeken fase 2	Onderzoek op basis van stedenbouwkundige uitwerking van bouwplan langs het spoor voor zover sprake is van trillingsgevoelige objecten.
Bedrijven en milieuzonering	De gemeente heeft hier geen specifiek beleid, tot nog toe gaan we uit van de VNG systematiek.
Optimale kwaliteit	Milieuzonering conform VNG-systematiek of de Staalkaart en uitgaande van een rustige woonwijk.
Minimale kwaliteit	Uitgaan van een gemengd gebied en indien nodig maatwerk.
Variant	Gezonde stad
Beschikbare onderzoeken	Memo OZHZ onderzoeksvragen ontwikkeling Maasterras (incl. quickscan milieu Handelskade). Bijlage B13
Onderzoeken fase 1	Onderzoek naar de invloed van de woningbouwplannen op de aanwezige milieucontouren en andersom.
Onderzoeken fase 2	Nog niet bekend (mogelijk naar specifieke locaties, bedrijven of aspecten zoals geluid, geur, stof.)

Vestigingsklimaat	
Subdoelen	<ul style="list-style-type: none"> • De aantrekkingskracht van Dordrecht behouden en versterken. • Dordrecht is koploper in maritieme maakindustrie en blijft innoveren. • Koppelen van onderwijs- en arbeidsmarktbeleid: "In Dordt kun je gegarandeerd aan de slag". • Investeren in het potentieel van jongeren. • Bestaande bedrijventerreinen revitaliseren.
Optimale kwaliteit	Uit te plaatsen bedrijvigheid naar nieuwe locaties in de gemeente (al dan niet binnen het plangebied). Zie ook aantrekkelijke stad, subdoel voorzieningen
Minimale kwaliteit	Deels elders in de regio. Zie ook aantrekkelijke stad, subdoel voorzieningen.
Varianten	Zie aantrekkelijke stad (alle basisvoorzieningen op loopafstand)
Onderzoek fase 1	Zie doel aantrekkelijke stad/voorzieningen.
Onderzoeken fase 2	Nader te bepalen, hier hoeft geen raming te worden opgenomen.

Klimaatbestendige stad	
Subdoel	Waterberging, droogte, hitte en overstroming, windhinder
Optimale kwaliteit	40% groenblauw, geen windhinder
Minimale kwaliteit	Convenant klimaatadaptief bouwen
Variant	N.v.t.
Beschikbare onderzoeken	Beleidsregels klimaat. Zie hiervoor het bestemmingsplan Amstelwijck 2020 op www.ruimtelijkeplannen.nl . Net als voor Amstelwijck zal voor Maasterras een beleidsregel voor klimaat worden opgesteld.
Onderzoeken fase 1	Onderzoek water en waterveiligheid, rekening houdend met de in het plangebied aanwezige waterkering. Als onderdeel hiervan: <ul style="list-style-type: none"> • de watertoets • stresstest hevige neerslag • watersysteem analyse • waterstanden analyse • geohydrologisch onderzoek • bodemdaling onderzoek

	<ul style="list-style-type: none"> • standaard stresstest hitte • nulmeting bestaand groenblauwe elementen (zie ook biodiversiteit)
Onderzoeken fase 2	Onderzoeken klimaatadaptatie, windhinder op deelplanniveau. Ga hierbij uit van 350 woningen en 4.000 m2 bvo werken/voorzieningen in de fase Weeskinderendijk, deelgebied 1/plot M4.

Energie neutrale stad	
Subdoelen	<ul style="list-style-type: none"> • Dordt zet in op circulariteit bij gebiedsontwikkeling; • Bieden van een handelingsperspectief voor energiebesparing aan inwoners en bedrijven; • Alle huizen en gebouwen worden gefaseerd aardgasvrij; • Alle energie die nodig blijft, wordt duurzaam opgewekt.
Optimale kwaliteit	Maasterras is een energieleverend gebied (woningen, kantoren, duurzame mobiliteit en openbare ruimte). Woningen en kantoren zijn duurzaam gebouwd. Maximale eis MPG (2030), dus 0,5.
Minimale kwaliteit	Minimaal voldoen aan BENG en TemperatuurOverschrijding juli, in combinatie met voldoende ruimte op bijvoorbeeld daken voor compensatie van huishoudelijk energieverbruik. Woningen en kantoren zijn duurzaam gebouwd. MPG van 0,8 (eis 2021). Rekening houden met duurzame mobiliteit (oplaadmogelijkheden auto en (bak)fiets).
Variant	N.v.t.
Beschikbare onderzoeken	N.v.t.
Onderzoeken fase 1	Uitgangspunt is aansluiting op het warmtenet, conform de RES 1.0 en Transitievisie Warmte 2021. Wij gaan er vanuit dat in deze fase geen onderzoek nodig is.
Onderzoeken fase 2	Onderzoek naar mogelijkheden voor een laagtemperatuur warmtenet (ipv standaard hoogtemperatuur nu). En de combinatie van het warmtenet en mogelijkheden voor koeling vanuit de Merwede. Beide onderzoeken in nauw overleg met HVC.

Biodiversiteit	
Biodiversiteit	Behoud en stimuleren biodiversiteit
Optimale kwaliteit	Meer biotopen voor biodiversiteit beschikbaar
Minimale kwaliteit	Behoud bestaande biotopen biodiversiteit
Beschikbare onderzoeken	Quick scan flora- en fauna + stikstofonderzoek (in voorbereiding, gereed bij opdrachtverlening).
Onderzoeken fase 1	<ul style="list-style-type: none"> - Nulmeting bestaand groenblauwe elementen - Nulmeting bestaande bomen - Nulmeting waardevolle biotopen biodiversiteit - Onderzoek beschermde soorten, prognose vleermuizen en vogels - Effectenanalyse beschermde soorten + noodzaak ontheffing Wet natuurbescherming
Onderzoeken fase 2	<ul style="list-style-type: none"> - Passende beoordeling stikstof, er vanuit gaande dat de quick scan als uitkomst heeft dat de uitstoot stikstof op de Biesbosch te hoog is. - Onderzoek kansrijke biotopen nieuwe situatie (natuurinclusief bouwen) en randvoorwaarden voor aanleg en beheer <p>Effectenanalyse wijzigingen groenblauw op biodiversiteit</p>
Variant	N.v.t.

DIGITALE BIJLAGEN BIJ DIT PROGRAMMA VAN EISEN EN WENSEN (Samengevat)

B2 Basisdocument

B3 Ontwikkelvisie

B4 Verslag van de marktconsultatie

B5 Woningmarktanalyse Drechtsteden 2020-2040 door Rigo (2020).

B6 Verkeerseffecten Ontwikkelvisie Spoorzone Dordrecht

B7 Knelpuntenanalyse en reistijd-betrouwbaarheid wegennetwerk Zuid-Holland 2019

B8 Parkeerdrukonderzoek – voorbeeld andere gebieden dan Maasterras

B9 Parkeerbalansmodel – voorbeeld Spuiboulevard

B10 Beleidsregels spelen, bewegen en ontmoeten (concept)

B11. Onderzoek externe veiligheid herontwikkeling Spuiboulevard eo

B12. Herontwikkeling Maasterras, geluids-, luchtkwaliteits- en externe veiligheidsrisico's

B13. Quickscan Milieu Spoorzone Dordrecht

B14. Beantwoording onderzoeksvragen ontwikkeling Maasterras

B15. Inventarisatie bodemverontreinigingssituatie