

Bouwenvelop

Woningbouwontwikkeling
Oudland - Tender





Bouwenvelop

Woningbouwontwikkeling

Oudland - Tender



versie 1.5/ 22 augustus 2022

Projectleider:

Gerrit Jan Voerman

Stedenbouw:

Alke van den Berg-Dicke

Landschap:

Astrid Engelhard

Verkeer:

Henk van Ballegooijen

Wonen:

Bart Korteweg

Duurzaamheid:

Kristie van Damme

Kabels en leidingen:

Fazli Karasahin

Planjurist:

Peter de Haas

Ecoloog:

Sjoerd-Dirk Fiaschi

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Dordrecht	1
1.2	De Corridor	4
1.2.1	<i>Kamers en schermen</i>	4
1.2.3	<i>Toekomst van de Corridor</i>	6
1.3	Plangebied	6
1.4.1	<i>Wat er aan de tender voorafging</i>	8
1.4.2	<i>Stedenbouwkundig plan</i>	9
2	Stedenbouwkundige criteria	14
2.1	Woningtypologieën en -groottes	14
2.2	De kamer als herkenbare eenheid	15
2.3	Verkaveling en oriëntatie	15
2.4	Aaneengesloten bebouwing bij Recklinghausenweg	15
2.5	Bouwhoogte	16
2.6	Rooilijn	16
2.7	Overgang openbaar-privé	17
2.8	Minicontainers en brandgangen	17
2.9	Architectuur	18
2.10	Welstands- en Monumentencommissie	18
2.11	Parkeeroplossing	18
2.11.1	<i>Auto</i>	18
2.11.2	<i>Fiets</i>	19
2.12	Inpassing nutsvoorzieningen	20
3	Programmatistische, procesmatige en technische randvoorwaarden	21
3.1	Bestemmingsplan	21
3.2	Programma	22
3.3	Bodem	22

3.4	Geluid	22
3.5	Parkeren	23
3.6	Vloerpeilen en hoogteverschillen	23
3.7	Klimaatadaptatie	23
3.8	Biodiversiteit	24
3.9	Duurzaamheid	25
3.9.1	<i>Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR)</i>	26
3.9.2	<i>Energie & Milieu</i>	26
3.9.3	<i>Gezondheid</i>	28
3.9.4	<i>Gebruikskwaliteit</i>	28
3.9.5	<i>Toekomstwaarde</i>	29
3.10	Afvalinzameling	29
3.11	Ondergrondse infrastructuur	30
3.12	Planning en ontwikkelproces	30
4.	Bijlagen	32
4.1	Beleidsstukken	32
4.1	Onderzoeken	32
4.3	Tekeningen	32



1 Inleiding

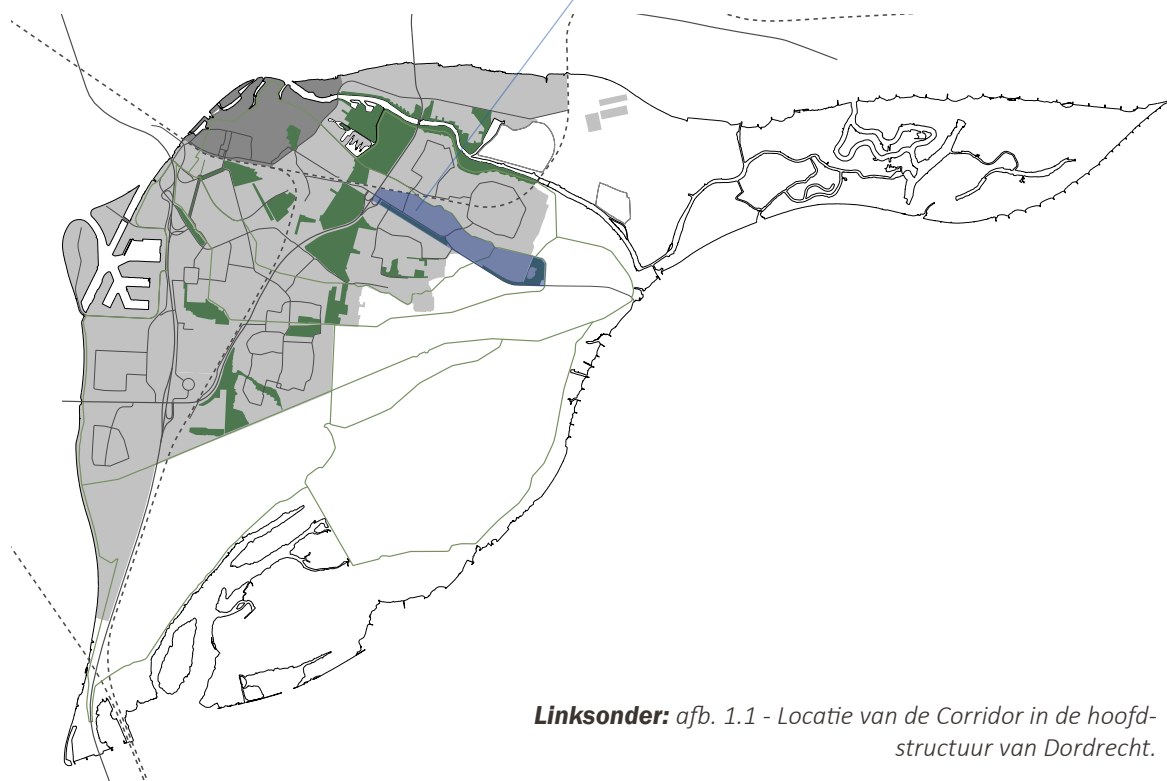
1.1 Dordrecht

Dordrecht, de oudste stad van Holland, is een levendige stad met een rijke historie, ruim 1000 monumenten en een ruim aanbod aan voorzieningen. Van het groen in het nationaal park de Biesbosch tot een stadshart met grote landelijke winkelketens en volop winkels, terrasjes en restaurants. De stad biedt een ruim cultureel aanbod met onder andere het Dordrechts Museum, het Energiehuis, Schouwburg Kunstmin, een tweetal bioscopen, het Nationaal Onderwijsmuseum en het Hof van Nederland. Daarnaast zijn er vele evenementen.

Het Gezondheidspark is het zorgknooppunt van de regio waar gezondheidszorg en sportvoorzieningen volop de ruimte hebben. Inwoners kunnen rekenen op hooggespecialiseerde zorg in het Albert Schweitzer ziekenhuis; één van de beste ziekenhuizen van Nederland. Sporters komen af op mondiale toernooien in onze Sportboulevard: het grootste multifunctionele sportcomplex van Nederland. Het Leerpark, met de Duurzaamheidsfabriek als een van de belangrijke assets, vormt samen met het nabijgelegen Gezondheidspark een stedelijk knooppunt met een (boven)regionale verzorging en aantrekkingskracht. Het stimuleert en faciliteert samenwerkingsverbanden tussen ondernemers, onderwijs en particulieren.

Door haar ligging beschikt Dordrecht over goede verbindingen over water en land. Met de auto zijn er via de N3 snelle verbindingen met de landelijke snelwegen A15 en A16. Ook met het openbaar vervoer is de stad goed te bereiken. De steden Rotterdam en Breda zijn snel bereikbaar met de trein en bij het station komen vele lokale en regionale busverbindingen bij elkaar. Aan de Riedijkshaven ligt een belangrijk knooppunt van de Waterbus, waarmee o.a. Rotterdam, Kinderdijk en de Drechtsteden op een aantrekkelijke manier te bereiken zijn. Met deze voorzieningen en goede bereikbaarheid geeft Dordrecht invulling aan zijn sterke centrumpositie binnen de Drechtsteden, met in totaal zo'n 300.000 inwoners.

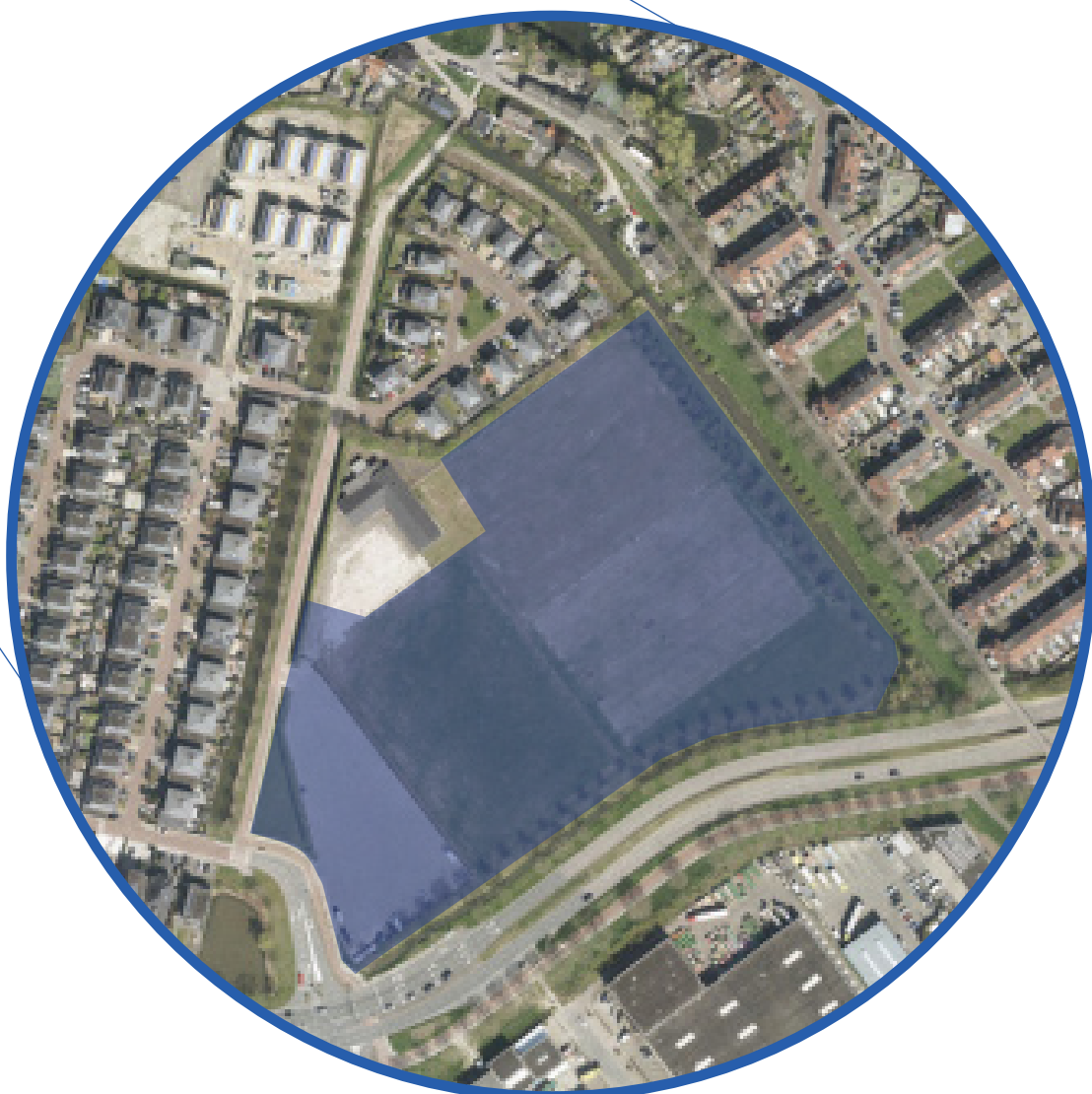
Maar bovenal is Dordrecht vooral een duurzame stad die vooruitkijkt en zoekt naar mogelijkheden en ruimte om te investeren en ontwikkelen.



Linksonder: afb. 1.1 - Locatie van de Corridor in de hoofdstructuur van Dordrecht.

Boven: afb. 1.2 - Locatie van het plangebied in de hoofdstructuur van de Corridor

Rechtsonder: afb. 1.3 - Luchtfoto van het plangebied.



1.2 De Corridor

Tot in de jaren '80 van de vorige eeuw bleven de polders op het eiland boven Dubbeldam grotendeels onbebouwd en in gebruik als waterwin- en agrarisch gebied. Toen werd besloten om de stad hier uit te breiden, koos men ervoor om de nieuwe wijk Stadspolders ten noorden van de Noordendijk te lokaliseren. Daardoor ontstond er een geleidingszone met een landschappelijk karakter, die de Corridor werd genoemd, tussen Dubbeldam en de nieuwe woonwijk.

De Haaswijkweg met in het verlengde de Reeweg, vormt de zuidelijke begrenzing van het gebied en is van oudsher de verbinding tussen Dubbeldam en het centrum van Dordrecht. Daarnaast is een op het autoverkeer toegesneden stedelijke verkeersader aangelegd, de Provincialeweg. De Corridor wordt in het noorden begrensd door de Noordendijk die door de ontsluiting naar Stadspolders op een tweetal plekken is doorsneden door de Recklinghausenweg en Hastingsweg.

In de loop der tijd hebben in de Corridor diverse ontwikkelingen plaatsgevonden met een variëteit aan functies: sportvelden, kassen, volkstuinen, benzinestations, kantoren, woningen, bedrijven, boomgaarden, detailhandel, recreatie, agrarische functies, wonen, een woonwagenlocatie en een evangelische hulpverleningsinstelling voor psychiatrische en verslavingsproblemen. De Visserdijk, de Oudendijk en de spoordijk zijn duidelijke herkenbare landschappelijke elementen, die het gebied doorsnijden.

1.2.1 Kamers en schermen

De Corridor wordt door de grote diversiteit aan functies ook wel eens oneerbiedig als rommelzone aangeduid. Om ruimte te bieden aan die grote functionele diversiteit binnen het landschappelijke karakter is in de jaren '90 een ruimtelijke concept opgesteld voor de ontwikkeling van het gebied. Met het ontwikkelen van duidelijk afgebakende 'kamers' moest de samenhang, het groene karakter, maar ook de diversiteit worden gewaarborgd. In de visie werd het kamerconcept met groene schermen versterkt, zodat de doorzichten van rand naar rand behouden zouden blijven en dat de breedte en de openheid van de zone ervaren kon blijven worden. Binnen de kamers konden dan diverse functies worden



Afb. 1.5 - De Corridor als agrarisch gebied in 1960; zicht vanaf de Noordendijk richting de watertoren van Dubbeldam



Afb. 1.6 - Het ruimtelijk concept van kamers en groene schermen

gesitueerd waarbij werd gestimuleerd dat per kamer een sterke (ruimtelijk en/of functionele) samenhang ontstond.

Het ruimtelijk concept is in de loop der jaren problematisch gebleken. De kamers zijn dusdanig naar binnen gekeerd dat de samenhang, leesbaarheid en doorwaadbaarheid van het gebied slecht te noemen zijn. Bovendien is het landschappelijke karakter steeds meer onder druk komen te staan doordat de groenzones tussen de kamers onvoldoende robuust zijn vormgegeven en doorzichten zijn volgebouwd. Ook de dichtheid van de bebouwing binnen de kamers heeft er voor gezorgd dat er meer sprake is van een stedelijk gebied dan een landschappelijke geleidingszone.

1.2.3 Toekomst van de Corridor

Dordrecht heeft de ambitie om 14.000 nieuwe woningen te realiseren binnen de bestaande stad voor 2030. Het lijkt dan ook onvermijdelijk dat de resterende open ruimte in de Corridor zal worden bebouwd en wat er nog resteert van het landschappelijke karakter van het gebied verder onder druk zal komen te staan. Dit hoeft echter geen bedreiging te zijn voor het gebied, maar kan juist een kans vormen om de leesbaarheid en doorwaadbaarheid van het gebied te vergroten, de onderlinge verbinding en relatie tussen de kamers te verbeteren en robuuste groenstructuren te realiseren. Iedere nieuwe ontwikkeling in de Corridor zou hier een bijdrage aan moeten leveren zodat het gebied als geheel aantrekkelijker wordt om in te wonen en te werken. Een gebied met een duidelijk eigen identiteit, dat goed is verbonden met zowel stad als buitengebied.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt binnen een van de kamers van de Corridor en heeft - doordat het de afgelopen decennia een sportpark is geweest - zelf ook een behoorlijk groen karakter weten te behouden. Bovendien zijn er in het plangebied een aantal groene schermen van de kamer aanwezig, te weten:

- de Noordendijkzone aan de noordoostzijde van het gebied met doorgaande bomenrijen, op en onderaan de dijk, die een watergang flankeren;



Afb. 1.7 - Het plangebied gezien vanaf de zuidwesthoek kijkend richting de Noordendijk.



Afb. 1.8 - Het groene scherm dat het plangebied scheidt van de Recklinghausenweg



Afb. 1.9 - De Noordendijkzone met het plangebied op de achtergrond

- de groenblauwe-zone aan de zuidzijde van het gebied tussen de voormalige sportvelden en de Recklinghausenweg bestaande uit een doorgaande dubbele bomenrij langs een watergang;
- een fietsroute langs de westzijde van het gebied, geflankeerd door een bomenrij langs een watergang.

In het gebied is een tafeltennisvereniging aanwezig; een laatste restant van het sportpark. De vereniging zal in ieder geval de komende jaren nog zijn plek in het gebied behouden.

De locatie grenst aan de Visserstuin, een woonbuurt grotendeels in 2005 gerealiseerd met het accent op vrijliggende woningen en geschakelde twee-onder-één-kap woningen. Aan de andere kant van de Noordendijk ligt het Suze Groeneweg-erf in de wijk Stadspolders.

De Recklinghausenweg die langs de zuidzijde van het plangebied loopt is één van de hoofdontsluitingswegen van Stadspolders en vormt een bron van potentiële geluidsbelasting voor het te ontwikkelen woongebied.

1.4 Voorafgaand proces en stedenbouwkundig plan

1.4.1 Wat er aan de tender voorafging

De gemeente heeft een haalbaarheidsstudie voor woningbouwontwikkeling voor de locatie Oudland gemaakt waarin een aantal stedenbouwkundige modellen zijn onderzocht. Op basis van de modelstudie is een bewonersavond georganiseerd om de omgeving al in een vroegtijdig stadium - nog voordat er een bouwenvelop zou worden opgesteld - te betrekken. Tijdens deze avond bleek dat er vanuit de omgeving behoefte was aan meer duidelijkheid over de vorm van het uiteindelijk te realiseren plan. Een tender waarin het maken van een stedenbouwkundig plan onderdeel zou zijn bood te weinig duidelijkheid voor de buurt. Bovendien werd gedurende de haalbaarheidsstudie duidelijk dat het wenselijk was om sociale woningbouw onderdeel te laten zijn van de ontwikkeling en dat de woningcorporatie zelf



Afb. 1.10 - Vogelvlicht van het voorkeursmodel uit de gemeentelijke modelstudie

wilde gaan ontwikkelen. Daarom heeft de gemeente besloten om een stedenbouwkundig plan op te stellen op basis van het voorkeursmodel met daarin een aantal bouwvelden die getenderd worden. De gemeente zal de openbare ruimte ontwerpen en zorgdragen voor de realisatie ervan (woonrijp maken).

1.4.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het behoud van de groene randen van de kamer langs de Noordendijk en de Recklinghausenweg. Deze zullen ontsloten worden d.m.v. wandelroutes, zodat deze zones ook een recreatief karakter krijgen;
- Creëren van een geluidsluw woongebied d.m.v. een aangesloten wand van bebouwing langs de Recklinghausenweg;
- Vergroten van de doorwaadbaarheid Corridor en het creëren van (groene) woonkwaliteit door het realiseren van een centrale parkzone die de Noordendijk met de Visserstuin verbindt.
- Het (semi)-gesloten bouwblok met een heldere scheiding tussen openbaar-privé als

leidend stedenbouwkundig principe; er grenzen alleen voorkanten aan de openbare ruimte.

- Ontsluiting vindt plaats via de hoofdontsluiting van Visserstuin, zo ver mogelijk van de kruising met de Recklinghausenweg i.v.m. opstelruimte voor de verkeerslichten.

Dit heeft geleid tot de stedenbouwkundige opzet in afbeelding 1.11. Het uitgeefbaar terrein bestaat uit 3 bouwvelden. Bouwveld 1 en 2 zijn onderdeel van de tender. Bouwveld 3 zal door woningcorporatie Trivire worden ontwikkeld met sociale woningbouw (appartementen) en is **geen** onderdeel van de tender. Bouwveld 1 beslaat een oppervlakte van 4391m² en bouwveld 2 10691m². In totaal gaat het in de tender dus om 14615m² aan uit te geven gronden.

Openbare ruimte

De gemeente heeft een eerste schetsontwerp op hooflijnen gemaakt voor de openbare ruimte (zie afbeelding 1.12). Hierin is ingezet op het zoveel mogelijk groen houden van de openbare ruimte. Enerzijds om het landschappelijke karakter van de Corridor te versterken en anderzijds om zoveel mogelijk bij te dragen aan stadsbrede opgaven als klimaatadaptatie, vergroten van de biodiversiteit en gezondheid.

Desondanks heeft de auto toch een prominente plek in het straatbeeld gekregen; er wordt geparkeerd in de openbare ruimte. Dit omdat de naastgelegen buurt Visserstuin is aangelegd met (te) weinig openbare parkeerplaatsen in de straten vanwege het dubbelgebruik van de parkeervoorziening op het voormalige sportpark. Voor de ontwikkeling van Oudland zal deze parkeerplaats echter verdwijnen. De te verwijderen parkeerplaatsen dienen echter wel gecompenseerd worden in het plangebied. Daarom is er voor gekozen om een overmaat aan parkeermogelijkheid in de straatprofielen op te nemen (zie afbeeldingen 1.13 en 1.14).



Legenda

-  Bouwvlek - Sociale woningbouw
-  Bouwvlek - Tender
-  Gesloten gevelwand
-  Groenzone (kamerrand)
-  Recreatieve wandelroute
-  Parkzone (met speelplekken)
-  Ontsluiting
-  Plangrens
-  10 Maximale bouwhoogte (in meters)

Afb. 1.11 - Stedenbouwkundige opzet



Afb 1.12 - Voorlopig schetsontwerp van de openbare ruimte, nog nader uit te werken door de gemeente.



Afb. 1.13 - Principeprofiel bij de aangesloten bebouwing: aan één zijde worden formele langspaarkeerplaatsen aangelegd, aan de andere zijde wordt op de rijbaan (5,5m) geparkeerd.



Afb. 1.14 - Principeprofiel park- en Noordendijkzone: er wordt op de rijbaan (5,5m) geparkeerd aan de zijde waar geen woningen staan. Aan de andere zijde liggen de inritten naar de parkeerplaatsen op eigen terrein..

2 Stedenbouwkundige criteria

2.1 Woningtypologieën en -groottes

Het doel is om een gemengde woonbuurt te realiseren waar verschillende doelgroepen een passende woning kunnen vinden en zich thuisvoelen (zie ook paragraaf 3.2). Daarom wordt er gestreefd naar een variatie in woningtypologieën en woninggroottes binnen de buurt. Om de buurt stedenbouwkundig goed te laten aansluiten op de omliggende buurten en vanwege milieutechnische redenen zijn niet alle typologieën op iedere locatie wenselijk. In tabel 2.1 staat aangegeven welke typologieën waar gerealiseerd kunnen worden.

EIS

Er wordt een buurt gerealiseerd met een variatie aan woningtypologieën. In tabel 2.1 staat aangegeven welke typologieën op welke locaties toegestaan zijn.

wens

Er wordt een variatie aan woninggroottes (binnen de verschillende woningtypologieën) gerealiseerd.

Tabel 2.1 Gewenste woningtypologieën en locatie

	Vrijstaande woningen	2-onder-1-kap-woningen	Rijwoningen	Beneden-boven-woningen	Appartementen
Bouwweld 1	X	X	-	-	-
Bouwweld 2 Parkzone/Noordendijk	X	X	-	-	-
Bouwweld 2 Recklinhausenweg/straat tussen bouwweld 2 en 3	-	-	X	X	-

2.2 De kamer als herkenbare eenheid

Vanuit het idee van de Corridor als een serie kamers waarbinnen in iedere kamer een ruimtelijke en functionele eenheid heerst, is het doel om de te ontwikkelen buurt als herkenbare eenheid vorm te geven. Dit betekent niet dat er geen verschil/variantie mag zitten in de architectonische uitwerking van de verschillende woningen - dit is namelijk wel wenselijk - maar het geheel dient wel een duidelijk samenhang te vertonen.

EIS

De nieuwe buurt wordt als een duidelijk herkenbare eenheid vormgegeven.

wens

Binnen de eenheid van de buurt is er variatie in de architectonische uitwerking zodat er geen monotoon beeld ontstaat.

2.3 Verkaveling en oriëntatie

Het stedenbouwkundig plan is zo opgezet dat er een heldere scheiding is tussen formele en informele ruimte. Uitgangspunt van de verkaveling is dan ook het semi-gesloten bouwblok en alzijdige woonblok. In de invulling van de verkaveling worden de woningen op de openbare ruimte georiënteerd en worden er geen achterkanten naartoe gericht.

EIS

Woningen worden met hun formele zijde(s) en entrees op de openbare ruimte georiënteerd en er worden geen achterkanten naar de openbare ruimte gericht.

2.4 Aaneengesloten bebouwing bij Recklinghausenweg

De Recklinghausenweg zorgt voor een hoge geluidsbelasting in een deel van het plangebied. Om het mogelijk te maken om in Bouwveld 2 woningen met een geluidsluwe zijde te kunnen realiseren is het noodzakelijk om een aaneengesloten bebouwingswand te realiseren aan de zuidoostelijke en zuidwestelijke zijde van het bouwveld (zie ook afb. 1.12 en de verbeelding van het bestemmingsplan).

EIS *Er wordt een aangesloten wand van bebouwing gerealiseerd in bouwveld 2 op de in afbeelding 1.11 aangegeven locatie.*

wens *De architectonische uitwerking van de aangesloten rij kent een dusdanige variatie d.m.v. bijvoorbeeld materialisering, plastiek en detaillering dat er een gevarieerd straatbeeld ontstaat.*

2.5 Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte die in het bestemmingsplan is vastgelegd komt neer op 3 bouwlagen. Hierbij kan gedacht worden aan woningen die 1- of 2-laags met kap of 2- of 3-laags plat zijn. Vanwege geluidstechnische redenen is het noodzakelijk om de aangesloten rijwoningen in ieder geval aan de voorzijde 3-laags te maken.

EIS *De aangesloten rijwoningen langs de Recklinghausenweg dienen aan de voorzijde tenminste 3-laags te zijn. De overige woningen zijn 1- of 2-laags met kap of 2- of 3-laags plat.*

2.6 Rooilijn

De Corridor is van origine een landschappelijke geleedingszone. Om het groene karakter van deze zone zoveel mogelijk te behouden is het wenselijk om voor-/zijtuinen te realiseren met een dusdanige diepte dat ze bijdragen aan het groene karakter van de straatprofielen en bewoners minder snel geneigd zullen zijn om ze (volledig) te verharderen. De rooilijn van bouwveld 1 en 2 is daarom gesteld op 5 meter. Dit geldt ook voor eventuele kopgevel op de hoeken.

EIS *Woningen worden in ieder geval met de voorgevel in de rooilijn gebouwd of daarachter.*

2.7 Overgang openbaar-privé

De vormgeving van de overgang tussen het openbare gebied en het privé terrein heeft een belangrijke bijdrage in het (landschappelijk) beeld van de buurt en dient daarom zeer zorgvuldig te worden ontworpen (en onderhouden).



Erfscheidingsen aan de voorzijde worden vormgegeven als robuuste hagen (tenminste 80cm breed, driehoeksverband ingeplant) en er wordt een (onderhouds)constructie bedacht om deze hagen langdurig in stand te laten houden door de bewoners. Het dient te worden voorkomen dat bewoners bij het betrekken van de woningen de hagen (kunnen) verwijderen.



Erfscheidingsen aan de zijanten die grenzen aan de openbare ruimte dienen met de woningen te worden meeontworpen met eenzelfde hoogwaardige kwaliteit (materialisering) als de woningen en een groene invulling.

2.8 Minicontainers en brandgangen

Alle woningen (niet appartementen zijnde) krijgen 4 minicontainers t.b.v. de afvalscheiding die op eigen terrein moeten worden gestald (zie ook paragraaf 3.10). Bij veel nieuwe ontwikkelingen wordt hier bij het ontwerpen (van bergingen) geen rekening mee gehouden, wat er vaak toe leidt dat de containers door de bewoners in de voortuin worden geplaatst. Dit doet afbreuk aan het straatbeeld en zou in het geval van Oudland ook het landschappelijke karakter aantasten. Daarom dienen containerstallingsplaatsen aan de achterzijde van de woningen te worden meeontworpen. Belangrijk is het ook om dan brandgangen te realiseren voor de aangesloten bebouwing, zodat de bewoners niet te ver met de containers hoeven te lopen (maximaal 75 meter). Uiteraard moeten eventuele brandgangen de geluidskerende functie van de gesloten gevelwand niet verminderen.



Er worden stallingsplekken aan de achterzijde van de woningen ontworpen en eventuele brandgangen om de containers aan de straat te kunnen zetten.

2.9 Architectuur

Voor de ontwikkeling van Oudland is geen apart beeldkwaliteitsplan gemaakt. Voor de architectonische uitwerking gelden, naast de architectonische eisen en wensen die eerder in dit hoofdstuk zijn gesteld, de basiscriteria en gebiedsgerichte criteria “Woonwijken na 1990” uit de Welstandsnota. Deze zijn in te zien via deze link: https://www.ruimtelijke-plannen.nl/documents/NL.IMRO.0505.WEDordrecht2021-3001/b_NL.IMRO.0505.WEDordrecht2021-3001_bb22.pdfw

2.10 Welstands- en Monumentencommissie

Het bouwplan wordt door de Welstands- en Monumentencommissie getoetst aan ‘redelijke eisen van welstand’. De Welstands- en Monumentencommissie toetst het bouwplan aan aan de criteria uit de gemeentelijk welstandsnota en deze bouwvelop die met de commissie is afgestemd.

2.11 Parkeeroplossing

2.11.1 Auto

Voor vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen dient het parkeren te worden gerealiseerd op eigen terrein (conform het parkeerbeleid; zie paragraaf 3.5). Het parkeren op eigen terrein vindt plaats naast de woningen en achter de voorgevels. Garages worden zo ver als noodzakelijk achter op het perceel gerealiseerd, zodat geparkeerde auto's geen onderdeel zijn van het straatbeeld.

Voor de aaneengesloten bebouwing in bouwveld 2 wordt er geparkeerd in de openbare ruimte. De in afbeelding 2.1 aangegeven aantallen parkeerplaatsen mogen worden toegerekend aan deze bebouwing. Parkeren op eigen terrein is bij deze woningen niet toegestaan.



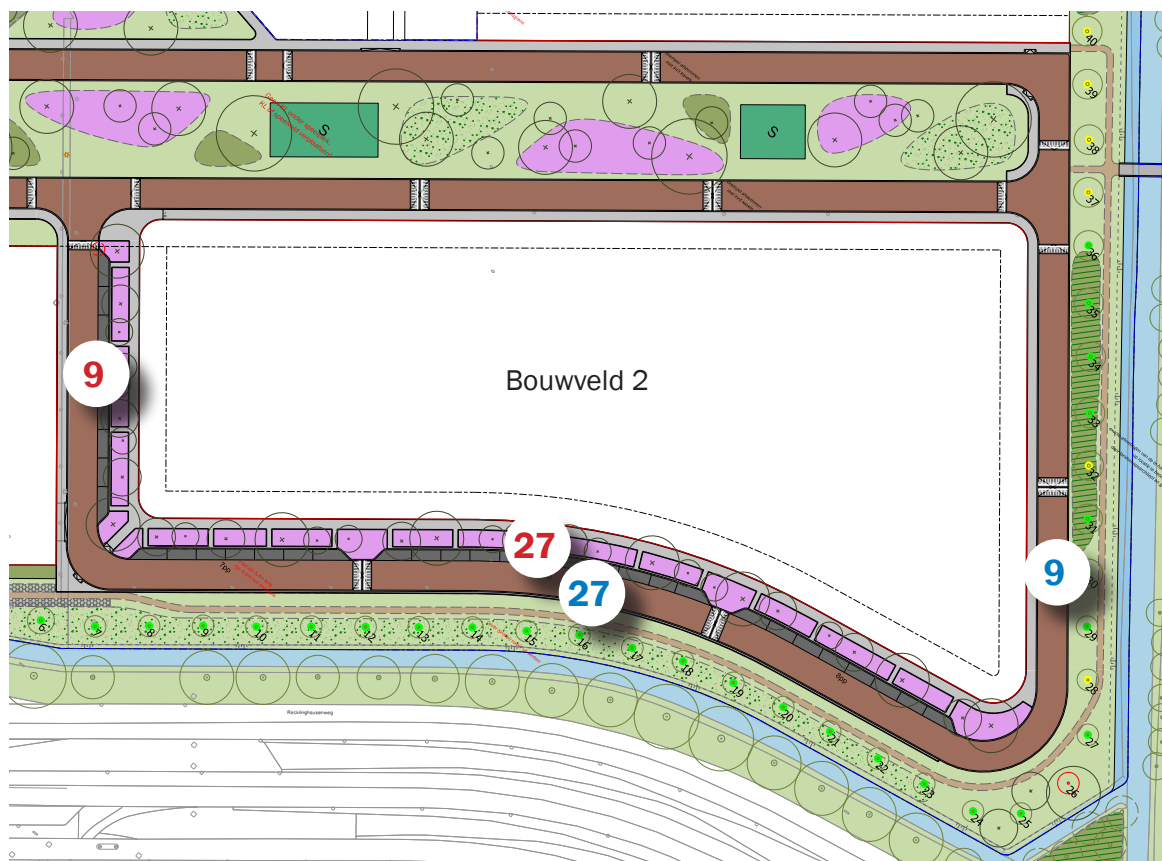
Bij vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen wordt geparkeerd op eigen terrein naast de woning en achter de voorgevel. Bij de overige woningtypes wordt geparkeerd in de openbare ruimte - niet op privéterrein.

2.11.2 Fiets

Dordrecht stimuleert zoveel mogelijk het gebruik van de fiets voor verplaatsingen binnen de stad. Daartoe is het belangrijk dat het pakken van de fiets minstens zo makkelijk is als het pakken van de auto. Daarom is het van belang dat de stallingsmogelijkheid van fietsen op privé-terrein gemakkelijk en comfortabel te gebruiken is en goed ontsloten.



Stallings- en andere voorzieningen voor de fiets zijn een integraal onderdeel van het plan.



Afb. 2.1 - Het aan de aaneengesloten bebouwing toe te rekenen aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte. **Rood:** in parkeerstrook, **blauw:** op de rijbaan. **TOTAAL: 72 parkeerplaatsen**

2.12 Inpassing nutsvoorzieningen

In het plangebied dient een warmteregelstation en een trafo te worden ingepast in bouwveld 2 conform de volgende uitgangspunten:

EIS

- *De warmteregelinstallatie kent een ruimtebeslag van 5x4 meter;*
 - *De trafo kent een ruimtebeslag van 4 x 3 meter;*
 - *De nutsvoorzieningen dienen gepositioneerd te worden in of achter de gevelrooilijn zoals aangegeven onder 2.6;*
 - *Er is minimaal 1 meter ruimte tussen het warmteregelstation en de trafo;*
 - *Een onderhoudsvoertuig (busje) moet tot voor of naast het warmteregelstation en de trafo kunnen rijden;*
 - *De ontsluiting dient 2,5m breed te zijn;*
 - *Warmteregelstation en trafo kennen dezelfde hoogwaardige materialisering als de woningen;*
-

wens

- *De nutsvoorzieningen dienen zoveel mogelijk aan het zicht van de openbare ruimte onttrokken te worden;*
 - *De inpassing van de nutsvoorzieningen is zoveel mogelijk ingepast in het groen en sluit aan bij de groene erfscheidingen van de woningen;*
-

De exacte inpassing van deze nutsvoorzieningen kan in latere fases nog worden aangepast in overleg met gemeente en nutspartijen als daar aanleiding toe is.

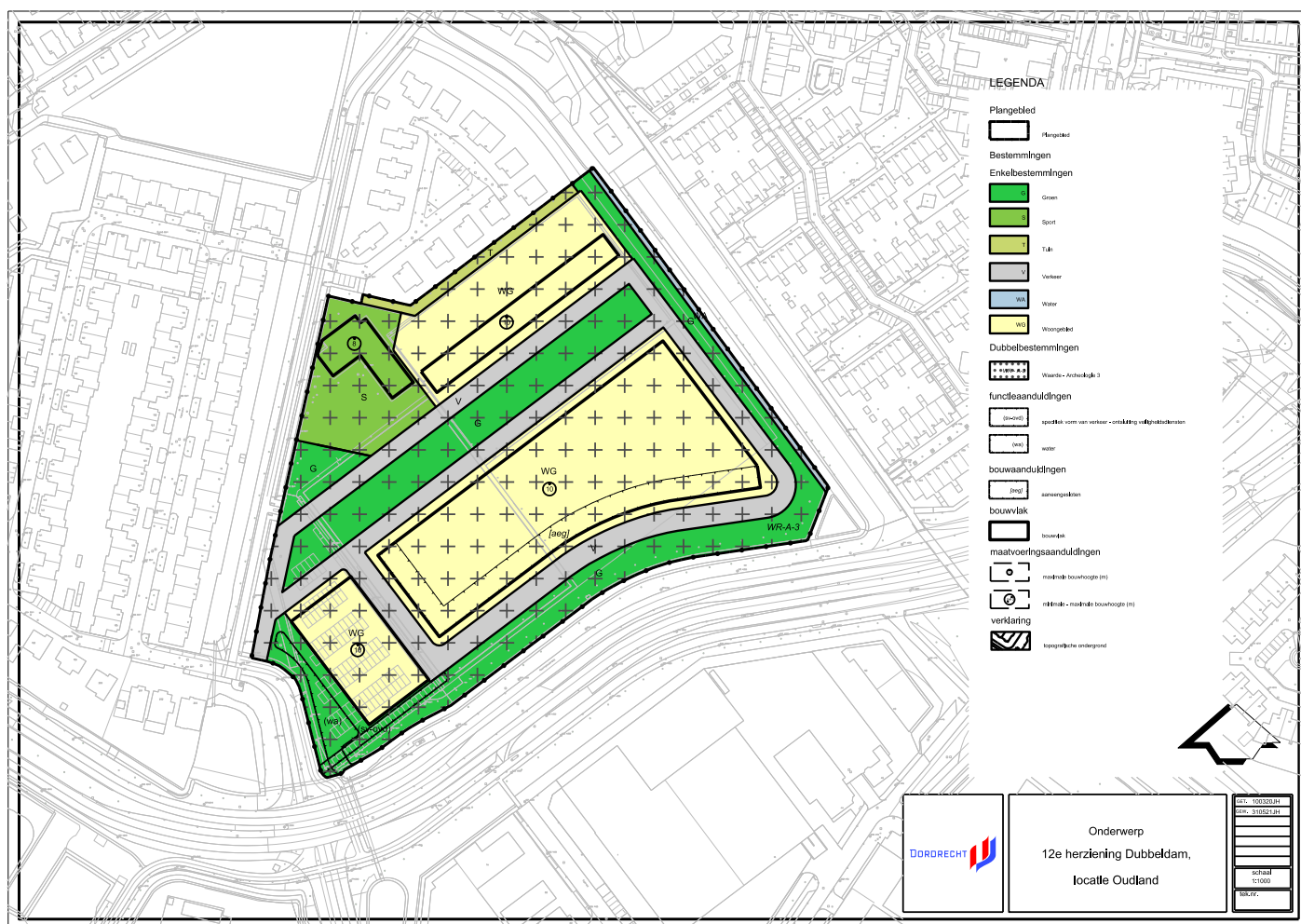
3 Programmatische, procesmatige en technische randvoorwaarden

3.1 Bestemmingsplan

Ten behoeve van de ontwikkeling van Oudland is het bestemmingsplan gewijzigd. Het gewijzigde bestemmingsplan voor de locatie is “12e herziening bestemmingsplan Dubbeldam, locatie Oudland” en is in te zien via <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0505.BP188Herzoudland-3001>

EIS

Het plan voldoet aan het vigerende bestemmingsplan.



Afb. 3.1 - Verbeelding behorende bij de “12e herziening bestemmingsplan Dubbeldam, locatie Oudland”.

3.2 Programma

De woonvisie en het Dordtse woonbeleid zijn gericht op het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningtypen waar nu nog tekort aan is. In het algemeen gesteld is er op dit moment behoefte aan alle typen, soorten en segmenten woningen. Uit recent behoefteonderzoek van RIGO blijkt vooral in de duurdere koopsegmenten en grotere grondgebonden woningtypen een flink tekort in aanbod ten opzichte van de vraag.

Met de realisatie van maximaal 50 woningen in bouwveld 1 en 2 wordt bijgedragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor Dordrecht. De locatie leent zich uitstekend voor meerdere soorten en typen en segmenten woningen waaronder de grondgebonden woningen in het hogere segment waaraan de behoefte zo groot is.

3.3 Bodem

De locatie wordt door de gemeente bouwrijp opgeleverd, vrij van obstakels, puin en kabels en leidingen en met een gesloten grondbalans. Naast het bouwrijp maken zal de gemeente geen werkzaamheden uitvoeren op de verkochte kavels. De grond wordt verkocht zoals die is met de informatie die bekend is. De gemeente zal de openbare ruimte woonrijp maken nadat de bouwwerkzaamheden zijn voltooid.

De bodem is niet gesaneerd. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door adviesbureau Geonius (rapport 6 oktober 2020, kenmerk MA200310.R01.V3.2). Zie ook info over archeologie. Beide te vinden in de bijlagen.

3.4 Geluid

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een milieuonderzoek uitgevoerd door de Omgevingsdienst (rapport 9 oktober 2020, kenmerk D-20-2087798, inclusief bijlagen). Het verkeer op de route Provincialeweg/Recklinghausenweg veroorzaakt een geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Voor het overige zijn er wat betreft geluid geen belemmeringen. In het plan is een aaneengesloten lijn van bebouwing voorzien langs de Recklinghausenweg (zie ook paragraaf 2.4). Deze bebouwing heeft een afschermdende werking voor het achterliggend gebied.

Parallel aan het (ontwerp)bestemmingsplan wordt een (ontwerp)besluit hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld. Daarin zijn hogere waarden van 60 dB opgenomen voor het wegverkeer van de Recklinghausenweg. Daarbij worden voorwaarden gesteld voor de betreffende woningen. Die komen er op neer dat elke woning moet beschikken over een geluidluwe zijde, een geluidluwe buitenruimte en een goede woningindeling.



Het plan moet wat betreft geluid voldoen aan de regels van het bestemmingsplan, aan de vastgestelde hogere waarden en de daarbij behorende voorwaarden. Aanvullend daarop zijn dove gevels in het plan niet toegestaan.

3.5 Parkeren



Het bouwplan dient te voldoen aan de parkeerkencijfers van het CROW ASVV en het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Dordrecht.

3.6 Vloerpeilen en hoogteverschillen

Voor de ontwikkeling van Oudland is op voorhand door de gemeente al een bouwpeil vastgesteld op -0,10m NAP. Het geadviseerde uitgiftepeil is vastgesteld op -0,30m NAP.

Eventuele hoogteverschillen tussen de vloerpeilen en het aansluitend maaiveld dienen inpandig/binnen het bouwblok te worden opgelost. Uitzonderingen zijn mogelijk indien de oplossing voor een hoogteverschil, het architectonisch concept overtuigend ondersteunt en er op openbaar gebied mogelijkheden zijn.

3.7 Klimaatadaptatie

De gemeente Dordrecht werkt aan een klimaatadaptieve stad. Om de wijken weerbaarder te maken tegen veranderende omstandigheden in het klimaat, zoals hevige regenbuien, zijn maatregelen nodig in de bebouwing en de buitenruimte. Een belangrijke doelstelling bij nieuwbouw is dat het woningbouwplan hemelwater zoveel mogelijk op het eigen terrein

vasthoudt, bergt en pas na 24 uur afvoert.

EIS

- *Het nieuwbouwplan dient een waterbestendig ontwerp te zijn. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:*
 - *minimaal 60 mm hemelwater vasthouden, gedurende 24 uur, op het bouwveld. Deze eis geldt voor het verharde oppervlak op het bouwveld dat aangesloten wordt op de gemeentelijke riolering;*
 - *hemelwater vertraagd afvoeren (geknepen afvoer) naar de riolering met een maximaal debiet van 2,5 l/s/ha;*
 - *afdoende hoog vloerpeil (indicatief: 20 cm boven straatpeil).*
 - *waterkerende plint (20 cm water tegen de plint zorgt niet voor doorslag naar binnenruimte)*
-

3.8 Biodiversiteit

Dordrecht kenmerkt zichzelf door haar prachtige natuur. Rondom de stad én in de stad! De biodiversiteit in Dordrecht is kenmerkend en uniek. Biodiversiteit betekent letterlijk verschillend (= divers) leven (= bio). Het gaat om alle planten en dieren die onderdeel uitmaken van de natuur in en rondom de stad, zoals in Oudland. Hier zijn waarnemingen bekend van vleermuizen (gewone en ruige dwergvleermuis), vogels (zoals ekster, tjiftjaf en braamsluiper) en zoogdieren (zoals egel).

Het eiland van Dordrecht heeft een groot scala aan verschillende leefomgevingen voor een rijk flora- en faunaleven. Denk aan het zoetwatergetijdenlandschap, de dijken, de killen en bomen in de stad. De groene randen van Oudland zijn ecologisch gezien ook waardevol als leefomgeving, zo komen veel dieren voor op de overgang van het open veld naar bomenrijen, water en bosschages.

Dordrecht zet zich in voor het behoud en bevorderen van haar biodiversiteit. Zowel in als buiten de stad, ook in Oudland. Natuurinclusief bouwen en – ontwerpen (hierna Nibo) is een methode om dit voor elkaar te krijgen. Het is een duurzame vorm van bouwen en ont-

werpen, waarin het project bijdraagt aan behoud of bevordering van biodiversiteit”.

De inrichting, beheer en situering bepalen of een Oudland geschikt wordt voor bepaalde (doel)soorten als voortplantingsgebied, foerageergebied of rustgebied. Maximale kwaliteit is afhankelijk van de combinatie van alle omgevingsfactoren van het element, inrichting, gebruik en beheer. Het is belangrijk om “ dicht bij de doelsoort” te blijven en uit te gaan van de vier voorwaarden zodat de (doel)soorten er duurzaam kunnen (over)leven. De vier voorwaarden zijn voldoende voedsel, veiligheid, verblijven en mogelijkheden tot voortplanting.



De bebouwing en tuinen in Oudland dragen langdurig bij aan het stimuleren van biodiversiteit o.a. door natuurinclusief te bouwen.

3.9 Duurzaamheid

Dordrecht heeft de opgave gesteld om energieneutraal te zijn in 2050. Voor de gebouwde omgeving ligt dit doel zelfs op energieneutraal in 2035. Daarnaast wordt gestreeft naar een CO₂-reductie van 49% in 2030 ten opzichte van 1990. Zie ook de [Transitievisie Warmte 2021](#) en [Regionale Energiestrategie Drechtsteden](#). Voor nieuwbouw betekent dit dat Dordrecht inzet op zeer goed geïsoleerde, energieleverende gebouwen zodat dit vanzelf zorgt voor een prettig woonklimaat. Gebouwen worden benut voor de opwekking van duurzame elektriciteit. De elektriciteit die daarmee wordt opgewekt, wordt bij voorkeur niet gebruikt voor ruimteverwarming, maar voor hoogwaardige toepassingen zoals apparaten en mobiliteit (opladen van elektrische auto's).



Nieuwbouw geeft invulling aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Dordrecht zoals vastgelegd in RES 1.0 en Transitievisie Warmte

3.9.1 Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR)

De gemeente Dordrecht hecht waarde aan duurzaamheid in brede zin. We drukken onze ambitie daarom uit in termen van de GPR score waarin een breed pallet aan duurzaamheidsaspecten verwerkt is in vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Tabel 3.1 - Minimale GPR-scores

	Score
DPG 1 Energie en Milieu	8,5
Gezondheid	8
Gebruikskwaliteit	8,5
Toekomstwaarde	7,5

Deze ambitie is vastgelegd in het Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden. De regio Drechtsteden is licentiehouder van GPR Gebouw. Bouwende partijen kunnen bij invoering van projecten in GPR gebruik maken van de licentie van de regio. Als vanzelfsprekend dagen we de markt uit om het nog beter te doen.

EIS

De GPR-scores zoals gesteld in tabel 3.1 worden minimaal gehaald.

3.9.2 Energie & Milieu

Beperken energiegebruik en energieneutrale buurt

De nieuw te bouwen woningen in Oudland dienen zo min mogelijk energie te verbruiken. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat deze minimaal moet voldoen aan de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Aandachtspunt is dat

de hernieuwbare energie in deze eis op het eigen perceel opgewekt moet worden en dat deze niet als compensatie mag dienen voor een minder goede thermische schil. We dagen de markt uit om voldoende ruimte over te laten bij de woning voor de opwekking van energie die nodig is voor huishoudelijke apparaten en verlichting. Een ander aandachtspunt hierbij is het creëren van een gezond binnenklimaat.

EIS

Bebouwing voldoet minimaal aan de BENG-eisen.

wens

Op buurniveau wordt een energieneutrale buurt gerealiseerd.

wens

Opgewekte energie wordt bij voorkeur niet gebruikt voor ruimteverwarming, maar voor hoogwaardige toepassingen zoals apparaten en mobiliteit.

Warmtevoorziening

Nieuwbouw wordt niet meer aangesloten op aardgas. De woningen in Oudland moeten op een duurzame manier worden verwarmd. We hanteren de voorkeursvolgorde voor warmte die is opgenomen in de Regionale Energiestrategie en in de Transitievisie Warmte 2021:

1. Direct bruikbare warmte: zoals restwarmte uit de afvalverbranding of diepe geothermie;
2. Op te waarden warmte: zoals door elektrische warmtepompen op te waarden omgevingswarmte uit lucht, water of bodem (ondiepe geothermie);
3. Te maken warmte: zoals groene waterstof en groen gas.

Er zijn mogelijkheden voor het toepassen van direct bruikbare warmte. Oudland ligt op de rand van het leveringsgebied van HVC. De ontwikkeling Oudland ligt tussen twee andere (warmtenet)ontwikkelingen in. Gelet hierop en op de voorkeursvolgorde voor warmte schrijven we in principe aansluiten op het warmtenet voor. Mede op basis van de status van

deze projecten (in Q4 2022 volgt daar meer duidelijkheid over) en de snelheid bij de bouw van de woningen bij Oudland, bepalen HVC en de ontwikkelaar gezamenlijk of aansluiting op het warmtenet te realiseren is. Vanuit de ontwikkelaar verwachten we hierin een positieve grondhouding.

EIS

De voorkeursvolgorde voor warmte is van toepassing. Er zijn mogelijkheden voor het toepassen van direct bruikbare warmte door aan te sluiten op het bestaande warmtenet. Elektrificatie van de warmtevraag wordt zoveel mogelijk voorkomen. De te gebruiken bronnen zijn duurzaam en bij voorkeur lokaal. De inzet van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties is niet toegestaan.

3.9.3 Gezondheid

Houtstook

We ontmoedigen houtstook: het gaat vaak om onvolledige verbranding, waarbij veel roetdeeltjes vrijkomen. Die roetdeeltjes dragen bij aan het broeikaseffect en aan de blootstelling aan fijnstof in de omgeving (en in nog sterkere mate aan de blootstelling in de woning zelf). Bij de verdere planuitwerking is het daarom belangrijk om waarborgen in te bouwen dat de lokale luchtkwaliteit niet negatief beïnvloed wordt door fijnstofemissies als het gevolg van het gebruik van individuele houtkachels, open haarden en dergelijke.

EIS

Er mogen geen rookkanalen/schoorstenen aangebracht worden ten behoeve van kachels/open haarden.

3.9.4 Gebruikskwaliteit

Circulair

We streven naar een circulaire stad waarbij grondstoffen en materialen zo lang en zo veel mogelijk behouden blijven. Met de opgave in Oudland stimuleren wij marktpartijen om circulair te bouwen. Hieronder verstaan wij: het ontwerpen, construeren, en slopen van een

gebouw op zo'n manier dat naast het hoogwaardig inzetten en hergebruiken van materialen, en een adaptief en toekomstbestendig ontwerp, ook duurzaamheidsambities op het gebied van energie, groen en water worden meegenomen. Concreet betekent dit dat:

- de te gebruiken materialen, zoals beton, hout of metalen, een lage milieu-impact hebben conform de wettelijke MPG-eis en zijn zoveel mogelijk afkomstig van secundaire of biobased grondstoffen
- het gebouwoontwerp flexibel en aanpasbaar dient te zijn om toekomstige veranderingen mogelijk te maken.

Voor de bouw van de woningen wordt de markt uitgedaagd om tot een grondstoffenpaspoort te komen. Hiermee kunnen materialen en/of grondstoffen gedurende hun levensduur geregistreerd worden op basis van o.a. de financiële waarde, de levensduur en de kwaliteit.



Er wordt gebruik gemaakt van grondstoffenpaspoorten voor al het bij de bouw te gebruiken materiaal.

3.9.5 Toekomstwaarde

Levensloopbestendigheid

Daarnaast is het wenselijk dat alle woningen levensloopbestendig zijn, dat wil zeggen (zowel in- als extern) geschikt voor bewoning en goed toegankelijk zijn in alle leeftijdsfasen, dus ook voor ouderen en mensen met een functiebeperking.



Alle woningen zijn levensloopbestendig.

3.10 Afvalinzameling

In Dordrecht wordt het afval opgehaald door HVC. Ten behoeve van de afvalinzameling krijgt iedere woning vier minicontainers aangeboden van maximaal 240 liter voor restaf-

val, papier en gft. Deze minicontainers moeten op eigen terrein gestald worden. Op de ophaaldag kan de betreffende minicontainer op de daarvoor ingerichte aanbiedplaats aangeboden worden om geleegd te worden. Daarbij wordt een maximale afstand van 125 meter tussen kavel en aanbiedplaats aangehouden. Voor gestapelde bouw wordt afval ingezameld via containers die een eigen opstelruimte hebben binnen het gebouw. Afvalverzameling dient op een goede wijze te worden geïntegreerd in het plan.

3.11 Ondergrondse infrastructuur

Huisaansluitingen zijn de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Grondgebonden percelen krijgen elk een eigen aansluiting op de NUTS. NUTS worden niet in vooraanleg aangelegd. Ontwikkelaar dient tijdig de huisaansluitingen aan te vragen bij de betreffende partijen. Houd rekening met een doorlooptijd van minimaal 20 weken. Ten behoeve van de bescherming van de kabels en leidingen, dienen er bij een eventuele ingang van een parkeeroplossing in het openbaar gebied overgangsplaten te worden toegepast.



Er dienen een warmteregelstation en een trafo binnen bouwveld 2 te worden ingepast conform de uitgangspunten onder 2.12.

3.12 Planning en ontwikkelproces

Het proces na de definitieve gunning is verwoord in de concept-koopovereenkomst. Er zijn toetsmomenten en werkafspraken gedurende het ontwikkelproces tussen gemeente en afnemer van kracht, die luiden:

1. Gemeente toetst VO en DO aan deze bouwvelop en overlegt hierover met bouwer/ ontwikkelaar binnen de daarvoor gestelde termijn.
2. Afnemer is zelf verantwoordelijk voor overleg met de Welstandcommissie en de momenten waarop hij dit laat plaatsvinden (VO/DO/omgevingsaanvraag).
3. Afnemer verwerkt het ontwerp van de openbare ruimte in zijn verkoopbrochure conform de coördinatietekening van de gemeente (opgesteld bij DO woningen).
4. Afnemer is verantwoordelijk voor de communicatie met omwonenden, het zogenaamde omgevingsmanagement, vanaf de definitieve gunning.

4. Bijlagen

4.1 Beleidsstukken

1. Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht

4.1 Onderzoeken

2. Bodemrapporten
3. Archeologisch onderzoek
4. akoestisch onderzoek

4.3 Tekeningen

5. Tekening uitgiftegrenzen
6. Tekening kabels en leidingen
7. Tekening hoogten maaiveld