

Bouwenvelop

Noordendijk-Scholenccluster

‘Vlijweide’



Bouwenvelop

Noordendijk-scholenccluster

februari 2022

Definitief



Vakteam Stedenbouw

Inhoud

1 Context en identiteit 3

1.1	Dordrecht	3
1.2	Het Reeland	6
1.3	Woningbouwontwikkeling Noordendijk-scholenccluster	12

2 Stedenbouwkundige criteria 17

2.1	Opgave	17
2.2	Bebouwing	22
2.3	Verkeer en parkeren	23
2.4	Buitenruimte	27

3 Programmatische, procesmatige en technische randvoorwaarden 28

3.1	Bestemmingsplan	28
3.2	Programma	28
3.3	Bodem	29
3.4	Geluid	32
3.5	Externe veiligheid	32
3.6	Luchtkwaliteit	32
3.7	Bedrijven en milieuzonering	32
3.8	Natuurwetgeving	33
3.9	Parkeren	34
3.10	Vloerpeilen en hoogteverschillen	35
3.11	Duurzaamheid	35
3.12	Spel	38
3.13	Afvalverzameling	39
3.14	Bouwen en logistiek	39
3.15	Planning en ontwikkelproces	40

4. Bijlagen 41

Onderzoeken	41
-------------	----



1 Context en identiteit

1.1 Dordrecht

Dordrecht, de Oudste stad van Holland, is een levendige stad met een rijke historie, bijna 2000 monumenten en een ruim aanbod aan voorzieningen. Van het groen in het nationaal park de Biesbosch tot een stadshart met grote landelijke winkelketens, volop plaatselijke winkel(tje)s en horeca. 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 en was Dordrecht in 2019 uitgeroepen tot Evenementenstad van het jaar.

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 - Locatie van Het Reeland in de hoofdstructuur van Dordrecht.
- Linksboven:** afb. 2 - Locatie van het plangebied in de hoofdstructuur van Het Reeland
- Boven:** afb. 3 - Het plangebied in zijn morfologische context.

1.2 Het Reeland

De wijk Het Reeland bestaat uit de Transvaalbuurt, het Land van Valk, de Indische buurt, de Vogelbuurt, Plan Tij en de Wantijbuurt. De wijk wordt begrensd door de Oranjelaan en de Krommedijk in het westen, de N3 in het (zuid)oosten en het Wantij in het noorden. Het zijn voor- en naoorlogse stadsbuurten ten oosten van het centrum van Dordrecht. Daarmee heeft Het Reeland vele gezichten. Van mooie voorbeelden van vooroorlogse stadse wijken (Indische buurt en Land van Valk) tot gave naoorlogse wijken opgezet vanuit het modernisme met weldoordachte ensembles van gebouwen in repeterende samenstellingen (stempels) (Vogelbuurt). De Wantijbuurt is de meest noordelijke buurt en vormt met het Wantijpark een ruim opgezette villabuurt.

Woonvisie

Vanuit de Woonvisie komt naar voren dat de Dordrechtse voorraad aan betaalbare kleinere woningen voldoende is maar dat er behoefte is aan woningen in het hogere segment, ook binnen Het Reeland, om doorgroei binnen de stad mogelijk te maken. Uit recent behoefteonderzoek van RIGO blijkt vooral in de duurdere koopsegmenten en grotere woningtypen een flink tekort in aanbod ten opzichte van de vraag. Dit is ook de doelgroep voor de Noordendijk-scholen locatie. Het beoogde woonmilieu is rustig-groen met aan de Noordendijk, vanwege het geluid van de weg een iets stedelijker milieu. Hier is ruimte voor wonen in een ruime, rustige en groene en blauwe omgeving, met voorzieningen in de aangrenzende wijken, zoals het Energiehuis, Villa Augustus en het buurtcentrum Vogelplein.

De gemeente heeft de ambitie om te groeien en krachtiger te worden. Dit zal een positief effect hebben op de economie en zal het draagvlak voor bestaande en eventueel toekomstige voorzieningen vergroten. Dit willen we onder andere bereiken door mensen met hogere inkomens te behouden en aan te trekken.

Klimaatadaptatie/ Waterveiligheid, biodiversiteit en bewegen

Een groene, levendige stad waar inwoners zijn voorbereid op een extremer klimaat en hogere zeespiegel; dat is waar Dordrecht voortdurend aan werkt. Vanaf de uitvoering van het Stedelijk Waterplan 2003-2007 werd duidelijk dat het beleid aangepast moest worden aan de gevolgen van klimaatverandering. De klimaatopgave is verbonden met andere ruimtelijke opgaven, zoals natuur, recreatie en de kwaliteit van de leefomgeving. In het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie heeft Dordrecht zich verbonden aan de ambitie om vanaf 2020 klimaat adaptief te handelen, zodat in 2050 het stedelijk gebied klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is en beheerd wordt. Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het Deltaplan versnelt en intensiveert de aanpak door deze partijen. Het omvat de maatregelen om het stedelijk gebied klimaatbestendig en waterrobuust in te richten, toegespitst op zeven ambities.

De groenblauwe strategie geeft uitwerking aan deze ambities voor het Eiland van Dordrecht. Met deze strategie wil de gemeente de benodigde randvoorwaarden scheppen om:

- De kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door het groen (natuur) en blauw (water) dicht bij de voordeur van de Dordtenaren te brengen;
- Het welzijn van de Dordtenaren te verhogen met meer groen en blauw in de leefomgeving;
- De leefomgeving klimaatbestendig en waterrobuust te maken.



afb. 4 - Overzicht van vernieuwing Vogelbuurt en impressies van de nieuwe architectuur.

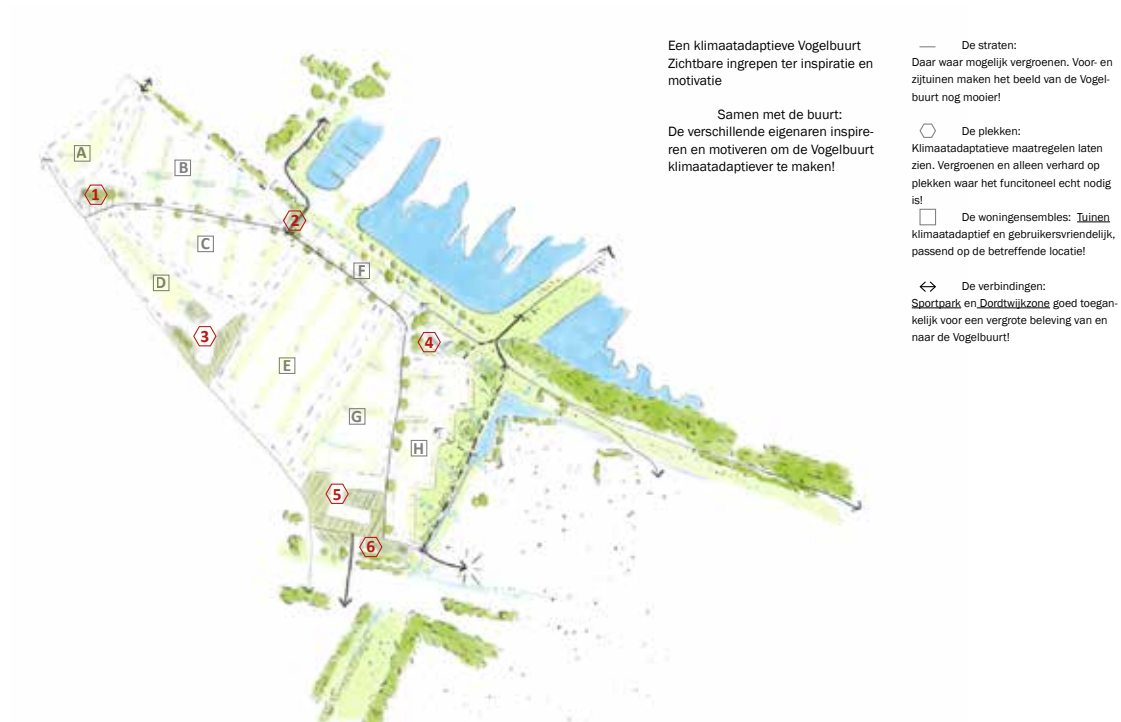
Ontwikkelingen in de omgeving

Vernieuwing Vogelbuurt

Woningbouwcorporatie Woonbron heeft reeds enkele woningblokken in de Vogelbuurt gesloopt om, deels reeds gerealiseerde, nieuwbouwwoningen te bouwen, waaronder ook grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling loopt de komende jaren nog door.

Groen blauwe visie Vogelbuurt

De gemeente is met de herprofilering van de ontsluitingswegen van de Vogelbuurt (Ade-laarstraat, Reigerstraat en Aalscholverstraat) aan het onderzoeken hoe de buurt verder vergroend kan worden, ten behoeve van extra waterberging, het tegengaan van hittestress en het tegengaan van verdere verzakkingen.



afb. 5 - Kaart Groen blauwe visie Vogelbuurt.



afb. 6 en 7 - Verbinding Dordwijkzone- Biesbosch en Wantij.

Dordtwijkzone

Op de schaal van de stad denkt Dordrecht na hoe zij de komende jaren kan groeien met behoud van een goed woon- en leefklimaat. Aan de ene kant willen wij 10.000 extra woningen bouwen maar aan de andere kant ook de groene-blaue kenmerken van ons Eiland versterken. De stad wil daarom van de groene zone aan de oostzijde van de stad een echt stadspark maken dat wijken met elkaar verbindt in plaats van scheidt en mogelijkheden biedt voor ontmoeten en bewegen. De zone van sportparken, Gezondheidspark, Leerpark en het landgoed Dordtwijk moet in de toekomst (nog) meer dan nu, ruimte bieden aan stedelingen om te genieten van groen dichtbij en van mooie wandel- en fietsroutes die de stad met het Wantij in het Noorden en de Biesbosch in het zuiden verbindt.

Wantijzone

Samen met de Dordtwijkzone vormt de Wantijzone een dragende groen-blaue structuur van de stad. Het bijzondere van de Noordendijklocatie is dat deze locatie op het hoekpunt ligt van beide structuren. De Wantijzone is onderdeel van het Getijddepark. Door de komende jaren meer natuur terug te brengen langs de oevers van de Nieuwe Waterweg, de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel ontstaat er meer groen aan de rivier met eb en vloed en ontstaat er een aantrekkelijk en uniek landschap: het getijdenpark. De getijdenparken en -oevers maken deel uit van het programma Rivier als getijdenpark. Hierin werken meer dan 15 enthousiaste organisaties, waaronder de gemeente Dordrecht samen. Het programma is opgenomen in het deltaprogramma Rijnmond- Drechtsteden. Hoofddoelen van het programma Rivier als Getijdenpark zijn het vergroten van de natuurlijke en recreatieve waarden van de rivieroevers door het realiseren van meerdere getijdenparken van Hoek van Holland tot Dordrecht. De aanwezigheid van bestaande en nieuwe getijdengebieden langs de rivier laten zien hoe stad, haven, natuur en recreatie samen kunnen gaan en tot vitale en aantrekkelijke gebieden leiden. Die ontwikkeling wordt steeds belangrijker in het vasthouden en aantrekken van bedrijven en mensen. Getijdenparken dragen daarnaast bij aan natuurwaarden, waterkwaliteit, waterveiligheid en nog veel meer.

Scouting

In het plangebied is een watergebonden scoutingvereniging actief. Vanwege haar relatie met zowel de omgeving als de Vlij is er een nieuwe locatie gereserveerd aan de kop van de jachthaven, dit stuk is dus buiten het plangebied voor ontwikkeling gelaten. Hierdoor kan de scholenlocatie ontwikkeld worden en blijft ook de sociale functie van de scouting voor het gebied en haar omgeving behouden. Tevens is de waterscouting een mooie aanvulling op de natuurbeleving van het zoetwatergetijdegebied en past het in de identiteit van Dordrecht als waterstad. De toegangsweg langs de haven zal gehandhaafd moeten blijven om zowel de bereikbaarheid van de woonarken als de scouting te waarborgen.

1.3 Woningbouwontwikkeling Noordendijk-scholenccluster

Aan de Noordendijk, aan de rand van het centrum van Dordrecht, lag een cluster van 4 scholen, waarvan er reeds 1 gesloopt is. Het gebied is goed ontsloten vanaf de A15, A16 en de N3. De locatie is ca. 4,5 hectare groot. Het gebied wordt grofweg omsloten door de Noordendijk, de Oranjelaan, de noordelijke oevers van de Vlij aan de Wantijbuurt en de jachthaven in de Vlij ten westen van Plan Tij.

Gebiedseigen ontwikkeling met hoge ecologische waarde zonder hogere beheerkosten

Het gebied wordt gekenmerkt door de Vlij inclusief haar oevers. Dit water staat in verbinding met het Wantij en de Biesbosch en de daarbij behorende hoogwaterstand. Ter hoogte van de brug over de Vlij is er een houten damwandconstructie aangebracht. Deze zorgt ervoor dat het water bij een lage rivierwaterstand dit gedeelte van de Vlij niet uit kan stromen en zodoende een getemperd eb en vloed getijde kent.

In het kader van het veranderende klimaat, waarbij waterberging en waterveiligheid steeds belangrijker worden kan de Vlij juist een rol vervullen in het klimaatbestendiger maken van de omgeving en de stad Dordrecht. Dordrecht is immers een uitstekend voorbeeld van een groeiende stad in een deltagebied. Een delta van vier rivieren! Wij zien de ontwikkeling van deze locatie als prachtige kans om een woonwijk te maken die juist inspeelt op het lokale, zeer bijzondere ecosysteem. Wij willen dat de Vlij weer een zoetwatergetijde landschap wordt waar eb en vloed vrij spel hebben en een rol spelen in het waterbergende vermogen van het Eiland Dordrecht. Tevens zal het maken van dit zoetwater getijdelandschap ook een uniek en gezond woonmilieu opleveren met een grote recreatieve en ecologische waarde. (zie voor meer info bijlage 1)

Waterdynamiek - getijdenatuur heeft een bufferende werking bij hevige regenbuien, dempt golven en functioneert als waterbuffer waardoor de kans op wateroverlast afneemt (water vasthouden en bergen)

Zuiveringsfunctie - Bij overstroming vertraagt de vegetatie de stroomsnelheid en worden sedimenten ingevangen waardoor het waterdoorzicht van het water verbetert en aan sediment gebonden stoffen achter blijven.

Biodiversiteit - Belangrijk voor amfibieën, libelle-achtigen, paaipplaats voor vissen en als broedplaats voor vogelsoorten.

Recht doen aan de cultuurhistorie

Dordrecht ontleent haar identiteit vooral aan het water en de havens. Met name de handel in hout was belangrijk voor Dordrecht. In 1664 was er reeds een houtzaagmolen (Het Fortuin) en later De Nagtegaal (1752) in het plangebied. De locatie deed lange tijd dienst als balkengaten waar het hout lag “te wateren”. Vers gekapte, ongezaagde boomstammen werden langdurig in het water gelegd zodat de verwerkbaarheid verbeterde, de duurzaamheid van het hout werd verhoogd en het werken van hout (o.a. krom trekken) na droging werd verminderd. In de jaren 50 van de vorige eeuw zijn de balkengaten gedempt en zijn tussen 1955- 1983 de schoolgebouwen gebouwd. (zie voor meer info bijlage 2). Verwijzingen naar deze typisch Dordtse cultuurhistorie kan bijdragen aan een gebiedseigen identiteit van de woonbuurt.



afb. 8 - 1903 Balkengaten Noordendijk met houtzaagmolens De Duinen en De Jager (gezien vanaf de rond 1900 aangelegde Oranjelaan).



afb. 9- Plangebied Noordendijk: buurt en omgeving worden visueel en fysiek met het zoetwater getijden milieu verbonden.

Verbinding vormen tussen Vogelbuurt en Wantijbuurt

De locatie is gelegen tussen de Vogelbuurt aan de zuidzijde en de Wantijbuurt aan de noordzijde. De locatie vervult voor beide buurten momenteel een belangrijke ontmoetings- en recreatiefunctie voor kerkgangers, scouting leden, scholieren en hondenbezitters. Ondanks het vertrek van de scholen en de scouting uit het gebied willen wij deze ontmoetings- en recreatiefunctie wel zoveel mogelijk bewaren. Dit betekent dat de openbare ruimte in het plangebied uitnodigend moet zijn en goede wandel- en fietsverbindingen naar de omliggende buurten moet waarborgen.



2 Stedenbouwkundige criteria

2.1 Opgave

De woonbuurt op deze locatie moet een aantrekkelijke gebiedseigen ontwikkeling worden met veel aandacht voor haar natuurlijke setting. Met deze ontwikkeling wordt een voor Nederland vrij uniek zoetwatergetijdelandchap gecreëerd, een 'binnenstedelijke Biesbosch'.

Zoetwater getijdelandchap

Een zoetwater getijdelandchap is een landschap dat in open verbinding staat met een rivier waar sprake is van een getijde. Dit betekent dat het gebied onder invloed staat van eb en vloed. De natuur in een getijdelandchap kenmerkt zich door veel oeverlengte met fluctuerende waterstanden waarmee het een belangrijk habitat is voor een diversiteit aan amfibieën, libelle-achtigen, paaiplaats voor vissen en als broedplaats voor vogelsoorten. De flauwe oevers (1:4 of flauwer) van een getijdelandchap kent zogenaamde gradiënten. Een overgangszone waar alle gradiënten tussen geheel nat (permanent onder water) tot helemaal droog voorkomen. Door het verwijderen van de barrière onder de brug zal deze wijk net als De Biesbosch, onder invloed van de getijdenwerking komen. Op deze manier wordt de ecologische kwaliteit van zowel de wijk als de regio versterkt en tegelijkertijd wordt er een uniek woonmilieu gecreëerd.

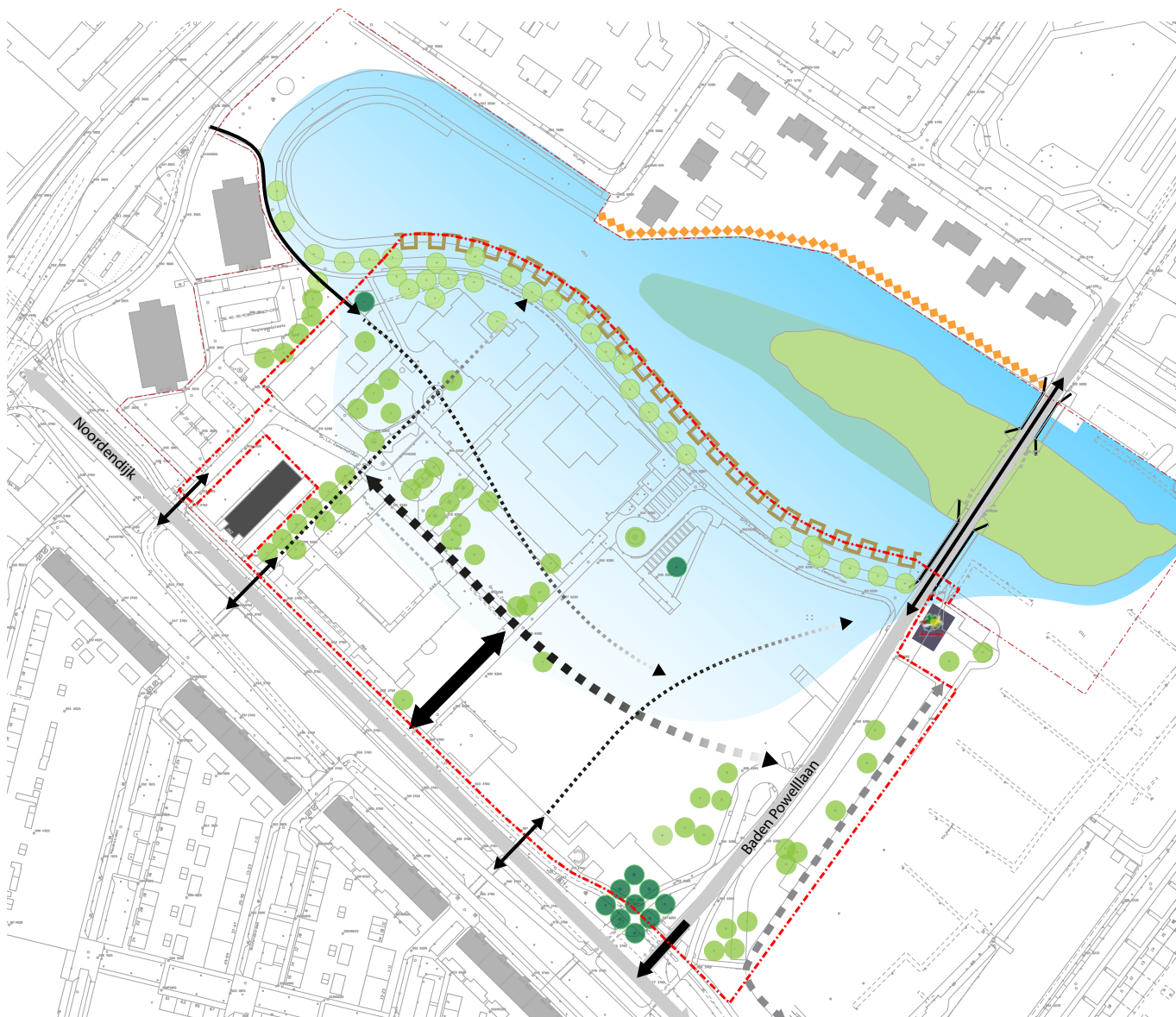
Wonen op deze plek betekent een sterke binding met het eb en vloed van de Vlij en de gradiënt van droog naar nat, ofwel van water naar land.

Alle woningen hebben in meer of mindere mate contact met het zoetwatergetijde.

Daarin zijn drie niveaus te onderscheiden: wonen aan het getijdelandchap (op de oever), wonen in het zoetwatergetijde (drijvend), en wonen boven het zoetwatergetijde (op palen of aan de dijk). De laatste twee niveaus zijn alleen mogelijk indien het bestaande wateroppervlak wordt uitgebreid.

Eis: De houten damwand constructie dient verwijderd te worden zodat er een zoetwater getijdengebied kan ontstaan dat niet dichtslibt.

Eis: Het verontreinigde slib uit de Vlij moet worden uitgebaggerd, plus 10 cm extra (in totaal ca. 75 cm).



--- Plangrens ontwikkelingsgebied

--- Studiegrens (visie)



Behoud bomen van bomenlijst



Bestaande bomen bij voorkeur behouden



Gradiënt zoetwatergetijde landschap



Behoud eiland (ecologische waarden)



Eiland eventueel vergroten



Behoud kerk rekening houden met invloedsfeer (geluid en parkeren)



Nieuwe locatie Scouting



Buurtontsluiting



Ontsluitingsweg n.t.b. tussen Noordendijk en Baden- Powellaan



Langzaamverkeersverbindingen (minimaal 2 met Vogelbuurt)



Fijnmazig langzaamverkeersnetwerk n.t.b.



Handhaven toegangsweg haven



Rekening houden met privacy



Min. 40% van oever openbaar toegankelijk

afb. 10 - Randvoorwaarden.

Eis: De noordelijke oeverlijn van de Vlij (zijde Wantijbuurt) moet gehandhaafd blijven.

Eis: De zuidelijke oeverlijn van de Vlij (zijde van de huidige scholen) dient aangepast te worden naar een natuurvriendelijkere oever, conform de eis van het zoetwatergetijdenlandschap

Eis: Een zoetwatergetijdenlandschap moet voldoen aan de volgende kenmerken:

- Heeft een open verbinding met de Vlij;
- Minimaal 250 m' aan flauwe oevers (talud minimaal 1:4) met fluctuerende waterstanden waardoor een overgangszone ontstaat waar alle gradiënten tussen geheel nat (permanent onder water) tot helemaal droog voorkomen. Dit betekent zones die permanent onder (ondiep) water staan, zones die bij laagtij droogvallen en zones die boven de gemiddelde hoogwaterlijn liggen. Dit bevordert de variatie in vegetatietypes. De wijziging van de oever kan zowel landinwaarts als aan de waterzijde gerealiseerd worden waarbij het totaal aan wateroppervlak niet verkleind mag worden.

Verbinden

Het plangebied ligt tussen de Vlij, Noordendijk, de Vlijhaven en de parkeerplaatsen van De Nagtegaalplaats. Als studiegebied zal ook de Vlij en haar oevers meegenomen moeten worden. Deze vormen immers samen het getijdeland.

Eis: Door zijn bijzondere ligging tussen de Vogelbuurt en de Wantijbuurt- en -Park is het van belang dat er een fijnmazig aaneengesloten netwerk van paden door het plangebied loopt met minimaal 3 verbindingen tussen plangebied en Vogelbuurt worden aangelegd, minimaal 1 met Wantijbuurt en minimaal 1 met Vlijhaven.

Landschap en behoud bomen

De Vlij staat reeds in verbinding met het Wantij. Indien de houten damwandconstructie wordt verwijderd maakt dit stuk water deel uit van de getijdenatuur. Het bestaande groen en water dient dus zoveel mogelijk gehandhaafd en uitgebreid te worden. Dit geldt voor zowel het eiland in de Vlij als voor de oever aan de noordzijde en de bestaande bomen.

Eis: De bomen langs de zuidelijke oever van de Vlij, die staan in de op de bestemming-plankaart aangegeven zone “structuurbepalend groen” moeten vanwege hun ecologische waarde (onderdeel van het foerageergebied en vliegroue van verschillende soorten vleermuizen) als structuur gehandhaafd worden¹ (zie afbeelding).

Eis: Minimaal 40% van de binnen de bestemming Ontwikkelingsgebied gelegen zuidelijke oever van de Vlij is openbaar toegankelijk. Deze is op afbeelding 10 nader aangeduid met een gekartelde arcering.

Eis: Een deel van de bomen staat op de bomenlijst (zie bijlage 5) en dienen gehandhaafd te worden (zie afbeelding). Dit gaat om een groep nabij de kruising Noordendijk en Baden Powelllaan en om enkele solitaire bomen in het plangebied.

Eis: Het water moet voor flora en fauna leefbaarder worden (taluds minimaal 1:4 of flauwer), onderwaterbeschoeiing op minimaal 1 meter.

Wens: Creëer ecologisch waardevolle plekken waarvan zoveel mogelijk aaneengesloten oeverlengte wordt nagestreefd, omdat versnippering van groen ongewenst is.

1 De structuren zijn de bomen die belangrijk zijn om vleermuizen de luwte te geven tijdens het vliegen. Hierbij gaan we uit van hoe de bomen in de huidige situatie staan als structuur. Zonder deze structuren gaat de functie als vliegroue verloren. Behoud van vliegroue wordt gegarandeerd door de bomen in te passen in het plan. . Nieuwe aanplant van bomen zorgt weer voor versterking van de structuren. Indien nodig kunnen enkele bomen worden verplaatst, zolang de structuur gehandhaafd blijft.

Verkavelingsvorm

Er worden door de gemeente geen rooilijnen en bouwvlakken aangegeven. De uitdaging in dit plangebied zit hem in het maken van een uniek en exclusief woonmilieu, waarbij de twee hoofdcriteria zijn: landschap en woonmilieu. Het landschap wordt gevormd door een unieke habitat, een goede verblijfskwaliteit en uitstekende recreatieve verbindingen.

Eis: Het woonmilieu wordt gekenmerkt door een variatie (minimaal 4) in woningtypes;

Eis: Een maximaal groene uitstraling (bijvoorbeeld aandacht voor minimaliseren verharding, groen in plaats van gebouwde erfafscheidingen en waterdoorlatende parkeeroplossingen);

Eis: Een beleving van het getijde en de natuur die zich daar op richt vanuit de woning door middel van zicht op het zoetwatergetijde, danwel een directe verbinding naar het zoetwatergetijdegebied via paden.

Bij deze criteria hoort aandacht voor (semi)-openbare groene ruimte, geen standaard grondgebonden woningen met afgeschermd tuinen, slimme parkeeroplossingen en maximaal uitnutten van hoogteverschillen van zowel water als grond. Een open verkaveling met veel zichtlijnen naar het water en de omgeving past hier bij.

Kunst

Bij één van de scholen was een bronzen beeld geplaatst.

Eis: Als fysieke herinnering aan het scholencluster zal dit beeld een nieuwe mooie plek moeten krijgen in het plangebied.

2.2 Bebouwing

Vanuit elke woning is het landschap beleefbaar.

Eis: De bebouwing moet een sterke, liefst visuele, relatie hebben met het zoetwater getijdeland.

Wij dagen de ontwikkelaar en architect uit om binnen dit woonmilieu goede ruime woningen te ontwerpen binnen het hogere segment. Wij doen geen uitspraken over specifieke woonvormen. Wel worden er bij de aanbesteding extra punten toegekend aan plannen waar grote grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Dit in verband met het huidige tekort aan dit type woningen binnen Dordrecht.

Sociale controle in de vorm van ogen op straat/pad is zeer gewenst. De overgang tussen openbaar en privé is dus een belangrijke ontwerpopgave.

Eis: De woningen in het plangebied hebben een sterke relatie met de openbare ruimte door een goede overgang tussen privé en openbaar, danwel semi-openbaar gebied en directe aansluiting op het fijnmazige padenstelsel.



afb. 11 - Terug te plaatsen Kunstwerk.

2.3 Verkeer en parkeren

Vanuit verkeerkundig oogpunt zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld per verkeersmodaliteit (auto, fiets en voetganger/openbaar vervoer).

Ontsluiting auto

Eisen:

- Er is een autoverbinding tussen de Wantijbuurt en één van de drie aansluitmogelijkheden op de Noordendijk;
- Deze verbinding is 30 km-zone;
- Er komt geen autoverbinding door het gebied tussen de twee aansluitingen op de Noordendijk. Maar er zal wel sprake moeten zijn van een noodverbinding i.v.m. calamiteiten en werkzaamheden.

Wens:

- Bij voorkeur worden de nieuwe woningen zoveel mogelijk ontsloten op de meer oostelijkste aansluiting op de Noordendijk.

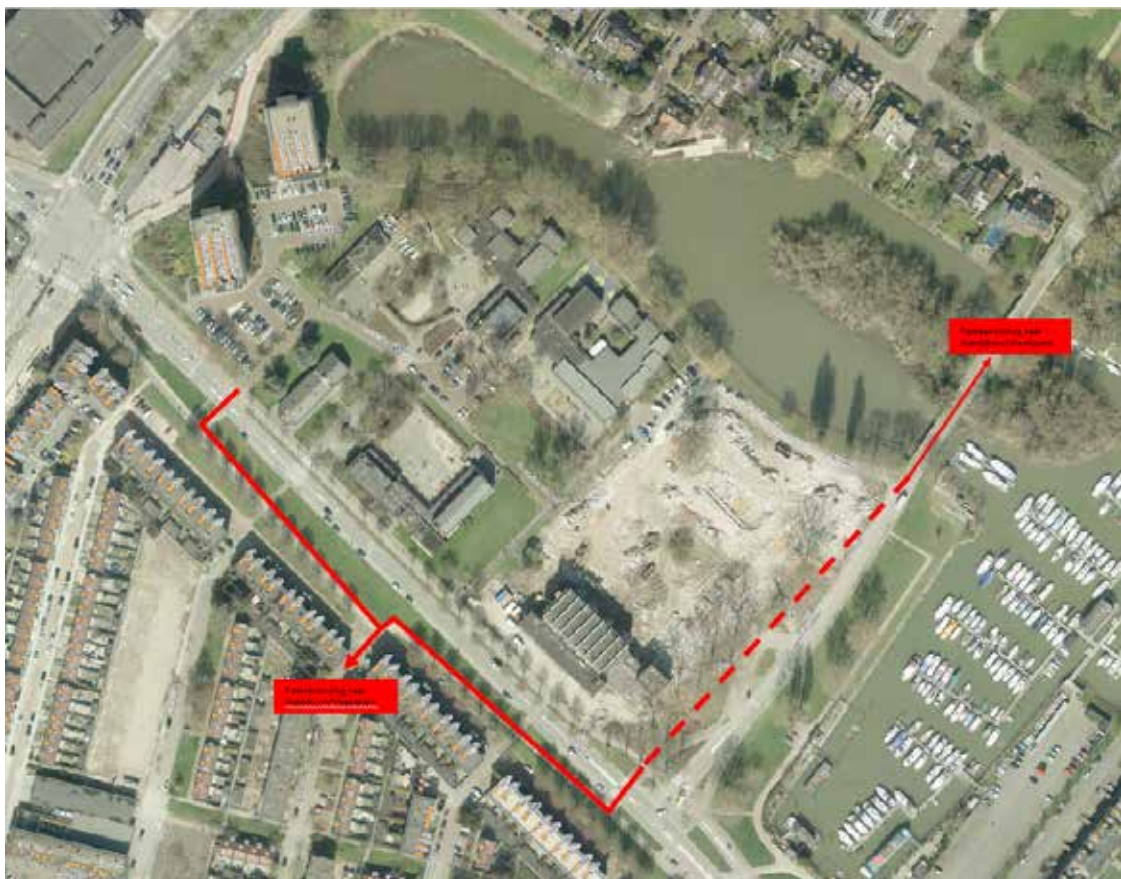


afb. 12 - Ontsluitingsmogelijkheden auto.

Ontsluiting fiets

Eisen:

- Je kunt met de fiets van de Baden Powellbrug naar de Wantijbuurt naar de oostelijke fietsoversteekplek op de Noordendijk;
- Vanuit de woningen kun je met de fiets gemakkelijk naar het tweerichtingsfietspad langs de Noordendijk en de twee fietsoversteekpunten op de Noordendijk.



afb. 13 - Ontsluitingsmogelijkheden fiets.

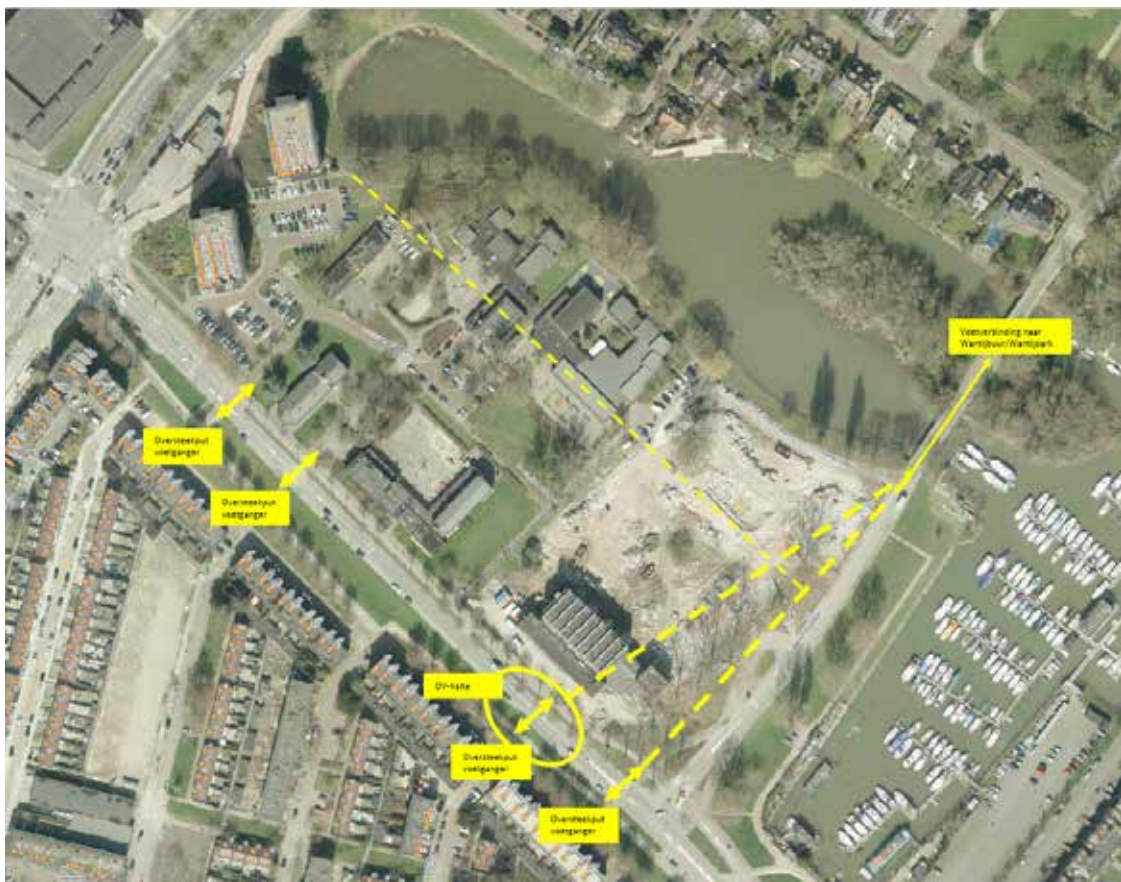
Ontsluiting voetganger/OV

Eisen:

- De infrastructuur voor voetgangers houdt rekening met de oversteeklocaties op de Noordendijk (waar de trapopgangen zijn);
- Er is een oost-west voetverbinding die het maken van een wandeling langs de zuidelijke oever van de Vlij mogelijk maakt;
- Alle woningen hebben een goede loopverbinding naar de OV-halte;

Wens:

- De wegen binnen het gebied (m.u.v. de Baden Powelllaan) hoeven geen apart trottoir te hebben, mits er op straat geparkeerd wordt.



afb. 14 - Ontsluitingsmogelijkheden voetganger en OV.

Parkeren

Eis:

- Maximaal 1 auto op eigen terrein, tenzij er sprake is van een gemeenschappelijke stallingsgarage.

Wens:

- Tweede geparkeerde auto mag geconcentreerd in de openbare ruimte in gemeenschappelijke groen omzoomde parkeerhoven. Hier is dan een vergunningensysteem van kracht. Er worden niet meer vergunningen uitgegeven dan dat er volgens de beleidsregel parkeren (3.9) beschikbaar zijn ten behoeve van bewoners.

2.4 Buitenruimte

Het is aan de ontwikkelaar het plan zodanig te ontwikkelen dat er een gebiedseigen woonmilieu wordt gebouwd waarin het zoetwatergetijdeland van de Vlij wordt gerealiseerd en doorgetrokken wordt, de woonbuurt in. De mate waarin het gebied openbaar, semi-openbaar of privé (al dan niet via mandeligheid) wordt, is aan de ontwikkelaar. Om ervoor te zorgen dat de natuur en de nieuwe bebouwing met haar bewoners in synergie en harmonie samen kunnen leven is het waarborgen van een zonering van belang. Met ongestoorde zones en meer recreatieve zones. Wij dagen de ontwikkelaar uit om met slim ontwerpen en innovatieve ideeën een balans te laten ontstaan tussen de diverse gebruikers (mens en dier). Denk aan verlichting, intensief en extensief beheer en detailoplossingen en materiaalkeuzes. Het beheer van de oevers zal worden overgedragen aan de gemeente, waarvoor is een maximaal budget beschikbaar. Indien de ontwikkelaar het openbaar gebied wil overdragen aan de gemeente gelden alle handboeken zoals omschreven in de verkoop/ontwikkel- en realisatie overeenkomst.

Eisen:

- De jaarlijks terugkerende beheerskosten van de oevers en het uitbaggeren mogen niet meer dan € 15.000,- bedragen voor het baggeren van het Vlij en niet meer dan € 1,50 per m2 oever voor het uitmaaieren van rietvelden in de plas dras berm;
- De nieuwe inrichting moet te beheren en onderhouden zijn volgens het handboek Kwaliteit Openbare Ruimte (KOR) en de landelijke standaard voor beeldkwaliteitsniveaus en bijbehorende beeldmeetlatten die zijn opgenomen in de CROW Kwaliteitscatalogus openbare ruimte 2018. Het vastgestelde niveau in Dordrecht is voor dit gebied beeldkwaliteit B. Om de toekomstige beheerkosten van het ontwerp te bepalen kan gebruik gemaakt worden van de richtlijn van de CROW “CROW-publicatie 145 ‘beheerkosten openbare ruimte’”. Bij het indienen van het ontwerp dienen ook de beheerkosten aangeleverd te worden.

3 Programmatische, procesmatige en technische randvoorwaarden

3.1 Bestemmingsplan

Voor dit plangebied wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Dit is een nieuwe planvorm op grond van de Crisis- en herstelwet vooruitlopend op de Omgevingswet. Binnen globale planologische kaders zal de ontwikkeling van dit gebied juridisch mogelijk worden gemaakt. Concreet gedefinieerde bouwvlakken ontbreken. Wel zullen de regels eisen bevatten, waaronder eisen uit deze bouwvelop. Deze zullen via een vergunningensysteem doorwerken. Soms zal nader onderzoek nodig zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan geluidhinder vanwege het wegverkeer. In de regels wordt de maximale geluidbelasting op de gevels geregeld.

3.2 Programma

De woonvisie en het Dordtse woonbeleid zijn gericht op het uit de voorraad halen van kwalitatief mindere en verouderde woningen, het verbeteren van de sociale voorraad en het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningtypen, zoals grote grondgebonden woningen, waar nu nog een tekort aan is. Uit recent behoefteonderzoek van RIGO blijkt vooral in de duurdere koopsegmenten en grotere woningtypen een flink tekort in aanbod ten opzichte van de vraag.

Op 24 september 2019 heeft de gemeenteraad het leefmilieu, en daarmee het woonprogramma voor de Noordendijk locatie vastgesteld. Op deze locatie mag een ontwikkeling van 50 tot 70 woningen (15-20 woningen/ha) plaats vinden in een “rustig groen” scenario. Er wordt nadrukkelijk ingezet op de aanwezige groene en blauwe kwaliteiten van het gebied en de duurdere woonmilieus in de omgeving. Dit plangebied leent zich bij uitstek voor woningen in het hogere segment van minimaal 450.000 euro.

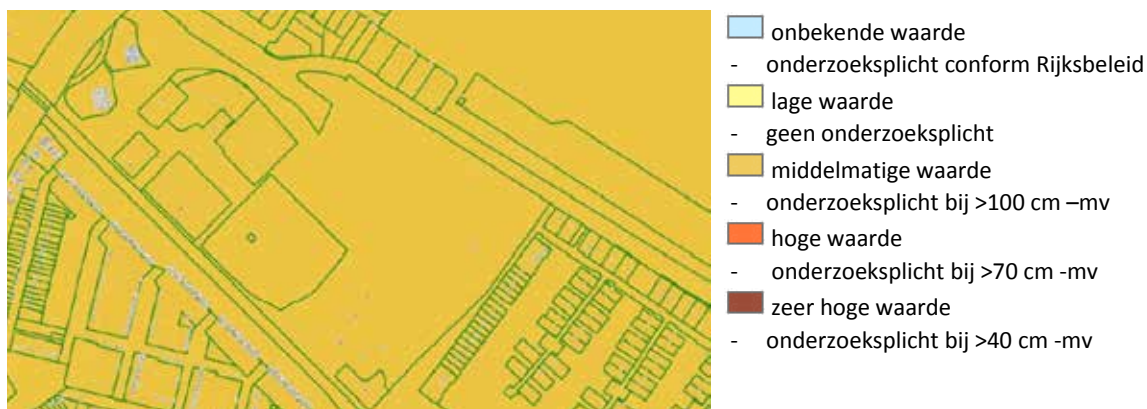
3.3 Bodem

Op de locaties Noordendijk 268 en Noordendijk 264 en omgeving is los van elkaar een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. Tevens is in de Vlij een waterbodemonderzoek uitgevoerd. Bij het waterbodemonderzoek in De Vlij zijn sterke verontreinigingen met zware metalen en PCB aangetroffen. Op de Noordendijk 264 en omgeving zijn 2 spots met verontreinigingen aangetroffen te weten PAK (< 25 M3) en Zink. Voor de Noordendijk 268 is een saneringsplan opgesteld. Op het huidige terrein van de scouting is sprake van een matig tot sterk verontreinigde laag met zware metalen en PAK, welke tot een geval van ernstige bodemverontreiniging behoren. Bij uitvoer van eventuele reconstructiewerkzaamheden dient hiermee rekening te worden gehouden. Voor (grond)werkzaamheden dient een saneringsplan te worden opgesteld dat ter toetsing aan het bevoegd gezag Wbb (i.c. de OZHZ) wordt voorgelegd.

De verontreinigingen op de Noordendijk 264 en Dr. L.L. Zamenhoflaan 31 (huidige scoutingterrein) dienen te worden gesaneerd alvorens sprake kan zijn van herontwikkeling van deze locatie. In bijlage 3 zijn de bodemonderzoekrapporten opgenomen.

Archeologisch onderzoek

Het plangebied heeft een middelmatige archeologische waarde. Hier geldt normaliter dat er een onderzoeksplicht geldt voor bodemingrepen die dieper gaan dan 1 meter. De Noordendijklocatie had een oorspronkelijk maaiveld dat lag op circa 0 NAP. Vanwege de buitendijkse ligging is het plangebied echter opgehoogd naar circa 3,7m + NAP. Daarom is er geen archeologische onderzoek nodig.



afb. 15 - Archeologische waardenkaart

Kabels en Leidingen

Door het gebied loopt een transportleiding gas die omgelegd moet worden. Een mogelijkheid is de Noordendijk. Aangezien dit een primaire waterkering is, is vooroverleg met het Waterschap Hollandse Delta (WSHD) vereist.

Wettelijk zijn er geen nieuwe woningen met een gasaansluiting meer toegestaan. Woningen worden in principe aangesloten op het warmtenet. Daarvoor dient dan wel ruimte gereserveerd te worden voor een ontvangst/ en verdeelstation, dit in overleg met HVC.



afb. 16 - Kabels en leidingen.

Waterkering

Gelet op de ligging van het plan, buitendijks, heeft het waterschap een beperkt belang. Bij de (her)inrichting van het gebied dient om deze reden alleen bekeken te worden wat de invloed is op de stabiliteit en erosiebestendigheid van de primaire waterkering. Hier gelden de regels vastgesteld door WSHD en na te lezen op de website (www.wshd.nl).

Waterleiding

In het aangegeven gebied ligt er naast de waterleidingen die dienen voor het aansluiten van de scholen ook nog een doorgaande waterleiding (160 mm PVC).



afb. 17 - Waterleidingen.

Aansluiting op de Nuts

Grondgebonden percelen krijgen elk een eigen aansluiting op de NUTS. Ten behoeve van de appartementen dient de ontwikkelaar rekening te houden met een inpandige technische ruimte. NUTS worden niet op voorhand aangelegd. Ontwikkelaar dient tijdig de huis-aansluitingen 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.

3.4 Geluid

De beoogde woningbouwlocatie is aan de randen geluidbelast vanwege wegverkeer. Het beoogde woonmilieu is rustig groen wonen, met aan de rand stedelijk. Voor de regels omtrent geluid wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

3.5 Externe veiligheid

Vanwege mogelijke calamiteiten is het bij elk plan van belang dat er een goede bereikbaarheid is van nood- en hulpdiensten (over onder andere de aanwezigheid van voldoende bluswatervoorzieningen). Voorgesteld wordt om in een vroeg stadium contact op te nemen met de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid voor advies.

3.6 Luchtkwaliteit

Het effect ten gevolge van het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de jaargemiddelde concentratie NO₂ en fijn stof. Conform de Regeling NIBM wordt immers voldaan aan het begrip 'Niet in betekenende mate' (NIBM) doordat het aantal te bouwen woningen binnen de 1500 woningen valt. Het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit wordt daarmee beschouwd als 'niet in betekende mate' en is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit wettelijk inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer.

Daarnaast blijkt uit de NSL-monitoringstool dat de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} niet zullen worden overschreden. De ontwikkeling is inpasbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De WHO stelt aanzienlijk strengere grenswaarden voor dan nu in bovengenoemde normen uit de Europese regelgeving zijn vervat. Uit de resultaten blijkt dat de WHO-norm voor PM_{2,5} met een verschil van ca. 2 µg/m³ niet wordt gehaald. In 2030 blijkt er wel een afname te zijn. Vanuit het oogpunt van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen om het plan te realiseren.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering heeft betrekking op het ruimtelijk scheiden van milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (als woningen). Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het mot-

to: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. De milieuzonering moet enerzijds hinder en gevaar voorkomen bij woningen en anderzijds bedrijven in staat te stellen hun activiteiten te kunnen uitvoeren. Na sloop en uitplaatsing van de scholen zijn er binnen en rond het plangebied nog drie functies waar rekening mee gehouden moet worden. De watersportverenigingen hadden een milieucategorie 3.1. Dit betekent dat er een richtafstand van 50 m tot woningen in acht genomen diende te worden. De te handhaven kerk en de verplaatste scouting hadden een milieuzonering van 30 meter tot aan woningen. Dit zijn standaard waarden per functie. Aanvullend onderzoek heeft aangetoond dat deze afstanden op basis van de werkelijke activiteiten en omvang verkleind kunnen worden tot respectievelijk 30 meter voor de watersportverenigingen en 10 meter voor de kerk en de scouting

3.8 Natuurwetgeving

Op 1 januari 2017 trad de Wet natuurbescherming in werking. In deze wet zijn opgenomen: De Flora- en faunawet (hoofdstuk 3), de Boswet (hoofdstuk 4) en de Natuurbeschermingswet (hoofdstuk 1 en 2). In het kader van deze wet dient bij een ruimtelijke ingreep onderzoek te worden gedaan naar de aanwezige natuurwaarden en dient een beoordeling te worden gemaakt van eventuele negatieve effecten van de plannen op deze waarden. Bij nieuwbouw moet bekeken worden of er op het terrein sprake is van mogelijke verstoring van aanwezige soorten. Het Natuur-Wetenschappelijk Centrum (NWC) uit Dordrecht heeft in het plangebied een inventarisatie uitgevoerd naar (mogelijk) aanwezige beschermde soorten op de locatie. Het rapport 'Inventarisatie Noordendijklocatie te Dordrecht' d.d. januari 2019, rapportnummer P18-196/W1594 is als bijlage 5 bij dit memo gevoegd. Uit hoofdstuk 5 van het rapport blijkt dat er zich een aantal beschermde soorten in het gebied kunnen bevinden. De effecten, verplichtingen en aanbevelingen voor deze soorten zijn in hoofdstuk 6 van dit rapport opgenomen. Voor vleermuizen geldt dat er aanvullend onderzoek aanbevolen wordt. Dit is in gang gezet. Uit het onderzoek bleek dat veel (soorten) vleermuizen over de watergang en bij de bomen op de Zuidelijke Oever rondvlogen.

Daarnaast is er een verkennend onderzoek uitgevoerd door adviesbureau Sweco. Dit onderzoek beschrijft de effecten van het verruimen van de getijdenwerking in Het Vlij

langs oevers van het Vlij en het natuureiland. Dit onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd. De conclusie van dit onderzoek is dat de bever en rivierrombout mogelijk aanwezig is in de oeverzone en het natuureiland. Hoewel het plan zich richt op het ontwikkelen van getijde-natuur, dienen negatieve effecten op deze soorten te worden voorkomen. Een ecologisch werkprotocol is daarom nodig voor de uitvoering van de werkzaamheden. Daarbij is ecologische begeleiding nodig.

3.9 Parkeren

Voor elke functie/elk soort programma is de parkeernorm bepaald in de 'beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht.' Nieuwe plannen moeten aan deze regels voldoen. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR641451/1>

Eisen:

- Het plan moet voldoen aan de beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten.
- Bij het toepassen van een verdiepte parkeeroplossing dienen hoogteverschillen, hellingbanen, inclusief vlakstand, volledig binnen de gevel te worden opgelost. Garagedeuren en eventuele hekken moeten ruimtelijk goed worden ingepast (bij beweging mogen geen belemmeringen in de openbare ruimte ontstaan). Zij liggen niet dieper dan 0.50 meter ten opzichte van het gevelvlak. De breedte is minimaal en bedraagt in principe niet meer dan 5.50 meter. In de openbare ruimte kunnen geen aanmeldzuilen, paaltjes e.d. ten behoeve van de parkeeroplossing worden geplaatst. Een open inrit naar een garage/parkeeroplossing is niet wenselijk. Het heeft de voorkeur dat een toegang naar een garage/parkeeroplossing gepositieerd is in de gevel en niet op een hoek.
- Bij etagewoningen dient op de kavel een goed bruikbare stalling voor fietsers te worden opgenomen, goed bereikbaar vanuit de openbare ruimte. Dit kan eventueel gecombineerd worden met bergingen. Met name bij etagewoningen dient rekening gehouden te worden met levensloopbestendig bouwen, met speciale aandacht voor stallingsruimte en oplaadpunten voor scootmobielen.

3.10 Vloerpeilen en hoogteverschillen

Eis: Eventuele hoogteverschillen tussen de vloerpeilen en het aansluitend maaiveld dienen in pandig/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.

3.11 Duurzaamheid

Klimaatadaptatie

De gemeente Dordrecht werkt aan het groener en klimaatbestendig maken van de stad als het nieuwe normaal. 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 is om nieuwbouwplannen klimaatbestendig in te richten. Hiervoor werkt de gemeente samen met andere publieke en private partijen in het convenant Klimaat-adaptief Bouwen in Zuid-Holland. In het convenant is een “Minimaal Programma van Eisen” ontwikkeld met praktische eisen om nieuwbouwplannen klimaatbestendig in te richten. De gemeente heeft de intentie om deze eisen publiekrechtelijk te borgen in het bestemmingsplan. Wij vragen, gekoppeld aan het bestemmingsplan, dat de indienende partijen minimaal voldoen aan de volgende eisen:

Eisen:

Gerelateerd aan hevige neerslag

- Oppervlakkige afstroming: Het plangebied wordt aangelegd zonder hemelwaterafvoer-aansluitingen van gebouwen, en het hemelwater stroomt oppervlakkig of in een hemelwaterafvoer-stelsel af naar de Vlij;
- Waterrobuust inrichten: Bij een waterstand op de Vlij tot NAP +3,3 m treedt geen instroom van water in gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar voor nooddiensten;

Gerelateerd aan Hitte

- Verminderen van opwarming: 40% van alle oppervlakken wordt groen (d.w.z. met vegetatie c.q. beplanting) of blauw (d.w.z. met water of als tijdelijke waterberging) ingericht. Dit dient men aan te tonen met een inrichtingsplan;
- Schaduwrijke plekken: Verblijfplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst worden ingericht met een mix aan schaduw (20-60%), zon (20-60%) en halfschaduw (10-40%) op de hoogste zonnestand. Deze is bedoeld om ook in het voor- en najaar prettige plekken in de openbare ruimte te bieden. Zorg daarbij dat alle doelgroepen binnen 300 m een schaduwrijke plek kunnen bereiken;

Gerelateerd aan biodiversiteit

- Groenblauwe structuur versterken: De groenblauwe structuur en habitats worden versterkt door deze te verbinden met de zoetwater getijdennatuur in de omgeving van de locatie die aansluit bij het Wantij en de Biesbosch. Getijdennatuur kenmerkt zich door veel oeverlengte met fluctuerende waterstanden waarmee het een belangrijk habitat is voor een diversiteit aan amfibieën, libelle-achtigen, vissen en vogelsoorten. Houdt daarbij rekening met de eisen die de soorten aan hun omgeving stellen en het voorkomen dan wel mitigeren van barrières. Om eb en vloed vrij spel te geven dient de houten damwandconstructie ter hoogte van de brug over de Vlij te worden verwijderd.
- Habitats versterken: Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor tenminste 3 van de volgende soortencategorieën: gebouw bewonend; boom bewonend; aan struweel gebonden; aan bloemrijk grasland gebonden; aan water en oevers gebonden. Binnen een habitat moet worden voldaan aan de 4 v's, de eisen die de soorten stellen aan de omgeving: voedsel, voortplantingsmogelijkheden, veiligheid en variatie.

Duurzaam bouwen (GPR)

De gemeente Dordrecht hecht waarde aan duurzaamheid in brede zin. Wij drukken onze ambitie daarom uit in termen van de GPR score waarin een breed pallet aan duurzaamheidsaspecten verwerkt is in vijf thema's. Ook wordt de GPR ingezet om de algemene kwa-

liteit van nieuwbouw te verbeteren en bijvoorbeeld levensloopbestendigheid te vergroten. Daarnaast stellen we een aantal eisen en wensen op het gebied van energie, circulair bouwen en natuurinclusief bouwen.

De regio Drechtsteden streeft naar een energieneutrale omgeving in 2050. Dit is vastgelegd in de regionale energiestrategie en de regionale woonvisie. Dit willen wij stimuleren door het gebruik van het GPR bij nieuwbouwprojecten. Het uitgangspunt hierbij is dat een voorlopig ontwerp wordt ingevuld in het landelijk bekende GPR Gebouwsysteem. Aan de hand van 5 thema's worden de duurzaamheidsprestaties getoetst. Wij vragen minimaal onderstaande scores uit: als vanzelfsprekend dagen wij de markt uit om het nog beter te doen!

Duurzaamheid: 8,5

Gezondheid: 8

Gebruikskwaliteit: 8.5

Toekomstwaarde: 7.5

Energie

Met nieuwbouw dient invulling te worden gegeven aan het beleid t.a.v. duurzaamheid van de gemeente Dordrecht. Minimaal betekent dit dat op wijkniveau er een energie neutrale wijk gerealiseerd dient te worden. Wenselijk is dat nieuwbouw in zijn energiehuishouding zelfvoorzienend/ energieneutraal is of zelfs energie terug levert aan het net. Vanaf 1 januari 2021 wordt voor alle woningbouw de BENG-norm ingevoerd, dit zijn wettelijk eisen voor bijna energieneutrale gebouwen die voortvloeien uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn Energy Performance Building Directive (EPBD).

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.

Circulair Bouwen

De gemeente Dordrecht is voorstander van de ontwikkelingen in circulair bouwen. De circulaire economie draait om slim gebruik van grondstoffen, producten en goederen, zodat deze oneindig hergebruikt kunnen worden in een gesloten systeem. Bij nieuwbouw kun je vanaf het begin nadenken over hoe een toegepast materiaal of product weer terug de kringloop ingaat of hergebruikt wordt op het moment dat het gebouw niet meer nodig blijkt te zijn. Ook zijn de grondstoffen die benodigd zijn voor de bouw zoveel mogelijk van duurzame herkomst, waardoor de schade aan het milieu beperkt blijft, conform de wettelijke MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)-eis. Denk bijvoorbeeld aan secundaire of biobased (hout, vezels) grondstoffen die in de woning verwerkt worden. Ook worden indienende partijen uitgedaagd om na te denken op welke wijze zij invulling geven aan verduurzaming van het bouwproces.

Natuurinclusief bouwen

Bij de realisatie van nieuwbouw bestaan er veel kansen voor de vergroting van de biodiversiteit van Dordrecht (natuurinclusief bouwen). Nieuwe gebouwen kunnen bijvoorbeeld vrij gemakkelijk worden voorzien van neststenen voor vogels/vleermuizen. Natuurinclusief bouwen is ook het benutten van de daken en de gevels. Daken kunnen perfect gebruikt worden voor het aanleggen van een daktuin met sedum of inheemse beplanting. Ook kan de gevel worden bedekt met bijvoorbeeld klimop. Deze beplanting zorgt ervoor dat gebouwen in de zomer koeler blijven, dat fijnstof in de stad beter wordt afgevangen en dat hevige regenbuien beter worden opgevangen. Ook leveren groene daken en gevels een positieve bijdrage aan de diversiteit van flora en fauna in de stad. Het is dan ook wenselijk dat nieuwbouw op verschillende manieren inspeelt op natuurinclusief bouwen.

3.12 Spel

Voor spelen is een beleidsregel opgenomen in het bestemmingsplan. Nieuwe plannen moeten aan deze regel voldoen.

3.13 Afvalverzameling

Binnen de Noordendijk-scholencluster locatie wordt gewerkt met ondergrondse containers in de openbare ruimte voor de fracties restafval, papier, plastic/blik/drankkartons en glas. De exacte locaties worden fasegewijs bepaald. Eengezinswoningen krijgen per huishouden één minicontainer voor het GFT-afval. De aanbiedplaatsen (voor de minicontainers GFT) worden eveneens fasegewijs vastgesteld. Als gevolg van nieuw, nog vast te stellen, beleid (gemeentelijk grondstoffenplan) zijn aanvullende mogelijkheden rondom de inzameling van GFT-afval in ontwikkeling (mogelijkheid kleinere unit voor woningen met kleine tuin/appartementen i.p.v. minicontainer). Op dit moment is daar echter nog geen uitsluitend over te geven. Bij appartementen dienen containers op eigen opstelruimte in pandig worden opgelost en er moet ruimte zijn voor op- en afritten om deze te legen. De containers moeten aan 1 zijde van de openbare weg worden opgesteld, zodat de vuilniswagen een ronde kan rijden zonder achteruit rijden. In principe wordt er per 250 woningen 1 ondergrondse glascontainer geplaatst. Gezien de huidige container op de Nagtegaalplaats is deze in de buurt aanwezig.

3.14 Bouwen en logistiek

Bouwrouting

De bouwrouting loopt via de Noordendijk, over de Baden Powelllaan, het gebied in. Tijdens de bouw mag de doorgang van de Noordendijk, de Baden Powelllaan en het busverkeer op geen enkele wijze belemmerd worden.

Bouwplaatsinrichting

De bouwkegel is in eerste instantie de plek om optimaal te benutten voor het ketenpark, kranen, opslag en parkeren van de (onder)aannemers. In alle gevallen dient voldaan te worden aan de uitgangspunten van de gemeente.

De ontwikkelende partij dient zelf alle nutsaansluitingen aan te vragen. Het tracé wordt door de gemeente vastgesteld. De ontwikkelende partij dient zelf een aansluiting op het riool te realiseren. De eisen aan de rioolaansluiting dienen te voldoen zoals aangegeven op de website van de gemeente Dordrecht onder “rioolaansluiting”.

Het hemelwater dient met inachtneming van het gestelde onder 3.10 in een vertraagde afvoersituatie gescheiden te worden aangesloten op het HWA hoofdriool of bij voorkeur via het open water worden afgevoerd.

Op de website van de gemeente Dordrecht is informatie te vinden over de aandachtspunten bij buitendijks bouwen met tips.

3.15 Planning en ontwikkelproces

De eisen met betrekking tot de ontwikkeling en het proces na de definitieve gunning is verwoord in de concept overeenkomsten.

In de concept overeenkomsten is onder meer opgenomen dat:

- Gronduitgifte in maximaal 2 fasen plaatsvindt;
- Slopen bestaande bebouwing, verplaatsen trafo, saneren en bouwrijp maken van de gronden voor rekening zijn van de ontwikkelaar.

Ten overvloede: deze opsomming is niet volledig. Voor een volledige weergave van de eisen en voorwaarden zie de concept overeenkomsten.

Er zijn toetsmomenten en werkafspraken gedurende het ontwikkelproces tussen gemeente en afnemer van kracht, die luiden:

1. Gemeente heeft een inspanningsverplichting om VO op verzoek van ontwikkelaar te toetsen. De formele goedkeuring aan bouwenvelop geschiedt op basis van DO en aan ontwerp openbare ruimte binnen 4 weken na indiening;
2. Afnemer is zelf verantwoordelijk voor overleg met de Welstandcommissie en de momenten waarop hij dit laat plaatsvinden (VO/DO/omgevingsaanvraag);
3. Afnemer is zelf verantwoordelijk voor het moment waarop hij start met de verkoop van de woningen, b.v. voor of na een onherroepelijke omgevingsvergunning;
4. Afnemer stemt de bouwplanning voor start bouw af met gemeente;
5. Afnemer verwerkt het ontwerp van de openbare ruimte in zijn verkoopbrochure conform de coördinatietekening van de gemeente (opgesteld bij DO woningen);
6. Afnemer is verantwoordelijk voor de communicatie met omwonenden, het zogenaamde omgevingsmanagement, vanaf de definitieve gunning.

4. Bijlagen

Onderzoeken

1. Zoetwatergetijde landschap:
 - a. Onderzoek kaderstellende criteria Noordendijk;
 - b. Reflectie op eisen en wensen klimaatbestendig bouwen.
2. Cultuurhistorisch onderzoek;
3. Bodemrapporten:
 - a. Milieu-/Bodemonderzoek rondom Noordendijk 264;
 - b. Verkennend- en nader bodem- en verkennend asbestonderzoek Noordendijk 268;
 - c. Nader bodem- en verkennend asbestonderzoek Noordendijk 268;
 - d. Verkennend bodem en - asbestonderzoek Dr. L.L. Zamenhoflaan 27;
 - e. Verkennend bodem en - asbestonderzoek Dr. L.L. Zamenhoflaan 31;
 - f. Milieutechnisch onderzoek betreft gebied tussen Baden Powelllaan en de haven;
4. Gebouw asbestinventarisatie met betrekking tot sloop:
 - a. Asbestinventarisatie school Noordendijk 264 met gymzaal;
 - b. Asbestinventarisatie gymzaal - Dr. L.L. Zamenhoflaan 25;
 - c. Asbestinventarisatie schoolgebouw- Dr. L.L. Zamenhoflaan 27;
 - d. Asbestinventarisatie gebouw Scouting - Dr. L.L. Zamenhoflaan 31;
5. Bomenlijst: tekening bomenlijst en overzicht bomen.

6. Ecologisch onderzoek:
 - a. 'Inventarisatie Noordendijklocatie te Dordrecht';
 - b. 'Verkennend natuuronderzoek verruimen getijdenwerking in Het Vlij langs de Noordendijklocatie'.