



Structuurplan De Stadswerven



Inhoudsopgave:

Deel A - BESCHRIJVING

1. Inleiding

- 1.1 Plangebied
- 1.2 Planperiode
- 1.3 Karakter van het structuurplan
- 1.4 Afwijking
- 1.5 Opbouw van het plan

2. Gewenste ontwikkeling

- 2.1 Ontwikkeling in ruimer kader
- 2.2 Ontwikkeling in stedelijk kader
- 2.3 Ontwikkeling in hoofdlijnen
- 2.4 Ontwikkeling per hoofdfunctie

3. Plankaart

- 3.1 Opzet van de plankaart
- 3.2 Beschrijving legenda

Deel B - TOELICHTING

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doelstelling
- 1.3 Status structuurplan

2 Plangebied

- 2.1 Ligging in de stad
- 2.2 Historie
- 2.3 Archeologie
- 2.4 Relaties met de omgeving
- 2.5 Huidig gebruik
- 2.6 Hergebruik bestaande elementen

3 Beleidskaders

- 3.1 Provincie
- 3.2 Regio
- 3.3 Gemeente

4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

- 4.1 Uitgangspunten
- 4.2 Randvoorwaarden
- 4.3 Milieu-aspecten

5 Programma

- 5.1 Wonen
- 5.2 Voorzieningen
- 5.3 Werken

6 Toelichting op de structuur

- 6.1 Structuur op hoofdlijnen
 - 6.1.1 Ruimtelijke structuur
 - 6.1.2 Functionele structuur
- 6.2 Kop van de Staart
 - 6.2.1 Functionele structuur
 - 6.2.2 Ruimtelijke structuur
- 6.3 Lijnbaan-Eneco-terrein
 - 6.3.1 Algemeen
 - 6.3.2 Functionele structuur
 - 6.3.3 Ruimtelijke structuur
- 6.4 Watertorenterrein
 - 6.4.1 Ruimtelijke structuur
 - 6.4.2 Functionele structuur

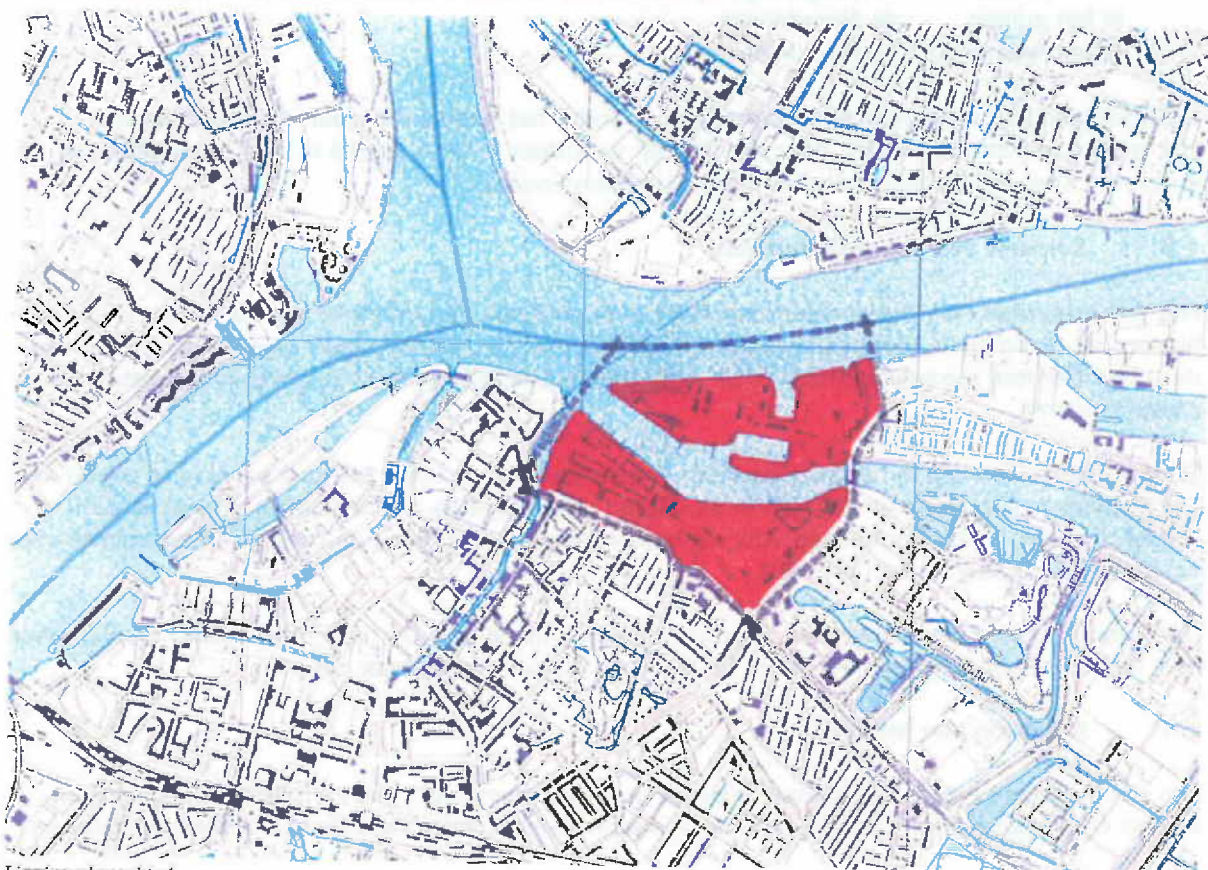
7 Uitvoerbaarheid

8 Overleg instanties



Luchtfoto plangebied jaren '80

Deel A
BESCHRIJVING



Ligging plangebied

1. Inleiding

1.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de historische binnenstad en beslaat het noordoostelijke deel van de 19^e eeuwse schil en - aan de overzijde van het Wantij - de westelijke punt van het gebied de Staart.

In groter verband maakt het gebied onderdeel uit van het centrum van de Drechtsteden dat zich rondom het Drierivierenpunt, waar de Beneden Merwede, Noord en Oude Maas samen komen, concentreert. In Drechtoever-verband wordt voor dit gebied ingezet op een integrale stedelijke ontwikkeling om de samenhang binnen de Drechtsteden verder te versterken.

Het gebied heeft van oudsher in het teken gestaan van bedrijvigheid waarvan een belangrijk deel watergebonden. Verder werd binnen het gebied een belangrijke plaats ingenomen door het Gemeentelijk Energiebedrijf.

Door de sluiting van een aantal grote bedrijven ontstaat de mogelijkheid om tot herstructurering over te gaan en de be- en onderschreven doelstellingen tot realisering te brengen.

1.2 De begrenzing van het gebied

Het gebied van het structuurplan wordt begrensd door:
in het noorden - de Beneden Merwede (gemeentegrens)

- in het oosten - de omgeving Papendrechtse straat, Merwedestraat en Oranjelaan
- in het zuiden - de Noordendijk
- in het westen - de Riedijkshaven.

De Noordendijk fungeert als hoofdwaterkering, zodat het gehele plangebied buitendijks ligt. Het gebied wordt doorsneden door het Wantij, waardoor in feite sprake is van 2 deelgebieden, te weten de Kop van de Staart en het gebied Lijnbaan/Eneco.

1.3 Karakter van het structuurplan

Het Structuurplan De Stadswerven beschrijft in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied. Het gaat om een gebied dat niet op zichzelf staat, maar onderdeel is van de totale Dordtse stedelijke structuur en zelfs daarbuiten in Drechtoever-verband een belangrijke plaats inneemt.

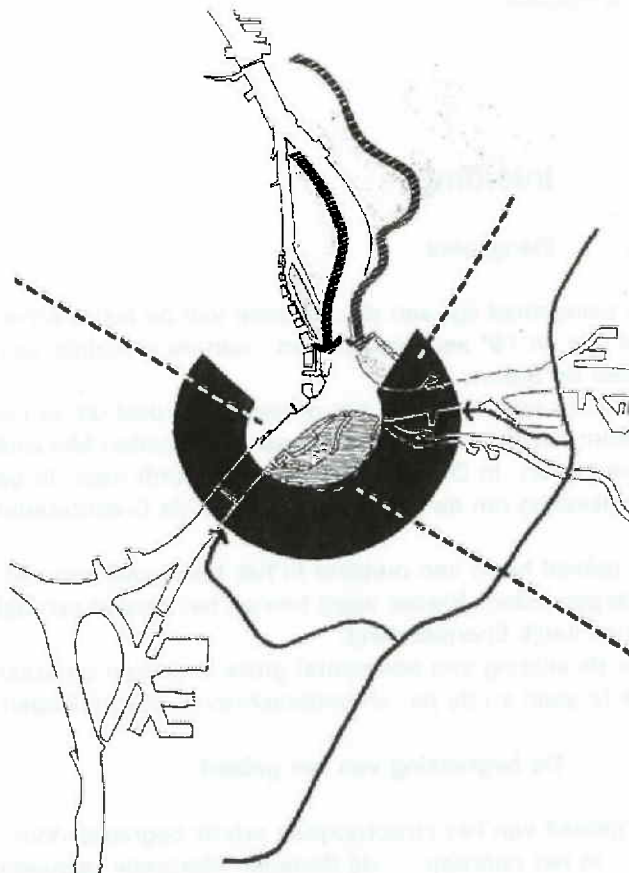
De ruimtelijke visie die in het structuurplan wordt beschreven heeft tot doel richting te geven aan het herstructureringsproces dat zich in dit gebied gaat afspelen. De beschrijving beperkt zich zoveel mogelijk tot de hoofdlijnen voor de toekomstige ontwikkeling en biedt daarmee ruimte voor de latere concretisering van plannen.

Het structuurplan bestaat uit deze beschrijving en de plankaart. De toelichting maakt hiervan geen deel uit maar is bedoeld om inzicht te geven in de achtergronden van het plan.

1.4 Afwijking van het plan

Een structuurplan wordt vastgesteld door de raad. Het plan heeft geen bindende werking voor derden en is daarmee een beleidsdocument waarin de contouren voor de gewenste ontwikkeling

Het Kaderplan Drierivierenpunt bestaat uit een via de rivier de Noord binnendringende landschappelijke structuur en in contrast daarmee een halve maan om de historische binnenstad van Dordrecht waar ruimte is voor regionale stedelijke voorzieningen.



Kaderplan Drierivierenpunt

worden aangegeven. Wel mag worden verwacht dat de uitwerking van de plannen binnen de aangegeven kaders zal plaatsvinden. In die zin is het structuurplan voor de gemeente niet vrijblijvend. Overigens sluit dit afwijking van het structuurplan niet uit.

Afwijking van de essentiële (structurerende) kaders, zoals hierna onder 2.3 beschreven, vergt expliciete besluitvorming van de gemeenteraad. Voor de overige onderdelen die van minder principiële aard zijn kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten tot afwijking, nadat de raadscommissie is geraadpleegd.

1.5 Opbouw van het plan

Hoofdstuk 1 - Inleiding

Dit hoofdstuk is van algemene aard en besteedt in het kort aandacht aan het plangebied, de begrenzing en de betekenis van het plan.

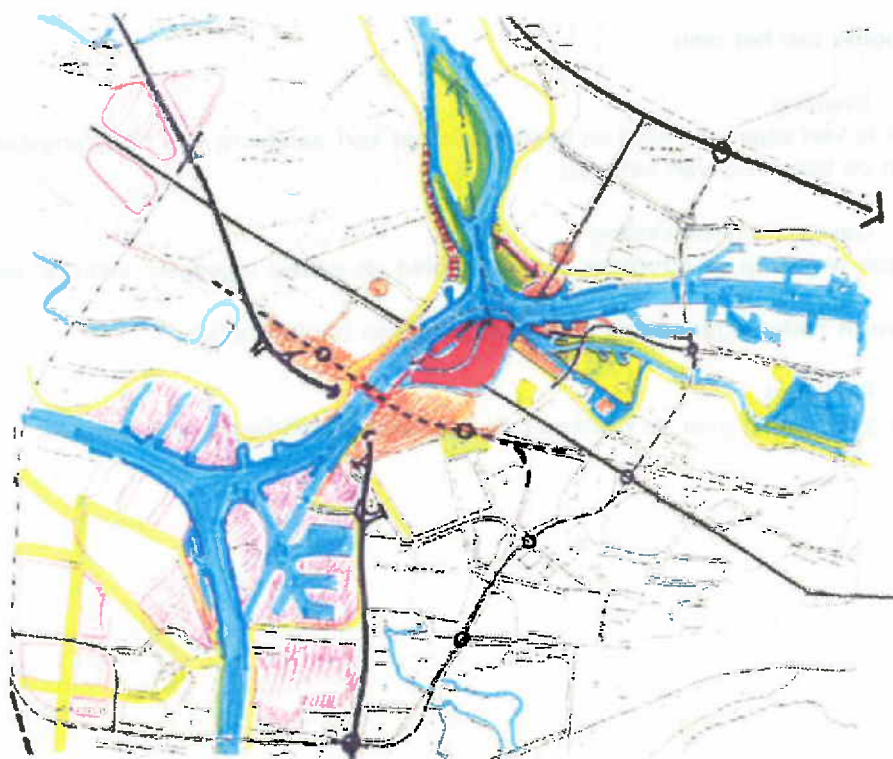
Hoofdstuk 2 - Gewenste ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt op de structuur van het gebied als geheel ingegaan, inclusief de relatie met de omgeving.

Vervolgens wordt nader ingegaan op de 3 onderscheiden hoofdfuncties.

Hoofdstuk 3 - Plankaart

Dit hoofdstuk geeft uitleg over de plankaart die van deze beschrijving deel uitmaakt.



Drechtsteden Centraal



Kaderplan Drierivierenpunt

2. Gewenste ontwikkeling

2.1 Ontwikkeling in ruimer kader

Het plangebied ligt, zoals opgemerkt, in het beoogde centrum van de Drechtsteden, dat rondom het Drierivierenpunt is gepositioneerd. In Drechtsoever-verband is voor dit gebied een visie ontwikkeld die uitgaat van realisering van een samenhangende regionale voorzieningenstructuur. Voor het plangebied De Stadswerven wordt een ontwikkeling voorgestaan die een bijdrage levert aan de vorming van die centrumfunctie.

2.2 Ontwikkeling in stedelijk kader

Door de ligging tegen de binnenstad en de 19^e eeuwse schil aan, ligt een herbestemming voor de hand die aansluit bij de functie en karakteristiek van de binnenstad. Ook duurzaamheid en intensief ruimtegebruik pleiten voor het creëren van een nieuw binnenstadsgebied. Kenmerkend voor een binnenstadsmilieu is de veelkleurigheid. Naast de gebruikelijke woon- en werkfuncties is er ook ruimte voor voorzieningen.

2.3 Ontwikkeling in hoofdlijnen

In het gebied kunnen 3 hoofdfuncties worden onderscheiden, te weten:

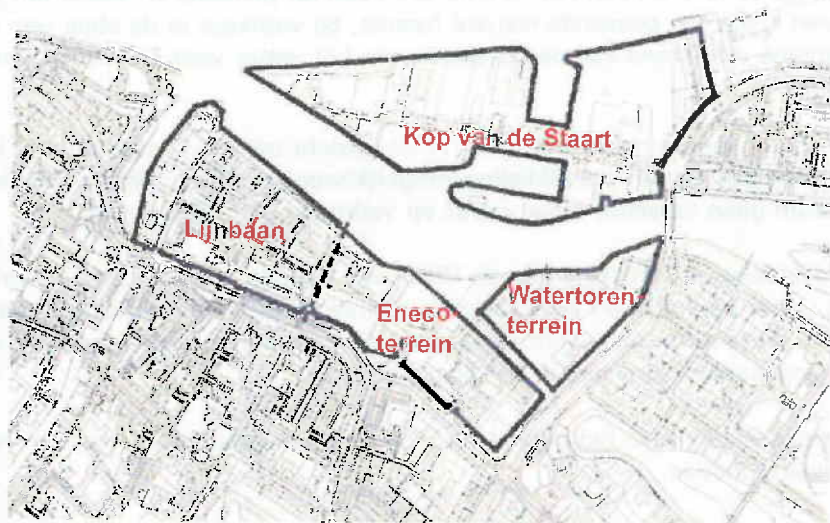
- A. Water
- B. Binnenstedelijk milieu
- C. Stedelijk milieu

A. Water

Het aanwezige water speelt een dominerende rol in het gebied. De Beneden Merwede en het Wantij bepalen in belangrijke mate de ruimtelijke structuur en worden voor de toekomstige ontwikkeling van het plangebied als een gegeven beschouwd.

Versterking van de structurerende werking van het water wordt bereikt door het water van de Vlij aan de oostzijde van het plangebied door te zetten tot in het plangebied en te verbinden met het Wantij. Door deze toevoeging ontstaan 3, in belangrijke mate door water begrensde, plandelen te weten :

- Kop van de Staart
- Lijnbaan-Eneco-terrein
- Watertoren-terrein.



De verschillende plandelen

Het Wantij vormt als het ware het blauwe hart van het gebied. Een belangrijke opgave is de randen van de omliggende plandelen zodanig vorm te geven dat rondom het Wantij een aantrekkelijk en levendig milieu tot stand komt dat bijdraagt aan het ontstaan van een samenhangend binnenstedelijk milieu.

B. Binnenstedelijk milieu

De plandelen Kop van de Staart en Lijnbaan-Eneco-terrein worden omgevormd tot een nieuw binnenstedelijk gebied, als volwaardig onderdeel van de binnenstad en in groter verband deel uitmakend van het centrum van de Drechtsteden.

De omvorming krijgt met name gestalte op de vrijkomende locaties op de Kop van de Staart en het zgn. Eneco-terrein aan de Noordendijk.

Deze ontwikkeling zal effecten hebben op het gebied Lijnbaan. Het gebied is van belang voor het creëren van samenhang in en relaties tussen de verschillende plandelen, alsmede de aanhechting aan de binnenstad. Het Lijnbaan-gebied kan hiervan profiteren.

C. Stedelijk milieu

Het Watertorenterrein neemt een aparte positie in het plangebied in. De (visuele) doortrekking van de Vlij maakt het gebied los van de tot binnenstedelijk milieu te ontwikkelen gebiedsdelen Kop van de Staart en Lijnbaan-Eneco-terrein. Aanhaking op het groen-blauwe karakter van het gebied oostelijk van de Oranjelaan (Wantijpark en Wantijbuurt) biedt de kans op het ontstaan van een binnenstedelijk gebied met mogelijkheden voor diverse functies.

2.4 Ontwikkeling per hoofdfunctie

A. Water

De Beneden Merwede en het Wantij behouden de huidige waterstaatkundige functie en de functie als vaarroute voor resp. de binnenvaart en pleziervaart.

Aandachtspunten in de planvorming zijn de richtlijnen in het kader van Ruimte voor de Rivier (afvoer- en bergingsfunctie) en de eventuele gevolgen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rivier (externe veiligheid).

De buitendijkse ligging stelt uit een oogpunt van bescherming tegen hoog water, overlast en veiligheid eveneens eisen aan de toekomstige inrichting. Verder moet rekening worden gehouden met het gebruik van het Wantij als vaarroute voor de pleziervaart en ligplaats voor de binnenvaart.

De zuidelijke insteekhaven op de Kop van de Staart biedt goede mogelijkheden om een positieve bijdrage te leveren aan het functioneren van dit plandeel en wordt om die reden gehandhaafd. De haven krijgt een passende nieuwe functie, bij voorkeur in de sfeer van cultuur, recreatie en/of toerisme refererend aan de betekenis van het water voor Dordrecht, vroeger, nu en in de toekomst.

De haven aan de noordzijde biedt in dit opzicht minder kansen en legt in stedenbouwkundige zin beperkingen op aan ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Handhaving van de haven is daarom geen vereiste, maar wordt op voorhand niet uitgesloten.

De (visuele) doortrekking van de Vlij is een ingreep, die enerzijds de structurerende werking van het water versterkt en die anderzijds een vergroting van de waterbergingscapaciteit tot gevolg heeft. Deze extra capaciteit kan dienen als compensatie voor mogelijk verlies van bergingscapaciteit elders in het plangebied.

In beginsel zijn er in het gebied op 2 plaatsen mogelijkheden voor het realiseren van ligplaatsfuncties:

1. langs de Beneden Merwede (Kop van de Staart)

Primair wordt gedacht aan een functie voor de party-/ en cruisevaart. Een vaste aanlegplaats ontbreekt thans, terwijl een nieuwe vaste locatie kansen biedt op verdere ontwikkeling van dit segment.

De locatie biedt, in combinatie met de partyvaart, ook mogelijkheden als ligplaats voor de binnenvaart en als aanmeerplaats voor fastferry en waterbus.

2. zuidoever Wantij (Lijnbaangebied)

Deze plek vervult een functie als ligplaats. De locatie is minder geschikt om voor korte tijd aan te leggen. Vooralsnog lijkt een ligplaatsfunctie voor de binnenvaart tot de mogelijkheden te behoren. De haalbaarheid en wenselijkheid vragen nog nader onderzoek.

B. **Binnenstedelijk milieu**

Functionele en ruimtelijke karakteristiek

Het binnenstedelijk milieu wordt, naast de ruimtelijke opbouw, in belangrijke mate bepaald door de functionele opbouw. De belangrijkste functies zijn:

wonen

- het woonprogramma wordt afgestemd op de actuele regionale vraag; de nadruk zal op de duurdere woningklasse liggen; daarbij streven naar een gedifferentieerd woningaanbod, zoveel mogelijk afgestemd op individuele woonwensen

werken

- kleinschalige binnenstedelijke werkgelegenheid, bijvoorbeeld gericht op de binnenvaart en/of pleziervaart, mits combineerbaar met de woonfunctie
- kleinschalige activiteiten in de juridische, administratieve, medische, therapeutische, ontwerp- en kunstzinnige sfeer, al dan niet verbonden aan de woonfunctie
- kleinschalige activiteiten die de sfeer in het gebied versterken/ondersteunen

voorzieningen

- de ambitie bestaat om, in het verlengde van en complementair aan de functie van de bestaande binnenstad, in het plangebied voorzieningen met een accent op cultuur, educatie en recreatie van lokale en regionale betekenis te realiseren
- bij voorkeur uitgaan van clustering van voorzieningen in 2 à 3 clusters, gericht op voorstellingen (toneel, cabaret, concerten ondersteund door een hotel, restaurants e.d.), congressen, culturele educatie (muziekschool, pop-oefencentrum, bibliotheek e.d.) en toeristisch-recreatieve activiteiten (bijv. historische binnenhaven, jachthaven)
- aanvullend aan deze voorzieningen behoort vestiging van detailhandel tot de mogelijkheden mits dit een bijdrage levert aan het beoogde binnenstedelijke klimaat

Van groot belang is de realisatie van een hoogwaardige binnenstedelijke woon-, werk- en verblijfskwaliteit, waarbij in het bijzonder aandacht wordt besteed aan het tot stand brengen van: een kwalitatieve ruimtelijke opbouw inspelend op aspecten als de aanwezige rivieren, de oevertypologieën de gebruiksmogelijkheden van de insteekhavens, zicht- en verblijfskwaliteiten en bezonning
een hoge bebouwingsdichtheid en het toepassen van dubbel grondgebruik
een afwisselend bebouwingsbeeld, blijkend uit een gevarieerde hoogwaardige architectuur met mogelijkheden voor toepassing van grotere bouwhoogten, mits dit het functioneren en de uitstraling van het gebied ten goede komt en mits afgestemd met de bebouwingskarakteristiek van de omliggende gebieden
differentiatie van woon- en verblijfsmilieus afgestemd op de functie
kwalitatieve vormgeving en inrichting van de openbare ruimte
kwalitatieve oplossingen voor het parkeren ten behoeve van bewoners en bezoekers (bijv. van voorzieningen), d.w.z. voornamelijk in/onder te realiseren bebouwing.

Interne en externe relaties

Om tot een samenhangende ontwikkeling te komen is het noodzakelijk de scheidende functie van het Wantij te verzachten. Daarnaast moet de aanhechting aan het bestaande stadscentrum worden versterkt. Dit kan worden bereikt door gebieden zowel visueel als fysiek met elkaar te verbinden.

Essentieel is het realiseren van een goede verkeersrelatie voor voetgangers en fietsers. Gezien de schaal van het gebied zijn hiervoor 2 brugverbindingen over het Wantij wenselijk:

1. ter hoogte van de westpunt van de Kop van de Staart; samen met de geplande brug over de Riedijkshaven ontstaat een snelle verbinding met de binnenstad
2. ter hoogte van de zuidelijke insteekhaven en de Biesboschstraat (in verlengde Singel).

In de verdere planuitwerking wordt onderzocht of de onder 2. genoemde verbinding een functie moet vervullen als tweede auto- en OV-ontsluiting van de Kop van de Staart.

Daarnaast vormt het gebruik van het Wantij een bijzonder aandachtspunt bij de uitwerking van brugverbindingen.

Het ontstaan van een flaneer- en wandelpromenade rond het Wantij, met een mogelijkheid van doortrekking tot rond het Wantijpark, kan bijdragen aan de samenhang en aantrekkelijkheid van het gebied voor bewoners en bezoekers.

Kop van de Staart

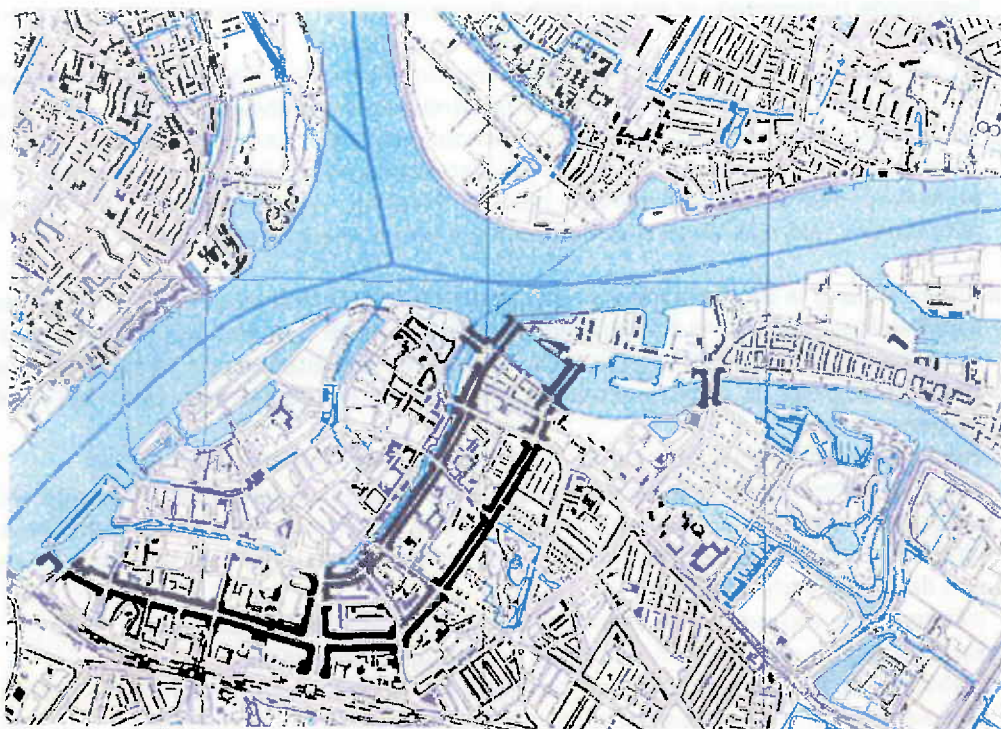
Naast hetgeen hiervoor is vermeld is specifiek voor de ontwikkeling van de Kop van de Staart nog het volgende van betekenis:

auto-ontsluiting

- de hoofdontsluiting voor het autoverkeer blijft ter plaatse van de Merwedestraat gesitueerd

groenstructuur

- de groenstructuur langs de Wantij-oever wordt doorgezet en eindigt in het gebied Kop van de Staart



Aanhechting aan de stad

promenade

- de recreatieve fiets- en wandelroute langs het Wantij wordt in het gebied Kop van de Staart voortgezet ter hoogte van de huidige Maasstraat en sluit aan op de brugverbindingen over het Wantij richting binnenstad; streven is deze route te ontwikkelen als structurele drager van het gebied en uit te bouwen tot een aantrekkelijke fiets- en wandelpromenade, ondermeer als verbinding tussen voorzieningenclusters en als onderdeel van de route rondom het Wantij.

balkon

- de uiterste westpunt, ter hoogte van de brugverbinding met de binnenstad, biedt een uniek uitzicht op het Drierivierenpunt en op een deel van de binnenstad; een inrichting van deze prominente plaats als bijzondere verblijfsplek (balkon) is uitgangspunt

voorkeurslocaties voorzieningen-cluster

- de westzijde van de Kop van de Staart wordt de unieke positie ten opzichten van de binnenstad, de regiogemeenten en de ligging aan het water gezien als de voorkeurslocatie voor een cultuurcluster (theater c.a.)
- de zuidelijke insteekhaven met directe omgeving biedt kansen voor toeristisch-recreatieve functies

Lijnbaan-Eneco-terrein

Voor dit gebied zijn aanvullend de volgende specifieke aspecten van belang:

inpassing bebouwing

- nabij de hoek Noordendijk-Oranjelaan staan 2 nutsgebouwen (schakelstations) die in functie blijven; deze karakteristieke en beeldbepalende gebouwen worden gehandhaafd en ingepast in de toekomstige structuur; ook met de bijbehorende ondergrondse infrastructuur moet rekening worden gehouden

voorkeurslocatie voorzieningen-cluster

- de oude centrale langs de Noordendijk is aangewezen als locatie voor functies passend in de cluster culturele educatie, waarbij uitgangspunt is handhaving van het gebouw

fietsroute

- langs de oever van de Vlij en het Wantij is een fietsroute voorzien als onderdeel in de fietsverbinding tussen de wijk Stadspolders en de binnenstad; rekening wordt gehouden met aanleg van een fietsroute -over de door te trekken Vlij- naar het Watertorenterrein, mits de recreatieve ontwikkeling van dit gebied zulks rechtvaardigt

zichtlijn

- vanaf de Prins Hendrikbrug is sprake van een waardevolle zichtlijn op de oude centrale aan de Noordendijk en de Molen Kijk over den Dijck; behoud van deze zichtlijn is gewenst

auto-ontsluiting

- rekening wordt gehouden met een extra (3^e) auto-ontsluiting vanaf de Noordendijk, ter hoogte van de huidige toegang tot het Eneco-terrein, wat tegelijkertijd de mogelijkheid biedt een zichtlijn op de watertoren te realiseren.

C. Stedelijk milieu

De ruimtelijke karakteristiek, die thans wordt bepaald door een combinatie van groen, water en een lagere bebouwingsintensiteit en waardevolle monumentale bebouwing, zal worden versterkt. Het terrein verliest voor een belangrijk deel haar huidige functie, zodat moet worden uitgegaan van een nieuwe passende bestemming.

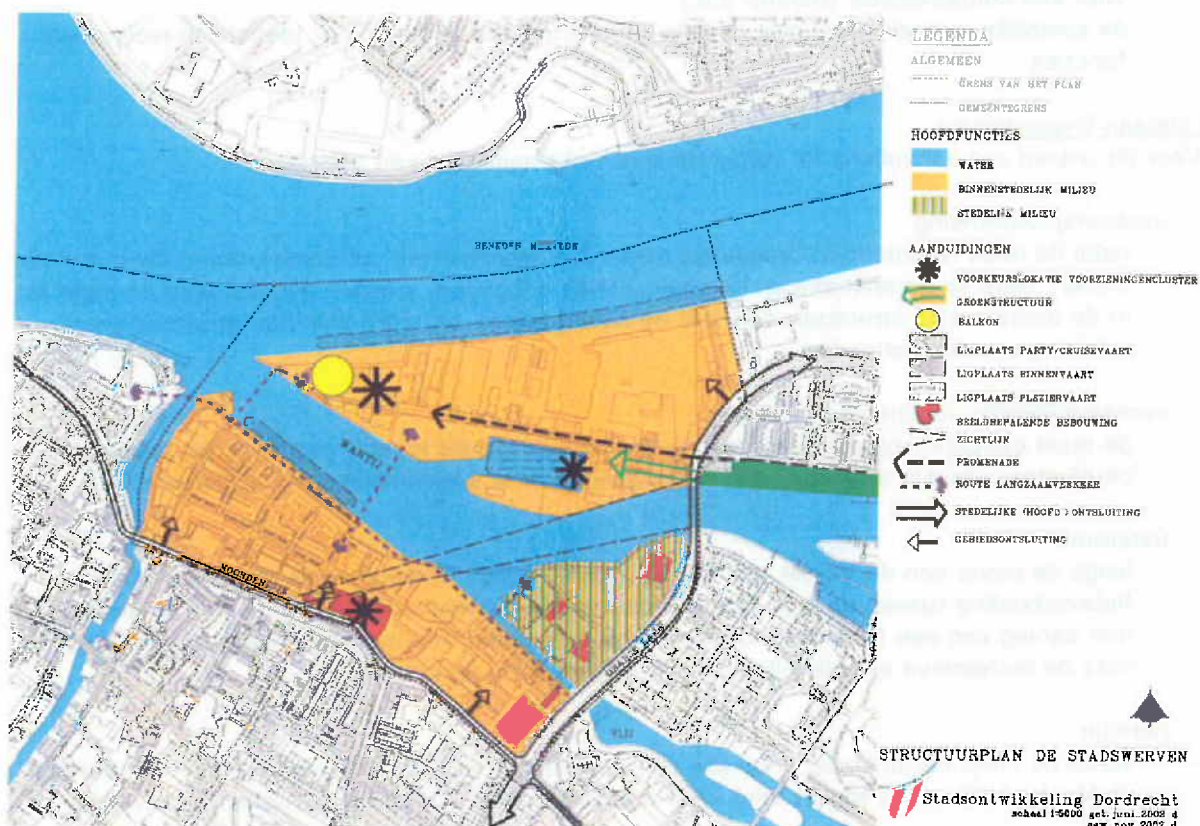
De aanwezige monumentale bebouwing **wordt** in beginsel gehandhaafd. Alleen het beeldbepalende nutsgebouw (schakelstation) nabij de Prins Hendrikbrug behoudt de huidige functie.

Voor de architectonisch waardevolle watertoren en het pompgebouw en de bijbehorende bezinkbassins moet een passende functie **worden** gevonden.

Op het terrein rondom de watertoren **wordt** ingezet op een stedelijk milieu dat zich door een combinatie van minder intensieve bebouwing en meer groen en water zal onderscheiden van de Kop van de Staart en het Eneco-terrein.

Het gebied leent zich voor ontwikkeling **van** recreatieve en werkfuncties eventueel in beperkte mate te combineren met de woonfunctie.

Het aanleggen van extra water in de vorm **van** bijvoorbeeld een kleinschalige haven behoort tot de mogelijkheden.



3. Plankaart

3.1 Opzet van de plankaart

De structuurplankaart maakt deel uit van de Beschrijving van het structuurplan. De schaal van de originele kaart is 1: 5.000.

De kaart verschaft inzicht in de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de herstructurering die de komende jaren gestalte moet krijgen. Vooralsnog is uitgangspunt dat realisering in de komende 10-15 jaar zal plaatsvinden.

Op de plankaart is de begrenzing van het structuurplan aangegeven. Binnen deze begrenzing worden 3 hoofdfuncties onderscheiden, te weten Water, Binnenstedelijk Milieu en Stedelijk milieu.

Verder is gebruik gemaakt van nadere aanduidingen. Deze aanduidingen dienen ter ondersteuning van de Beschrijving en hebben tot doel specifieke aspecten, zoals verkeersontsluitingen, verblijfsplekken, voorkeurslocaties, beeldbepalende gebouwen, brugverbindingen, zichtlijnen en dergelijke zichtbaar te maken.

Een aantal van deze aanduidingen heeft een indicatief karakter, in die zin dat die voorziening als zodanig gewenst c.q. noodzakelijk is, maar dat de concrete plaats, omvang of vormgeving daarmee niet wordt vastgelegd. Dit geldt uiteraard niet voor bijvoorbeeld de beeldbepalende bebouwing.

3.2 Beschrijving legenda

ALGEMEEN

Grens van het plan

de lijn geeft het gebied aan waarvoor dit structuurplan geldt; voor een deel valt deze grens samen met de gemeentegrens in de Beneden Merwede

Gemeentegrens

aan de noordzijde grenst het plangebied aan de grens met de gemeente Papendrecht

HOOFDFUNCTIES

Water

betreft de Beneden Merwede, het Wantij en de Riedijkshaven, maar ook de zuidelijke insteekhaven op de Kop van de Staart en de door te trekken Vlij

Binnenstedelijk milieu

de herstructurering van de vrij komende locaties op de Kop van de Staart en het Eneco-terrein richt zich op een binnenstedelijke ontwikkeling

Stedelijk milieu

het gebied ingeklemd tussen het Wantij, de Oranjelaan en de door te trekken Vlij, waar de nadruk ligt op ontwikkeling van een onderscheidende karakteristiek en herbestemming van de bestaande monumentale gebouwen

AANDUIDINGEN

Voorkeurslocatie voorzieningencluster

op de kaart zijn 3 voorkeurslocaties aangegeven; in het kader van de verdere planontwikkeling zal de haalbaarheid/wenselijkheid van deze ontwikkelingen aan de orde komen

Groenstructuur

duidt aan dat de groenstructuur langs de Maasstraat in het gebied wordt doorgezet en beëindigd, waarbij combinatie met de promenade denkbaar is

Balkon

betreft de westelijke punt van de Kop van de Staart als locatie met unieke uitzicht- en verblijfskwaliteiten

Ligplaats

op de kaart worden als indicatie 3 typen ligplaatsen onderscheiden, waarvan de haalbaarheid en inpasbaarheid in een later stadium worden onderzocht; gecombineerd gebruik voor bijvoorbeeld party-/cruisevaart en binnenvaart wordt niet op voorhand uitgesloten

Beeldbepalende bebouwing

bebouwing die in beginsel wordt ingepast in de toekomstige ontwikkeling, indien een adequate bestemming kan worden gerealiseerd

Zichtlijn

te respecteren zichtlijn vanaf de Prins Hendrikbrug

Promenade

indicatie voor een aantrekkelijk wandelgebied tussen voorzieningenclusters

Route langzaam verkeer

duidt indicatief te realiseren routes aan

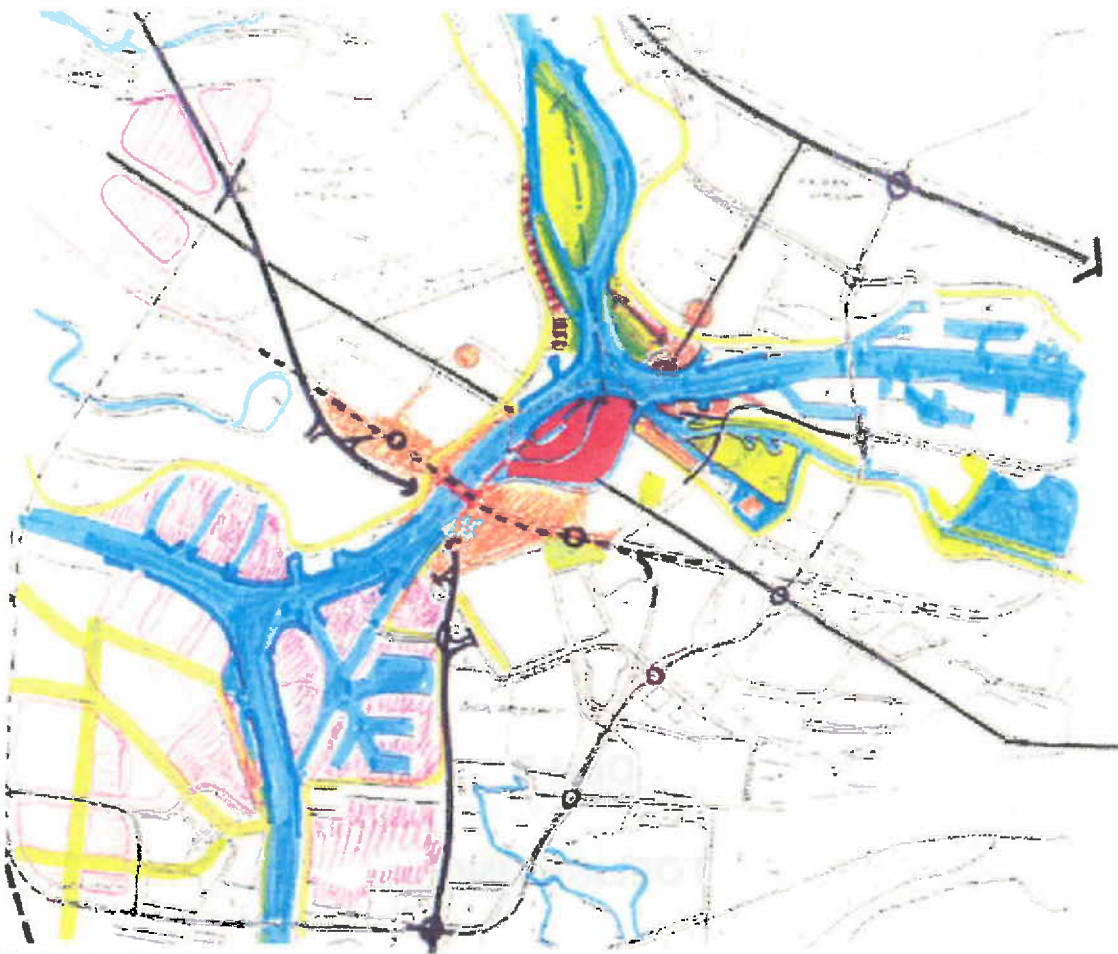
Stedelijke (hoofd-)ontsluiting

aanduiding van de bestaande wegen die het plangebied begrenzen en verbinden met de stedelijke wegenstructuur

Gebiedsontsluiting

indicatieve aanduiding van ontsluitingen van gebiedsdelen.

Deel B
TOELICHTING



Drechisteden Centraal

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Begin jaren 90 is het gebied Kop van de Staart, gelegen aan de oostzijde van de binnenstad ingeklemd tussen de Beneden Merwede en het Wantij, voor het eerst genoemd als kansrijke herstructureringslocatie.

Inmiddels worden de unieke ontwikkelingsmogelijkheden van dit bijzondere gebied in talloze visies, rapporten en plannen (rijk, provincie, regio en gemeente) beschreven en erkend. In alle gevallen is sprake van een hoog ambitieniveau.

De locatie maakt onderdeel uit van het Drierivierenpunt. In Drechtoever-verband zijn op meerdere locaties rondom het punt van samenkomen van Oude Maas, Noord en Beneden Merwede nieuwe uitdagende ontwikkelingen gedefinieerd, die er toe leiden dat dit gebied wordt omgevormd tot een aantrekkelijk onderdeel van het centrum voor de Drechtsteden.

Het voorliggende structuurplan is één van de eerste stappen op weg naar herontwikkeling en is een uitvloeisel van het feit dat de 2 belangrijkste bedrijven, te weten Scheepswerf De Biesbosch op de Kop van de Staart en van Eneco aan de Noordendijk, hun bedrijfsactiviteiten hebben gestaakt. Daarmee is aan een essentiële voorwaarde voldaan voor het daadwerkelijk in gang zetten van een proces gericht op herontwikkeling.

Tot het gebied behoren de Kop van de Staart, het Eneco-terrein en het gebied Lijnbaan.

Omdat in het plangebied langere tijd geleden (Lijnbaan) of zelfs nog recent scheepswerven gevestigd waren heeft het totale gebied de naam **"De Stadswerven"** gekregen.

De naam De Stadswerven is gekozen omdat deze verwijst zowel naar de historie van het gebied als naar de toekomst, waaraan het voorliggende structuurplan globaal richting wil geven.

1.2 Doelstelling

Het structuurplan heeft, overeenkomstig de wettelijke beschrijving, tot doel in woord en beeld inzicht te geven in de meest gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen, zowel van het gebied zelf als in relatie tot de omgeving.

Het structuurplan vormt daarmee de basis voor een ontwikkelingstraject dat uiteindelijk tot uitvoerbare plannen moet leiden.

Daarnaast vervult het structuurplan een rol in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

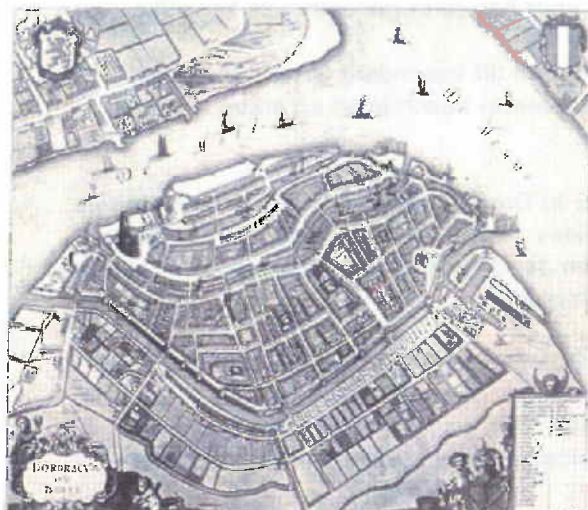
1.3 Status structuurplan

Het structuurplan is een in de Wet op de Ruimtelijke Ordening geregelde planfiguur. De gemeenteraad stelt het plan vast. Het plan heeft een beleidsmatig karakter en is voor de burger niet bindend.

Het structuurplan biedt wel extra wettelijke bevoegdheden die de kunnen helpen de gewenste ontwikkeling te realiseren, zoals het voorkeursrecht.

Het plan behoeft geen goedkeuring van de provincie. Wel wordt voorafgaand aan de vaststelling overleg gepleegd met belanghebbende instanties/diensten op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Tevens wordt het plan voor de vaststellingsprocedure in de inspraak gebracht.

Historische ontwikkeling Dordrecht



1645



1894



1939



1948

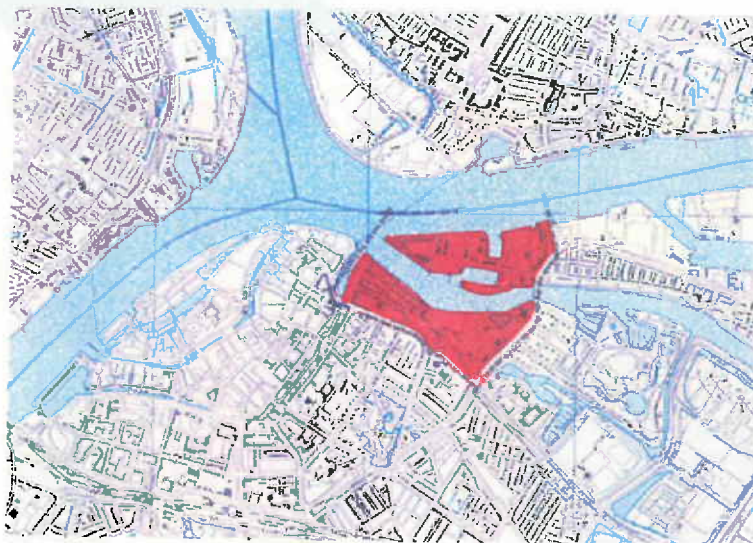
2. Plangebied

2.1 Ligging in de stad

Het gebied ligt op een bijzondere plaats binnen de stad. Het grenst aan de historische binnenstad, raakt aan het punt waar 3 rivieren (Oude Maas, Noord, Beneden Merwede) elkaar ontmoeten en wordt verder doorsneden door de rivier het Wantij. Het gebied ligt geheel buitendijks.



De begrenzing wordt globaal gevormd door de Beneden Merwede, omgeving Papendrechtse straat, Merwedestraat/ Oranjelaan, Noordendijk en Riedijkshaven. Op bijgaande afbeelding is de begrenzing aangegeven.



2.2 Historie

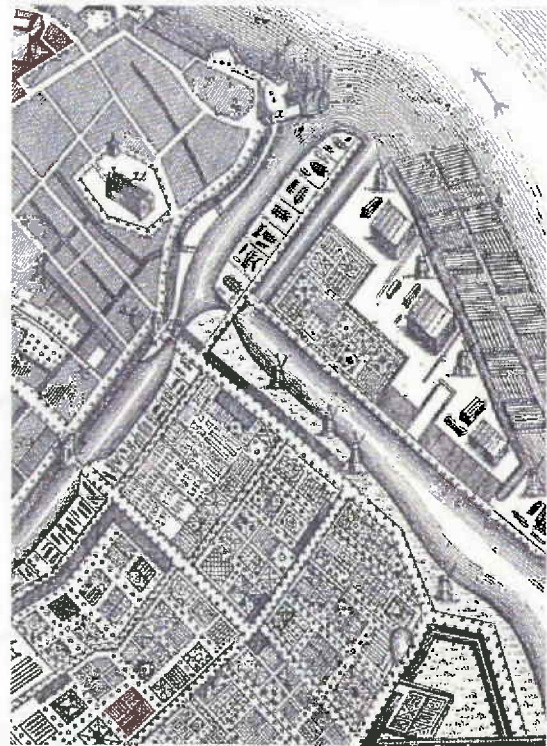
Voor de St. Elisabethsvloed in 1421 maakte het gebied deel uit van de Grote of Zuid-Hollandse Waard, een enorm veengebied dat zich uitstrekte tussen Maasdam (Hoeksche Waard) en Heusden. Het gebied werd door middel van ontginning ontwikkeld tot een uitgestrekt landbouwgebied.

De St. Elisabethsvloed maakte aan dit alles een abrupt einde. Het gebied langs de Beneden Merwede kwam voor langere tijd onder water te staan, waarin door aanslibbing een gors is ontstaan, het huidige gebied de Staart.

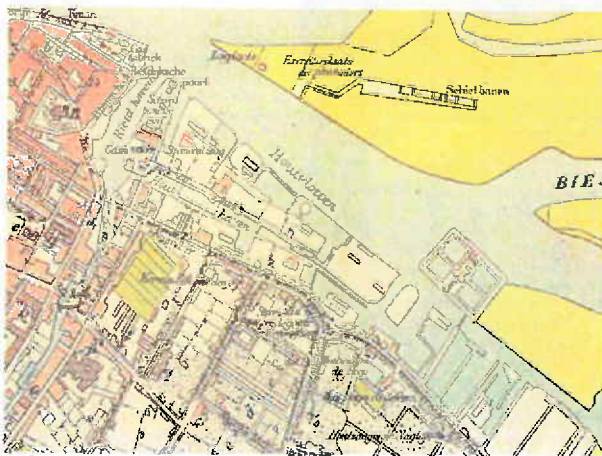
Historische ontwikkeling plangebied



1645



1742



1894



1923

Liggend buiten de oude binnenstad is het gebied pas in de 18^e eeuw betrokken bij de stedelijke ontwikkeling. Voor die tijd was sprake van een buitengebied. Het profiel van de Beneden Merwede was aanmerkelijk breder dan thans. Ook het Wantij en de Vlij namen meer plaats in. Meer in oostelijke richting was sprake van een Biesbosch-landschap met grienden, rietlanden en kreken, soms afgewisseld met agrarisch geëxploiteerde gronden.

In 1603 werden de Noordendijk, Groenedijk en Krommedijk aangelegd, waarmee de polder Het Oude Land van Dubbeldam werd gerealiseerd.

Eind 16^e eeuw was de stad dichtgegroeid met bebouwing, als gevolg waarvan bedrijvigheid zich verplaatste naar locaties daarbuiten, waaronder het Lijnbaangebied. Door deze ontwikkeling ontstond de behoefte aan een nieuwe toegang tot de stad die aanvankelijk werd gemarkeerd door een kleine poort (ca. 1640), ter plaatse van de huidige Noordersluisbrug.

In die tijd lag de nadruk van de Dordtse economie op de handel, waarbij werd geprofiteerd van de ligging aan rivieren, die een belangrijke transportverbinding vormden met grote delen van Europa.

Noordelijk van de Noordendijk vestigden zich scheepswerven, houthandelaren en -zagerijen en een touwslagerij. Verder verzezen er meerdere molens die onder andere werden gebruikt voor het verzagen van het over water aangevoerde hout. Hout was in die tijd een belangrijke bouwstof. De woningen die in het gebied in kleine bouwblokken langs de Noordendijk en de Lijnbaan werden gebouwd waren bestemd voor de bedrijfseigenaren en de arbeiders in die bedrijven. In die tijd bevonden zich ten zuiden van de Noordendijk tuinderijen, blekerijen en houtbedrijven.

In de tweede helft 19^e eeuw speelde zich in Dordrecht de overgang van handels- naar industriestad af. De scheepshandel stort in door de aanleg van de Nieuwe Waterweg (1866) en de opkomst van het stoomschip.

Ten noorden van de Noordendijk was met name de industrialisatie merkbaar. Molens en houthandels verdwenen en op den duur ook de scheepswerven. De in het Lijnbaangebied gelegen houthaven werd eind 19^e eeuw gedempt. In die periode verzezen nieuwe fabrieken waaronder in 1898 de Dordtse Meterfabriek aan de Lijnbaan en in 1910 het Electriciteitsbedrijf aan de Noordendijk. Inmiddels was de woonbebouwing aan de Noordendijk flink toegenomen. Later moesten voor de bouw van de centrale en zijn latere uitbreidingen in de periode 1915-1928 weer woningen worden gesloopt.

Gespaard bleef de 18^e eeuwse molen Kijk over den Dijck (rijksmonument).

In het gebied ten zuiden van de Noordendijk maakten de tuinderijen en blekerijen plaats voor arbeiderswoningen.

De Kop van de Staart kwam veel later dan het gebied aan de Noordendijk tot ontwikkeling. Kaarten geven de bebouwingsgeschiedenis van het gebied goed weer. Hieruit blijkt dat midden 19^e eeuw van bebouwing op de Kop van de Staart geen sprake was. Een kaart uit 1894 geeft aan dat op deze plaats een schietbaan en een expeditieplaats van de pontonniers was gevestigd.

In 1901 besloot de gemeenteraad het gebied op te hogen en in gebruik te geven als industriegebied, waarna zich de eerste bedrijven vestigden. De Prins Hendrikbrug, die de Staart verbindt met de stad, dateert uit 1910.

Scheepsbouw voerde hier lange tijd de boventoon en bepaalde het karakteristieke beeld van scheepshellingen, kranen, staal en schepen. Scheepswerf De Biesbosch nam in het gebied de belangrijkste plaats in.

Om de vele werknemers goed en dicht bij het werk te kunnen huisvesten werd omstreeks 1915 het zgn. Noorderkwartier gebouwd. Dit nog bestaande woongebied aan de oostzijde van de Merwedestraat is een karakteristiek voorbeeld van de woningbouw uit die periode.

Ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bevonden zich in het gebied meerdere karakteristieke industriële gebouwen en objecten. Geen van deze panden/objecten is op dit moment beschermd.

2.3 Archeologie

Van de periode voor 1421 zijn geen topografische kaarten en/of afbeeldingen bekend. Het gebied was in die periode onderdeel van de Grote of Zuid-Hollandse Waard en viel waarschijnlijk uiteen in 2 ambachtsheerlijkheden.

Na de St. Elisabethsvloed was gedurende een aantal eeuwen sprake van een soort waddenlandschap met gorzen, slikken, prielen en kreken. Het huidige Wantij was zo'n kreek.

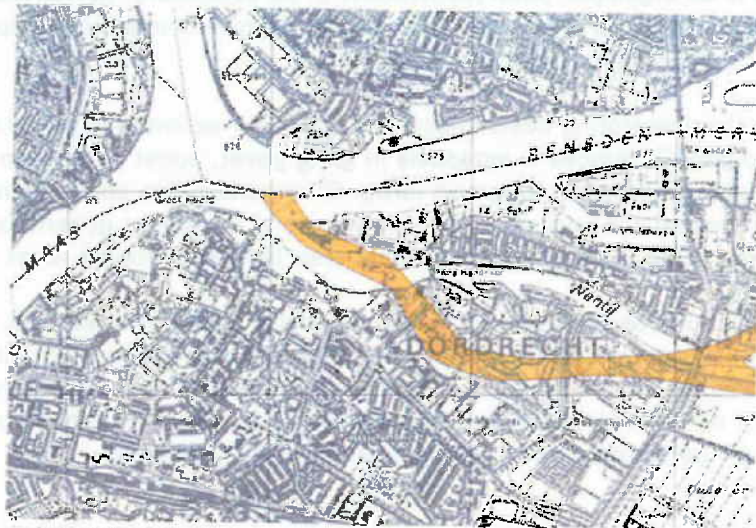


Riedijkshaven vroeger



En straks

De geologische kaart toont sporen van een oer- of proto-Merwede. Weliswaar zijn er nog geen harde gegevens beschikbaar die enig licht kunnen werpen op prehistorische of protohistorische bewoning op de oevers ervan, zeker is dat met de mogelijkheid rekening moet worden gehouden, dat er bewoningssporen van na ca. 3000 v. Chr. op circa 350-400 cm onder het maaiveld aan te treffen zijn.



Gedeelte geologische kaart

Volgens de Standaard Archeologische inventarisatie bestaat vanuit archeologisch-historisch oogpunt belangstelling voor het verwachte stroomgebied van de oer- of proto-Merwede. Aanbevolen wordt om elke activiteit binnen de aangegeven kaders vergezeld te laten gaan van een archeologisch (voor)onderzoek, dat inzicht kan geven in de aanwezigheid en eventuele waarde van archeologische resten.

2.4 Relaties met de omgeving

De delen Lijnbaan en Eneco-terrein liggen direct aan de Noordendijk, die dienst doet als noordelijke toegang tot de binnenstad. Aan de zuidzijde van de Noordendijk ligt het 19^e eeuwse wijk "Schil-oost". In dit gebied wordt voornamelijk gewoond. Na de in grote delen uitgevoerde stadsvernieuwing is sprake van een aantrekkelijk binnenstedelijk woonmilieu.

Aan de oostzijde grenst het gebied, tussen Wantij en Noordendijk, aan de Oranjelaan. Kenmerkend voor het oostelijk hiervan gelegen gebied zijn de groene uitstraling en de aanwezigheid van veel water (Wantij en Vlij). In dit gebied liggen de ruim opgezette Wantijbuurt en het Wantijpark.

De aanduiding "Kop van de Staart" geeft aan dat dit gebied onderdeel is van de wijk De Staart. Dit langgerekte gebied ligt ingeklemd tussen het Wantij en de Beneden Merwede. Aan de noordzijde bevinden zich bedrijven en een tweetal havens. Aan de zuidzijde ligt het woongebied. De Merwedestraat-Baanhoekweg vormt de scheiding tussen beide functies.

Met de ligging aan de verkeersroutes Merwedestraat-Oranjelaan aan de oostzijde en de Noordendijk aan de zuidzijde is het gebied verzekerd van een goede ontsluiting.

2.5 Huidig gebruik

Het gebied Lijnbaan is na het verdwijnen van de vanouds gevestigde bedrijven ontwikkeld tot een binnenstedelijk woongebied.

In het gebied is veelal laagbouw gerealiseerd, voornamelijk in de categorie sociale huur en koop. Langs de Noordendijk kon een deel van de oorspronkelijke bebouwing worden behouden. Waar dit niet mogelijk was is de afgelopen jaren nieuwbouw in de koopsector gerealiseerd.

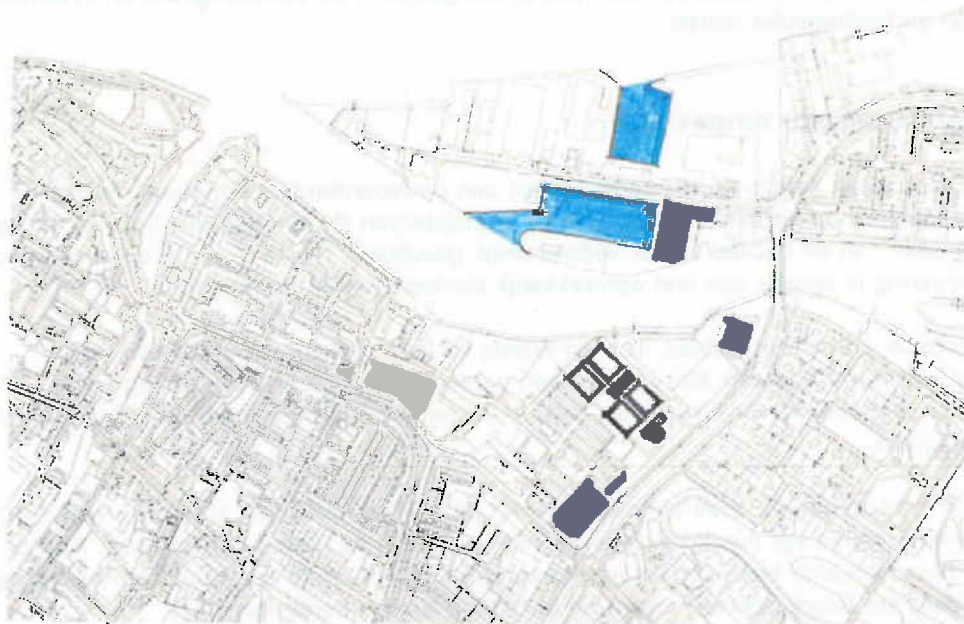
Langs de Riedijkshaven verrijst op dit moment een grootschalig woningbouwcomplex dat op de hoek met het Wantij zijn hoogtepunt (ruim 40 m.) vindt.

In het kader van de schaalvergroting heeft Eneco besloten haar activiteiten op de locatie aan de Noordendijk te beëindigen. Dit proces is inmiddels in gang gezet, zodat het terrein op afzienbare termijn vrij komt. De gemeente koopt de grond terug. Overigens zullen op het terrein enkele voorzieningen die van belang zijn voor de energiedistributie in Dordrecht gehandhaafd worden. Het gaat hierbij met name om 3 karakteristieke gebouwen (schakelstations) langs de Oranjelaan.

Op de Kop van de Staart zijn de poorten van scheepswerf De Biesbosch gesloten. De gemeente heeft de locatie weten te verwerven, terwijl nu ook met de overige bedrijven in dit gebied onderhandeld over aankoop en/of verplaatsing. Langs de Papendrechtse straat bevinden zich enkele woningen en al dan niet leegstaande kleinschalige bedrijfspanden. Aan de rivierzijde is een aan de scheepvaart gerelateerd bedrijf (scheepsschroeven) gevestigd.

2.6 Hergebruik bestaande elementen

De herontwikkeling richt zich primair op de vrijkomende gebieden op de Kop van de Staart en het Eneco-terrein aan de Noordendijk. Door de bedrijfsbeëindiging verliezen aanwezige gebouwen en voorzieningen hun functie.



Gewenste te handhaven elementen

De aard en gebruiksmogelijkheden van de meeste bebouwing sluit niet aan op de geformuleerde ambities. Daarnaast is de leeftijd en de staat van de meeste gebouwen zodanig, dat hergebruik en inpassing in nieuwe plannen niet realistisch is te achten.

In een aantal gevallen wordt gestreefd naar handhaving en inpassing van bestaande objecten. In de eerste plaats gaat het om gebouwen die, al dan niet zijn aangewezen als monument, een bijzondere en/of karakteristieke waarde vertegenwoordigen en zowel fysiek als functioneel inpasbaar zijn.

In het gebied Eneco bevinden zich enkele gebouwen die mogelijk gehandhaafd worden. Concreet gaat het om de volgende objecten:

De oude centrale langs Noordendijk

Dit gebouw (Biesboschstraat 148), dat gefaseerd is gebouwd in de periode 1910-1928, heeft gediend als energiecentrale en is uit een oogpunt van industriële monumenten waardevol. Het pand biedt in beginsel goede mogelijkheden als onderkomen voor culturele en educatieve activiteiten. In de kelder van het gebouw is inmiddels een pop-oefencentrum gevestigd.



De schakelstations langs Oranijelaan

Langs de Oranijelaan staan 3 schakelstations die, ondanks het vertrek van Eneco, hun functie voor de energievoorziening behouden. Verplaatsing naar elders brengt hoge kosten met zich mee. Daarnaast gaat het om gebouwen (uit periode 1942-1950) die architectonisch interessant zijn en jarenlang het beeld langs de Oranijelaan hebben bepaald.

Watertoren, pompgebouw en bassins langs Oranijelaan

Aan de kant van de Oranijelaan staan verder 2 gebouwen die herinneren aan de drinkwatervoorziening die voorheen van hieruit werd verzorgd.



Meest waardevol is de in 1881 gebouwde watertoren vanwege de bijzondere vierkante vormgeving en het materiaalgebruik. Verder valt op dat in het gebouw 5 woningen waren opgenomen voor het personeel. Later is de capaciteit vergroot en zijn bij de toren bezinkvijvers voor het grondwater aangelegd. Ook de vijvers zijn behouden. De watertoren is op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst.

Het pompstation is in 1942 gebouwd voor de verwerking en zuivering van het grondwater en vormt samen met de watertoren en bezinkbassins en bijzonder element. Gestreefd moet worden naar een nieuwe passende functie, zodat zinvol hergebruik mogelijk is.

Zuidelijke insteekhaven Kop van de Staart

In deze haven manifesteerden zich met name de scheepsbouw en -reparatie. De constructie van de haven verkeert in zwakke staat. De haven heeft potenties om bij te dragen aan realisering van de ambities op cultureel, recreatief en toeristisch vlak.

Bebouwing Kop van de Staart

Aan de zuidzijde van het gebied staat aan de haven bebouwing waarvan onderzocht wordt of inpassing mogelijk, zinvol en haalbaar is.



3. Beleidskaders

Op verschillende bestuursniveaus (provincie, regio, gemeente) zijn voor de aanpak van het gebied richtinggevend beleidskaders geformuleerd. De volgende uitspraken zijn van belang.

3.1 Provincie

Streekplan Zuid-Holland Zuid (mei 2000)

Het gebied Kop van de Staart wordt aangegeven als "bestaand bedrijfsterrein", de gebieden Lijnbaan en Eneco als "bestaand stads- of dorpsgebied".

Verder geeft de plankaart aan dat het gebied deel uitmaakt van de Drechtoevers.

Voorts zijn voor de aanpak van het gebied de volgende richtlijnen van belang:

- verstedelijking concentreren binnen de aangegeven verstedelijkingscontouren
- prioriteit geven aan inbreidings- en verdichtingslocaties, waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor de Drechtoever-locaties
- integrale stedelijke vernieuwing en kwaliteitsverbetering, onder meer door het ontwikkelen van nieuw hoogwaardig stedelijk milieu langs de oevers rond het Driervierenpunt
- versterking van de centrumfunctie van de Dordtse binnenstad (o.a. horeca, culturele voorzieningen, toeristisch-recreatieve ontwikkeling)
- ter handhaving van de doorstromingscapaciteit in de Beneden Merwede de aangegeven riviercontour aanhouden als grens van rivier en verstedelijking (Ruimte voor de Rivier).

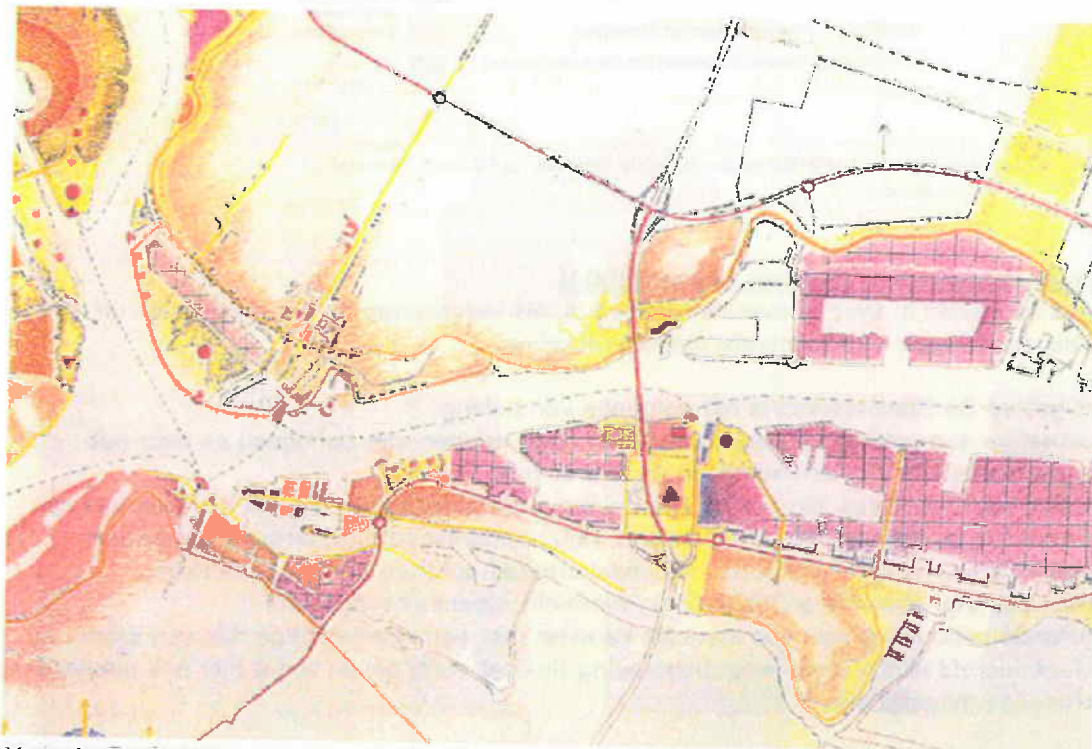
3.2 Regio

Masterplan Drechtoevers (1994)

Dit document heeft tot doel de samenwerking tussen de 6 Drechtoever-gemeenten te intensiveren en zet aan tot verdere planontwikkeling binnen de afzonderlijke gemeenten.

De kern van het Drechtoever-project is dat de centraal in de Drechtsteden gelegen oevers van Dordrecht, Zwijndrecht en Papendrecht worden omgevormd tot één samenhangend stedelijk gebied.

Het plan gaat voor de Kop van de Staart uit van onder andere woningbouw gecombineerd met daarmee verenigbare watergerichte bedrijfsactiviteiten.

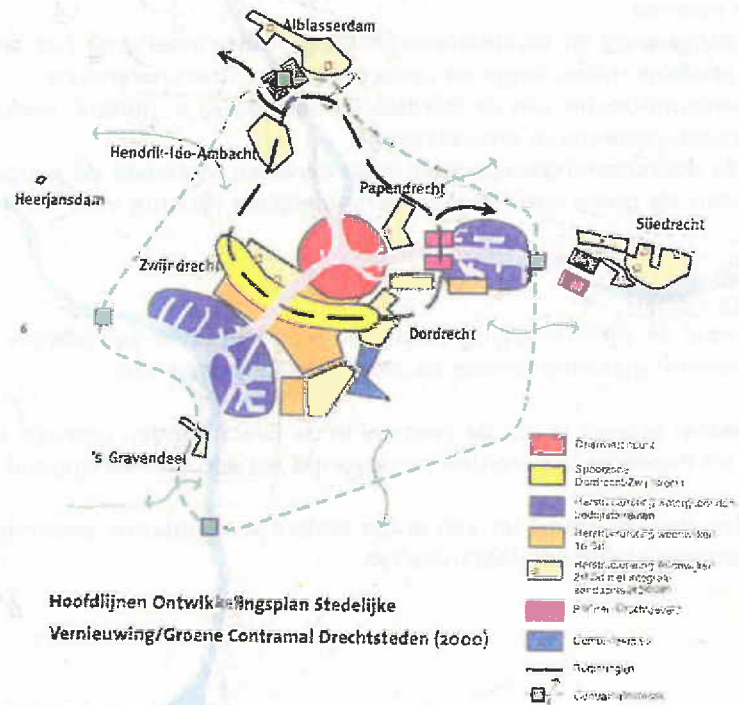


Masterplan Drechtoevers

Scenariostudie Drechtsteden 2030 (juli 1997)

Deze studie komt voort uit het streven van de Drechtsteden te komen tot een gezamenlijke en daardoor betere aanpak van opgaven op basis van een gemeenschappelijke visie op het totale gebied. In het scenario wordt gekozen voor een kwalitatief streefbeeld van de Drechtsteden als gevarieerde en gemengde regio voor wonen, werken cultuur en recreatie. Daarbij wordt gekozen voor onder meer het opvangen van de stedelijke ruimtebehoeften op basis van herstructurering binnen deze contour.

Op basis van deze studie is in 2000 opgesteld het rapport: Hoofdpijnen Ontwikkelingsplan Stedelijke Vernieuwing/Groene Contramal Drechtsteden waaruit de speerpunten (top 10-projecten) voor de aanpak van de stedelijke vernieuwing zijn voortgekomen. De aanpak van het plangebied De Stadswerven is een van deze speerpunten.



Hoofdpijnen Ontwikkelingsplan Stedelijke Vernieuwing/Groene Contramal Drechtsteden

Kaderplan Drierivierenpunt (concept februari 2001)

Het plan is opgesteld in Drechttoever-verband en is, als vervolgstap op het masterplan uit 1994 bedoeld als onderlegger voor concrete planontwikkeling.

Voor het gebied De Stadswerven is het volgende van belang:

- de ruimtelijke samenhang versterken door het open houden van zichtlijnen en door het strategisch plaatsen van landmarks op de drie oevers
- de locatie biedt vanwege zijn positie een unieke mogelijkheid voor het ontwikkelen van een cultuurwerf (o.a. theater, film, popcentrum, hotel-congrescentrum, uitgaan in maritiem historische sfeer, woon-/ werklofts, regionaal creatief centrum gericht op actieve kunstbeoefening, educatie en bibliotheek, maritiem -openlucht-museum)
- aanvullende bebouwing met een stedelijk karakter met een evenwichtige mix van woon- en werkfuncties; de plint van de woonbebouwing flexibel vorm geven zodat hier ook publieks- en werkfuncties mogelijk zijn

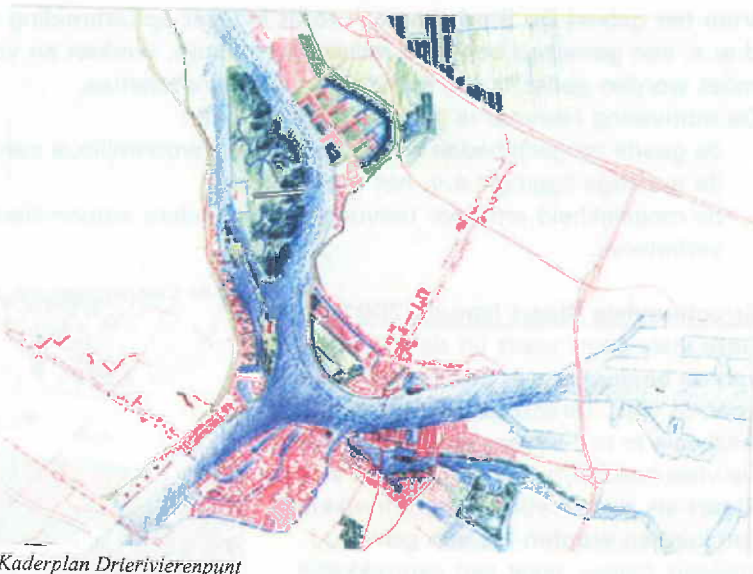
compacte bebouwing met
bouwhoogte afgestemd op het
internationaal vermaarde Dordtse
waterfront en de boomhoogte van
het omringende rivierenlandschap
(ca. 12 m., met theater als
landmark)

ruime openbare
parkeermogelijkheden, ook ten
gunste van de binnenstad
voetgangersbrug naar Otto
Dickeplein (verbinding met
binnenstad) en autobrug in
verlengde van Groenedijk en
voet-fietsbrug van Kop van de
Staart naar Otto Dickeplein
regionale buslijn over Kop van de
Staart leiden

aanlegplaatsen voor openbaar
vervoer over water, partyvaart en watersport
bomen aan de oevers

op Kop van de Staart promenade langs Wantij
alle regionale stedelijke vrijetijd-voorzieningen, ook voor jongeren, zoveel mogelijk
samenbrengen in en rond het Drierivierenpunt.

Kaderplan Drierivierenpunt



Gepleit wordt voor concentratie van stedelijke regionale publieksvoorzieningen voor alle groepen van de bevolking. Concentratie versterkt de kracht van een cultureel centrum en voorkomt tweedeling in verschillende doelgroepen.

Strategisch Economisch Profiel Drechtsteden - Drechtstad "Shipping Valley" (augustus 2000)

Dit document bevat een integrale economische toekomstvisie voor de Drechtsteden en daaruit volgende een actieplan voor een zo optimaal mogelijke sturing en afstemming van de vele regionale economische beleidsactiviteiten. Het rapport formuleert de kansen voor de komende periode op economisch vlak, maar ook op het gebied van ontspanning en gezondheid. De visie wijst De Stadswerven -samen met de binnenstad- aan als een interessant gebied met een mix van oud en nieuw waar een bruisende ontmoetingsplaats met voorzieningen als een theater met regionale uitstraling en grootschalige congres- en vergaderlocaties tot ontwikkeling kunnen komen.

3.3 Gemeente

Stadsplan (maart 2000)

Het Stadsplan geeft richtingen en hoofdlijnen aan voor de ruimtelijke ontwikkeling van stad en eiland in de periode 2000-2015, met een doorkijk naar 2030.

Inspelen op bestaande kwaliteiten is een belangrijk uitgangspunt. In dat kader wordt genoemd de versterking en uitbreiding van het waterfront van de historische binnenstad door ontwikkeling van de Kop van de Staart en het Eneco-terrein.



Stadsplan

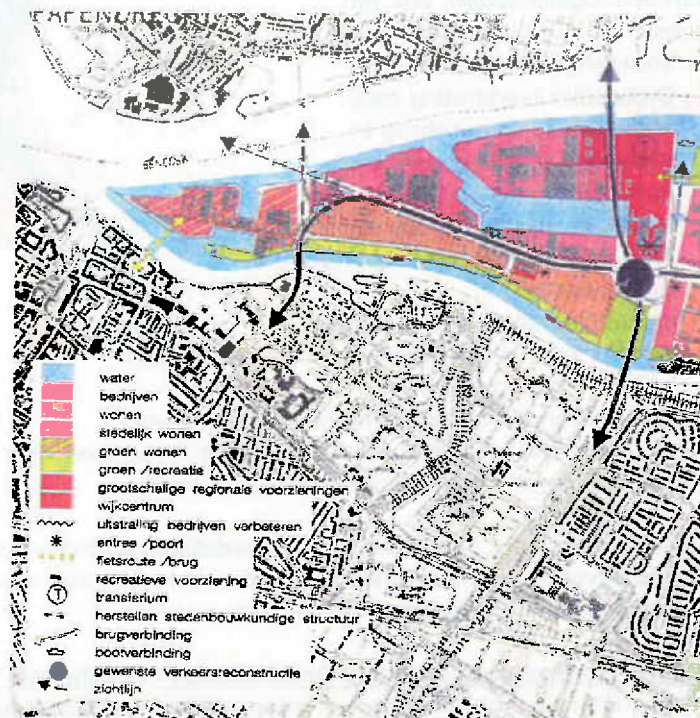
Voor het gebied De Stadswerven wordt ingezet op uitbreiding van het binnenstedelijk woonmilieu, d.w.z. een gemengd compact milieu met wonen, werken en voorzieningen, waarbij met name moet worden gedacht aan culturele en uitgaansfuncties.

De motivering hiervoor is gelegen in ondermeer:

- de goede mogelijkheden om aantrekkelijke woonmilieus aan de rivier te scheppen
- de gunstige ligging t.o.v. het stadscentrum
- de mogelijkheid om door toevoeging van andere woonmilieus het imago van de Staart te verbeteren.

Structuurvisie Staart (januari 2001)

Deze visie komt voort uit de behoefte van de bewoners aan een toekomstbeeld voor de wijk. Directe aanleiding was de discussie in het kader van Dordt Spreekt. De visie beschrijft het gebied Kop van de Staart als een locatie die herontwikkeld zou kunnen worden tot een gemengd stedelijk milieu, waar een aantrekkelijk mix van stedelijke voorzieningen, culturele en recreatieve functies, binnenstedelijke bedrijvigheid en wonen kan ontstaan en waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het beoogde imago als nieuw deel van de Dordtse binnenstad als centrum van de regio.



Structuurvisie Staart

Programma Binnenstad - stad als beleving (2001)

Dit programma is na de kwaliteitsslag in de 2^e helft van de jaren 90 gericht op het maken van een "uniciteitsslag", waarmee wordt bedoeld inhoud te geven aan de onderscheidende factoren waardoor de Dordtse binnenstad tot op nationaal niveau als unieke belevenis bekendheid krijgt. De aanpak van de gebieden Kop van de Staart en Eneco-terrein wordt genoemd als een van de te realiseren doelen van het Programma Binnenstad.

Voor het gebied De Stadswerven ziet het programma goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van cultuurelementen (cultuurwerf), leisure-formules, watersport/binnenvaart-museum, jachthavens, wonen en kantoren.

De Dordwijkzone op de kaart (september 1999)

Dit ontwikkelingsplan voor het parkgebied van Wantij tot Zeedijk. In dit plan wordt voorgesteld de mogelijkheid te onderzoeken de Vlij aan de westzijde van de Oranjelaan door te trekken.



Dordwijkzone

4. Uitgangspunten en randvoorwaarden

4.1 Uitgangspunten

Uit de in hoofdstuk 3 genoemde beleidsdocumenten klinkt breed de wens door het gebied De Stadswerven te ontwikkelen tot een hoogwaardig binnenstedelijk milieu, waarin een belangrijke plaats is ingeruimd voor culturele en toeristisch-recreatieve voorzieningen op regionaal en stedelijk niveau.

Het gebied heeft een unieke ligging, die vooral wordt bepaald door de nabijheid van het historische stadscentrum en door de ligging aan de rivieren de Beneden Merwede en Wantij. Het op zichtafstand gelegen knooppunt van Beneden Merwede, Oude Maas en Noord draagt hier eveneens aan bij.

De karakteristiek wordt voorts bepaald door elementen die herinneren aan het gebruik dat hier vorige eeuw lange tijd plaats vond. Op de Kop van de Staart zijn dat de insteekhavens, scheepshellingen en een enkel waardevol bedrijfsgebouw. Op het terrein aan de Noordendijk en Oranjelaan herinneren bijvoorbeeld het gebouw van de oude centrale, de transformatorgebouwen en de watertoren aan de nutsfunctie.

Deze karakteristieken zijn belangrijke kwaliteiten die kunnen bijdragen aan het doen ontstaan van een nieuw aantrekkelijk stedelijk gebied met woon- en werkfuncties en regionale en stedelijke voorzieningen.

Om het beoogde hoogwaardig binnenstedelijk milieu gestalte te kunnen geven zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. toevoeging van een nieuw deel aan de bestaande binnenstad

Het gebied wordt ontwikkeld als een nieuw deel van de Dordtse binnenstad. Behalve voor wonen is er plaats voor werkfuncties en voor voorzieningen, met een accent op culturele en recreatieve functies.

Om het gebied als deel van de binnenstad te laten functioneren is het noodzakelijk de onderlinge verkeersrelaties te versterken. Toevoeging van een rechtstreekse voet-/fietsverbinding over Wantij en Riedijkshaven is in dit verband een minimale voorwaarde. Mogelijk wordt ook een verbinding voor motorvoertuigen wenselijk geacht.

2. Creëren van een veelzijdig binnenstedelijk milieu

Nog meer dan in andere delen van de binnenstad doet zich in dit gebied de mogelijkheid voor een veelzijdig programma te realiseren. Die veelzijdigheid biedt de kans een belangrijke bijdrage te leveren aan het versterken van de centrumfunctie voor stad en regio. Daarnaast kan het gebied een rol spelen in het streven de Dordtse binnenstad tot een belevenis van nationale betekenis te maken.

3. Realiseren van een stadsdeel aan het water

De nabijheid van het water is in het hele gebied voelbaar. Dit geeft een extra dimensie die ten volle moet worden benut bij het positioneren van bebouwing, in de vormgeving en inrichting van de openbaar toegankelijke ruimte en het benutten van de gebruiksmogelijkheden van het water zelf.

Creëren van een cultuurcluster

Cultuur, zo mogelijk gecombineerd met toeristisch-recreatieve voorzieningen, zullen in het plangebied een belangrijke plaats innemen. De voorzieningen zullen zich mede moeten richten op gebruikers in de regio en daarbuiten.

Uitgangspunt hierbij is clustering van functies, waarbij onderscheid wordt gemaakt in op bezoek gerichte functies (theater, casino, toeristische attracties, hotel-congresfaciliteiten) en meer actieve

vormen van cultuur-uitoefening (pop-oefencentrum, creatief en educatief centrum, bibliotheek, muziekschool).

Benutten/versterken bestaande karakteristieken en kwaliteiten

Gestreefd moet worden naar het in de planvorming opnemen van aanwezige waardevolle elementen.

Het kan daarbij gaan om bestaande waardevolle bebouwing waaraan zo nodig een nieuwe passende functie wordt gegeven, maar ook om het herstellen of benadrukken van de havensfeer, al dan niet in aangepaste vorm.

Zo kunnen op het grensvlak van land en water een combinatie van bijzondere functies en een passende inrichting van de openbare ruimte (bijv. openbare kades en ligplaatsen voor de binnenvaart, pleziervaart of cruise-vaart) bijdragen aan het ontstaan van een aantrekkelijk sfeer.

Differentiatie in woon- en verblijfskwaliteit

In het gebied zal sprake zijn van verschillende milieus, zoals wonen-werken, voorzieningen, cultuur-toerisme-recreatie. Om de herkenbaarheid hiervan te vergroten moet er naar gestreefd worden deze differentiatie ook tot uitdrukking te laten komen in de vormgeving van de bebouwing en de openbare ruimte.

Realiseren van een goede milieukwaliteit

Om het beoogde hoge kwaliteitsniveau te kunnen bereiken is een goed en veilig woon- en verblijfsmilieu uitgangspunt.

In ieder geval dienen het risico van het vervoer over water en mogelijke hinder van bedrijfsactiviteiten of het autoverkeer in de planvorming de noodzakelijke aandacht te krijgen.

Waar nodig dient de stedenbouwkundige uitwerking bij te dragen aan vermindering of afscherming van hinder van buiten het gebied.

4.2 Randvoorwaarden

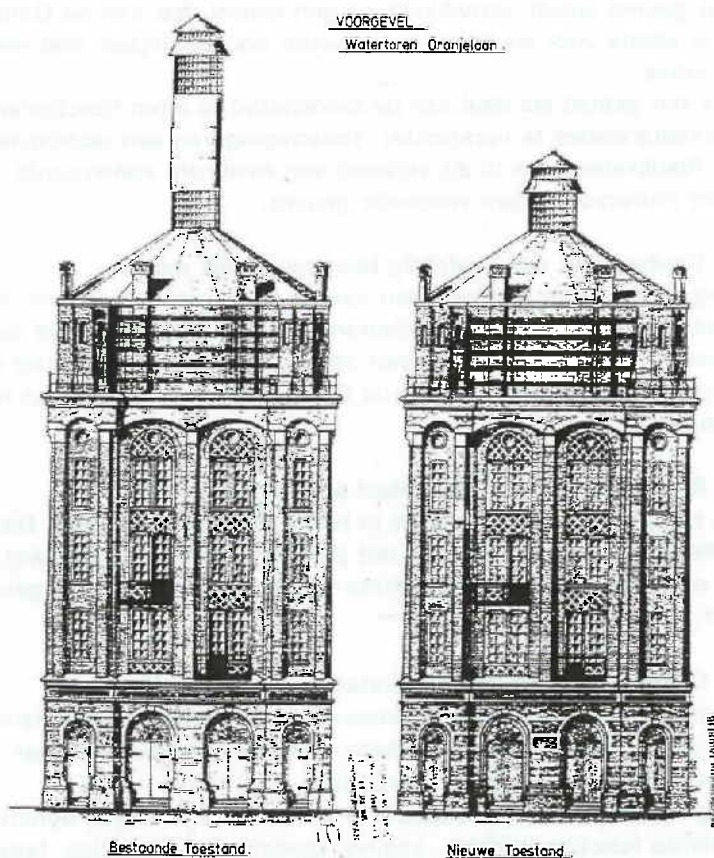
In het verlengde van de uitgangspunten zijn in deze paragraaf de randvoorwaarden geformuleerd, waarmee bij de verdere ontwikkeling rekening gehouden moet worden. De randvoorwaarden zijn gerubriceerd in historische bebouwing, ruimtelijke structuur en bebouwingstypologie, buitenruimte, globaal programma, mobiliteit en milieu.

Historische en waardevolle bebouwing

deze bebouwing wordt zoveel mogelijk behouden; voorzover nodig krijgen te handhaven gebouwen een in de ontwikkeling passende functie

Ruimtelijke structuur en bebouwingstypologie

de huidige ruimtelijke structuur, die wordt bepaald door het beloop van de Beneden Merwede en het Wantij, blijft in hoofdlijnen gehandhaafd en wordt versterkt door doortrekking van de Vlij



gestreefd moet worden naar het zoveel mogelijk oriënteren van bebouwing op het water waar dit niet mogelijk is dient door middel van verkaveling en/of zichtlijnen de aanwezigheid van het water in de directe nabijheid voelbaar te blijven de bebouwingsdichtheid en de bouwhoogte dienen aan te sluiten op het hoge ambitieniveau dat wordt nagestreefd; in het gebied zal sprake zijn van een eigentijds hoogwaardig binnenstedelijk milieu, wat zijn weerslag moet vinden in intensief ruimtegebruik en bebouwing die zich qua afmetingen en uitstraling onderscheidt van de binnenstad grotere bouwhoogten zijn toelaatbaar mits een goede afstemming plaatsvindt met de karakteristiek van de omliggende gebieden.

Verkeersstructuur

hoofdstructuur auto is primair Merwedestraat - Oranjelaan, in 2^e instantie Noordendijk aanvulling op de bestaande verkeersstructuur is nodig voor een optimale relatie met de binnenstad en een goede onderlinge samenhang tussen de gebiedsdelen Kop van de Staart en Eneco-Lijnbaan, waarbij de nadruk ligt op langzaam verkeer. het gebied Eneco-Lijnbaan ligt in de fietsroute tussen de woonwijk Stadspolders en de binnenstad. Met het beschikbaar komen van het terrein van Eneco ontstaat de mogelijkheid een aantrekkelijke en veilige fietsroute te realiseren.

Buitenruimte

de oevers langs de rivieren en insteekehavens, bij voorkeur ingericht als kade, worden openbaar gebied in de woonmilieus uitgaan van een hoogwaardige inrichting met nabij woningen kindvriendelijke verblijfsruimten een zodanige verkeersafwikkeling realiseren dat in gebieden met een bijzondere verblijfskwaliteit een verkeersluw karakter ontstaat parkeren zo veel mogelijk in gebouwde vorm en uit het zicht vanaf het openbare gebied oplossen gebieden met bijzondere uitzicht- en/of verblijfskwaliteiten zo goed mogelijk benutten.

Mobiliteit

door middel van korte voet- en fietsverbindingen met de binnenstad en een goede bereikbaarheid per openbaar-vervoer autogebruik door bewoners en bezoekers van de voorzieningen zoveel mogelijk beperken de mogelijkheden van personenvervoer over water waar mogelijk benutten loop- en fietsroutes verkeers- en sociaal veilig aanleggen

4.3 Milieu-aspecten

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de volgende milieu-aspecten:

geluidhinder - industrielawaai

Het gebied maakt nog deel uit van een gezoneerd industrieterrein. Door de beëindiging van de scheepsbouwindustrie op de Kop van de Staart is de akoestische situatie ingrijpend gewijzigd. Om de beoogde herstructurering mogelijk te maken moet de geldende - bij KB vastgestelde - zone worden aangepast aan de actuele situatie. Uitgangspunt hierbij is om de rechten van de bestaande te handhaven bedrijven buiten het plangebied te respecteren.

geluidhinder - verkeerslawaaï

Aan de oost- en zuidgrens van het plangebied bevinden zich belangrijke routes in het lokale wegnnet. Enerzijds moet inzicht worden verschaft in het extra verkeersaanbod dat dit met zich meebrengt, anderzijds moet rekening worden gehouden met de geluidsbelasting die vanwege deze routes in het gebied wordt ondervonden, zo nodig en mogelijk door de stedenbouwkundige lay-out hierop af te stemmen.

Binnen de deelgebieden zelf zal een 30 km-regime gelden. Bij de inrichting van de verkeersruimte zal hiermee rekening worden gehouden.

externe veiligheid

Over de Beneden Merwede worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit transport brengt zekere risico's met zich mee die van invloed kunnen zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden voor het plangebied, met name op de Kop van de Staart. Nader onderzoek naar het risicoprofiel moet uitwijzen welke consequenties dit heeft voor de verdere planvorming.

luchtkwaliteit en stank

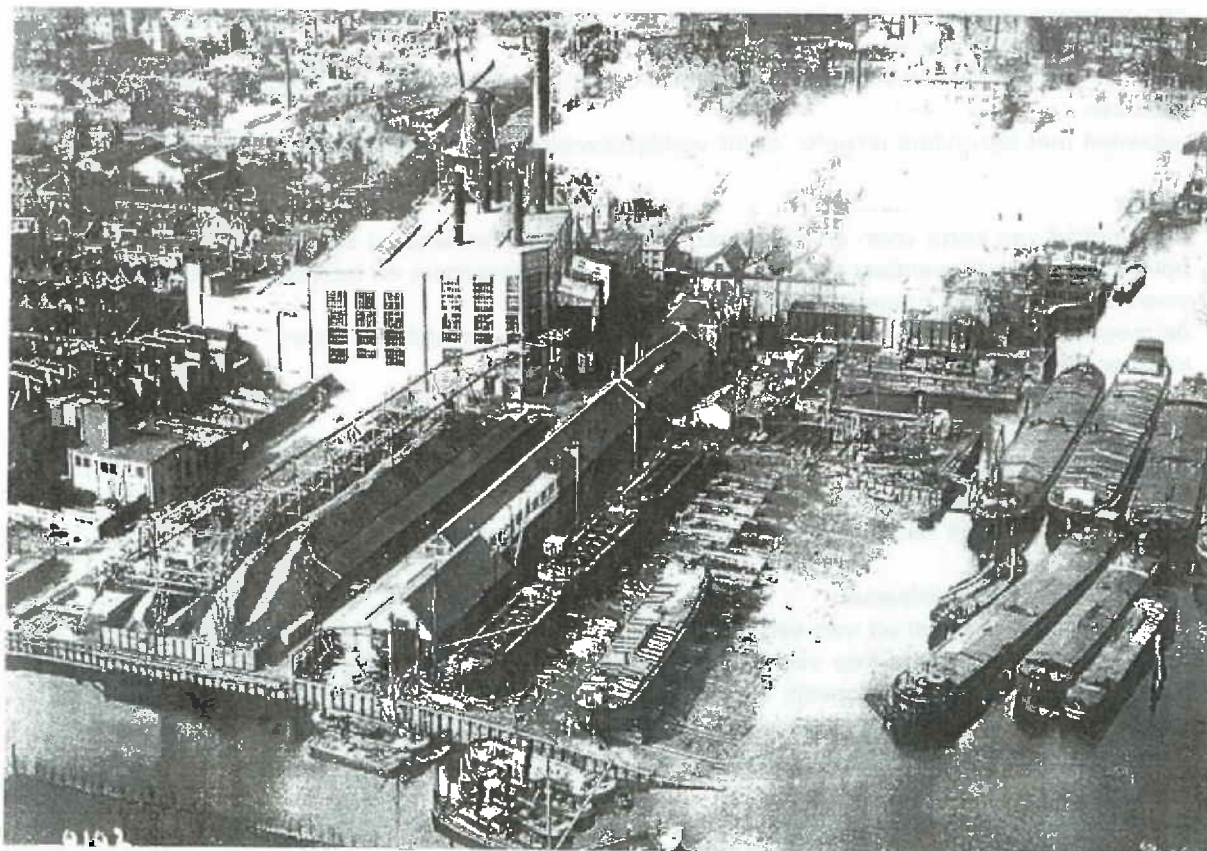
Uit onderzoek gebaseerd op het Besluit Luchtkwaliteit blijkt dat zich in het gebied geen bijzondere knelpunten voordoen.

bodemkwaliteit

Uit bodemonderzoeken van de afgelopen jaren blijkt dat op verschillende locaties in het plangebied sprake is van verontreiniging veroorzaakt door bedrijfsactiviteiten en ophogingen die hier de afgelopen periode hebben plaatsgevonden. Het gaat om verontreinigingen van allerlei aard. Op basis van een meer concrete inventarisatie zullen eventuele consequenties voor de planvorming in beeld worden gebracht.

duurzaam bouwen

Het gemeentelijk beleid ten aanzien duurzaam bouwen is onverkort van toepassing.



Eneco terrein in 1926

5. Programma

In deze fase van de planvorming is nog geen sprake van een gedetailleerd beeld van het te realiseren programma.

Wel zijn op hoofdlijnen programmatische wensen bekend. Deze wensen moeten in de vervolgfases van de planontwikkeling nader worden uitgewerkt en op haalbaarheid worden beoordeeld.

5.1 Wonen

In de Drechtsteden behoort ongeveer de helft van het te realiseren woningbouwprogramma tot het zgn. hoogwaardige wonen. Hiertoe worden gerekend dure, exclusieve woningen met meer luxe, ruimte en flexibiliteit. Daarbij blijkt er een duidelijke vraag naar bijzondere woningtypes.

Deze vraag moet voor een belangrijk deel in Dordrecht worden opgevangen. Kansrijke woonmilieus zijn de binnenstad, de waterfronten en de stadsrand. Het plangebied biedt bij uitstek kansen voor hoogwaardig wonen aan het water in een binnenstedelijke setting.

Het gebied De Stadswerven kan om meerdere reden worden aangemerkt als een aantrekkelijk gebied om te wonen. De ligging aan het water en de nabijheid van de binnenstad met zijn voorzieningen maakt het voor veel bevolkingsgroepen tot een unieke locatie. Te denken valt aan ouderen, maar ook vrije beroepen, studenten en kunstenaars. Ook op mensen waarvoor het water en een weids uitzicht over waterwegen een bijzondere betekenis hebben (bijv. oud schippers), zal het gebied een bijzondere aantrekkingskracht uitoefenen.

De woningen en woonomgeving zullen op de bijzondere wensen en behoeften van de toekomstige bewoners moeten inspelen. Toegankelijkheid, aanpasbaarheid, kwalitatieve parkeeroplossingen en veiligheid zijn in dit verband kernbegrippen.

Gezien de behoefte aan bijzondere woning-typologieën dienen toekomstige bewoners meer invloed te krijgen, onder andere op het woningtype, de indeling, de oppervlakte enz.

Daarnaast wordt de locatie zeer geschikt geacht voor realisering van bijzondere woonvormen zoals voor tijdelijk gebruik bestemde woon-werkunits (huur), lofts en atelierwoningen.

Het grootste deel van de woningen zal tot de klasse "dure koopwoningen" gaan behoren. Ook wordt gestreefd naar huurwoningen zowel in het dure als minder-dure marktsegment.

5.2 Voorzieningen

Cultuur-recreatie

Zowel stedelijk als regionaal is er behoefte aan een versterking van het culturele en recreatieve voorzieningenniveau.

Het bijzondere karakter van de locatie en de nabijheid van de binnenstad, waar op dit moment de meeste voorzieningen in de cultuursector zijn gehuisvest, maakt dat het gebied gunstige vestigingsmogelijkheden biedt voor nieuwe of bestaande culturele en recreatieve functies.

Vooralsnog wordt uitgegaan van 2 à 3 uiteenlopende clusters, te weten:

1. Theater, hotel-congresruimte en casino
2. Bibliotheek, muziekschool, creatief en educatief centrum, pop-oefencentrum
3. toeristisch-recreatieve voorzieningen, zo mogelijk gerelateerd aan water.

Concentratie van functies kan leiden tot onderlinge versterking. De in de clusters onderscheiden cultuur-typen verschillen echter zo van elkaar dat spreiding van de onderscheiden clusters goed mogelijk is.

De Kop van de Staart wordt gezien als een unieke locatie voor vestiging van voorzieningen uit cluster 1. De ligging aan het Drierivierenpunt maakt het tot een centrale plek in de regio die bij uitstek geschikt is voor vestiging van regionaal georiënteerde voorzieningen.

Voor de voorzieningen uit cluster 2 is naast een goede bereikbaarheid voor leerlingen e.d. een geschikte accommodatie essentieel.

De locatie van de voormalige energiecentrale biedt hiervoor in beginsel goede mogelijkheden.

gezien de omvang van het gebied, de goede aanhaking op de stedelijke hoofdwegen en de ligging aan het water heeft het gebied (met name de Kop van de Staart) goede potenties voor een toeristische bezienswaardigheid, die aansluit bij het thema "water". Nader onderzoek moet uitwijzen in hoeverre dit tot de mogelijkheden behoort.

Ondersteunende voorzieningen

Het beoogde hoogwaardige binnenstedelijk milieu met wonen, werken en culturele/recreatieve voorzieningen, vraagt om ondersteuning met faciliteiten die deze functies kunnen versterken. In eerste instantie gaat het daarbij om horeca, winkels en dienstverlening. Daarnaast is in dit gebied te denken aan zwem-, fitness- en recreatiefaciliteiten.

Het gebied Kop van de Staart biedt verder goede kansen voor verschillende vormen van recreatievaart.

Daarnaast kan worden gedacht aan het bieden van jachthavenfaciliteiten al dan niet gerelateerd aan de woonfunctie (woning met ligplaats).

Verder biedt de ligging aan Wantij en Beneden Merwede kansen voor het innemen van een positie in de recreatievaart, zoals rondvaarten, party- en cruisevaarten, zo mogelijk in combinatie met ligplaatsen voor de binnenvaart.

5.3 Werken

In het gebied heeft "werken" tot nu toe centraal gestaan. Het grootste deel van de water-gerelateerde en de op energie distributie gerichte bedrijvigheid wordt beëindigd.

Voor bedrijfsonderdelen die hun functie behouden en die alleen ten koste van hoge investeringen verplaatst kunnen worden dient gestreefd te worden naar inpassing in het opnieuw in te richten gebied. Voorwaarde is wel dat deze activiteiten te combineren zijn met nieuw te realiseren functies, waaronder het wonen.

Verder moet gestreefd worden naar het bieden van ruimte voor kleinschalige binnenstedelijke bedrijvigheid, mits de activiteiten ondersteunend zijn aan het functioneren van de binnenstad en in ieder geval niet strijdig zijn met de hoofdfuncties van het gebied (wonen en voorzieningen).

Daar waar in het openbaar gebied een zekere verblijfskwaliteit wordt nagestreefd, kan dit worden ondersteund door op het straatniveau (1^e en 2^e bouwlaag) werk-functies met een publiek karakter onder te brengen.

Gedacht kan worden aan de sectoren I.C.T. ca., grafische sector, kunst/design, ontwerp-studio's, architecten, hoogwaardige ambachtelijke en kantoorhoudende bedrijvigheid.

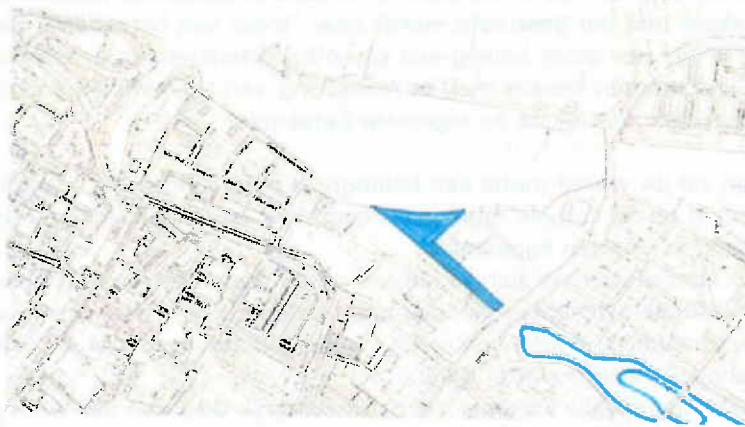
De levendigheid en de uitstraling die deze activiteiten met zich brengt kan een bijdrage leveren aan de versterking van de verblijfskwaliteit.

6. Toelichting op de structuur

6.1 Structuur op hoofdlijnen

6.1.1 Ruimtelijke structuur

In de structuur van het gebied speelt water een belangrijke rol. De Beneden Merwede en het Wantij zijn landschappelijke elementen die de structuur van het gebied in hoge mate bepalen. Deze rivieren moeten voor de toekomstige ontwikkeling als een gegeven worden beschouwd en dragen in belangrijke mate bij aan de karakteristiek van het gebied..



Het Wantij vormt de scheiding tussen het deelgebied Kop van de Staart aan de noordzijde en het deelgebied Lijnbaan-Eneco-terrein aan de zuidzijde.

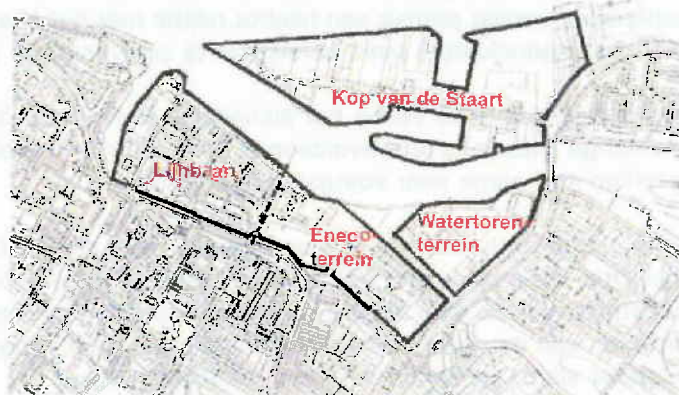
Beide plandelen zullen zich ontwikkelen tot binnenstedelijke milieu's waar naast wonen plaats is voor kleinschalige werkfuncties en voorzieningen met een accent op cultuur en recreatie.

De structurerende werking van het water zal worden versterkt door de Vlij tot in het plangebied door te trekken en aan te sluiten op het Wantij. De vroegere situatie waarin de Vlij in open verbinding stond met het Wantij wordt hiermee hersteld.

Door deze ingreep krijgt het gebied, begrensd door Oranjelaan-Wantij-Vlij, ruimtelijk een zelfstandige positie ten opzichte van de plandelen Kop van de Staart en Lijnbaan-Eneco-terrein. Het gebied vormt de westelijke beëindiging van de zone tussen Wantij en Vlij, waar groen, water en extensieve bebouwing (Wantijbuurt) het beeld bepalen. Door deze karakteristiek in dit plandeel door te zetten ontstaat een plandeel dat zich in sterke mate zal onderscheiden van het binnenstedelijke karakter van de andere plandelen.

Binnen de door water bepaalde structuur kunnen derhalve de volgende plandelen worden onderscheiden:

1. Kop van de Staart
2. Lijnbaan - Eneco-terrein
3. Watertoren-terrein.



6.1.2 Functionele structuur

Ook functioneel is het water een bepalende factor voor de ontwikkeling en het functioneren van het gebied gebleken.

Nu de economische relatie met het water door beëindiging van de watergebonden bedrijvigheid op de Kop van de Staart wegvalt en ook de van oudsher bestaande nutsfunctie aan de Noordendijk vertrekt, ligt het voor de hand de inmiddels breed onderschreven ontwikkelingspotenties voor deze gebieden te concretiseren.

Hoofddoelstelling is het gebied te transformeren in een hoogwaardig binnenstedelijk milieu en daarmee een nieuw deel aan de binnenstad toe te voegen. Dat wil zeggen industrie maakt plaats voor functies als wonen, werken en voorzieningen.

De aanwezige kwaliteiten maken het mogelijk het karakter van de binnenstad met zijn havens en de ligging aan het Drierivierenpunt in het plangebied door te zetten.

Het realiseren van samenhang met de binnenstad en andere Drechtoever-locaties is een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent niet dat gestreefd wordt naar "meer van hetzelfde". Binnen de gewenste samenhang is het van groot belang een eigen karakteristiek en aantrekkingskracht tot stand te brengen. Dit kan worden bereikt met de realisering van thematische voorzieningenclusters (cultuur en recreatie) van lokale en regionale betekenis.

Naast de voorzieningen zal de woonfunctie een belangrijke plaats innemen, waarbij zo goed als mogelijk wordt ingespeeld op de actuele regionale vraag naar woningen. Indien nodig moet het woonprogramma tussentijds worden bijgesteld.

Vooralsnog dient het woonprogramma zich te richten op de duurdere woningklasse, waarbij luxe, comfort, ruimte en flexibiliteit belangrijke aandachtspunten zijn. Daarnaast moet worden gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod, waarbij rekening wordt gehouden met de woonwensen van onderscheidene doelgroepen, waaronder ouderen.

Gezien het beoogde binnenstedelijke karakter zal een belangrijk deel van het woonprogramma uit gestapelde woningbouw bestaan. Om een al te eenzijdig beeld te voorkomen is enige afwisseling met niet-gestapelde woningen denkbaar.

Aanvullend op de hoofdfuncties wonen en voorzieningen wordt gestreefd naar een menging met werkfuncties. Gedacht wordt aan kleinschalige binnenstedelijke werkgelegenheid die met de woonfunctie is te combineren. De ligging aan vaarwater biedt in het bijzonder mogelijkheden voor bedrijfs- en dienstverlenende activiteiten die zich richten op de binnenvaart en de watersport.

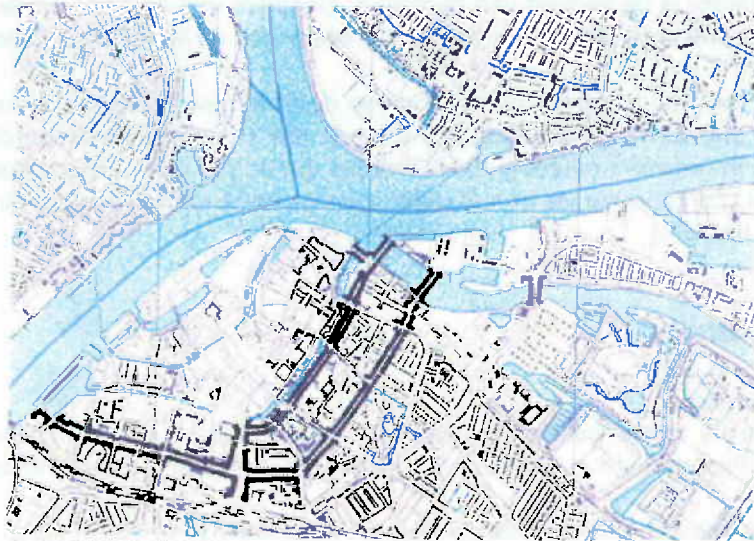
Voorts leent het beoogde milieu zich voor vestiging van activiteiten in de administratieve, therapeutische, ontwerp- en kunstzinnige sfeer, al dan niet verbonden aan de woonfunctie. Kantoortjes in de dienstverlenende sfeer, (para-)medische praktijken, architecten- en ontwerp-bureaus en ateliers zijn functies die in het toekomstige gebied tot hun recht zullen komen en bijdragen aan het veelzijdige karakter wat een binnenstedelijk milieu nu eenmaal typeert.

Verkeersrelaties met omgeving

Het creëren van een binnenstedelijk milieu dat als volwaardig onderdeel van de binnenstad functioneert, vereist primair een hechte relatie met het bestaande stadscentrum. Daarnaast dienen de voorzieningencusters goed bereikbaar te zijn vanuit de stad en de regio.

Thans is de binnenstad vanuit het plangebied alleen bereikbaar via de Noordendijk. In de toekomstige situatie is dit onvoldoende en is het noodzakelijk de relatie met de binnenstad te versterken met name voor voetgangers en fietsers.

Hoogste prioriteit heeft het tot stand brengen van een korte verbinding tussen Kop van de Staart en het Otto Dickeplein. Het Wantij en de Riedijkshaven moeten daarbij worden overbrugd. Door bij de westpunt van de Kop van de Staart een (beweegbare) brugverbinding naar het Lijnbaangebied te situeren kan de route naar de binnenstad, eenmaal aangekomen in het Lijnbaangebied, worden voortgezet via de geplande brug over de Riedijkshaven.



Aanhechting aan de stad

Daarnaast wordt uitgegaan van een 2^o verbinding over het Wantij. De relatie met de stad, de relatie tussen gebiedsdelen onderling, de bereikbaarheid van voorzieningen en het veiligheidsaspect spelen hierin een rol.

Als voorkeurstracee geldt een verbinding in het verlengde van de Biesboschstraat.

Ook deze verbinding is primair bedoeld voor voetgangers en fietsers. De vraag of dit ook een auto-verbinding moet zijn zal worden beantwoord op een moment waarop meer inzicht bestaat in de uiteindelijke planvorming.

Aandachtspunt bij de realisering van brugverbindingen is de functie van het Wantij voor de watersport richting Hollandse en Brabantse Biesbosch. Dit geldt eveneens voor een mogelijk gebruik van het Wantij als ligplaats voor de binnenvaart.

De auto-bereikbaarheid van de afzonderlijke gebiedsdelen vanuit stad en regio via de bestaande aansluitende wegen (Merwedestraat, Oranjelaan en Noordendijk) is goed.

Externe invloeden

Bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied moet rekening worden gehouden met externe invloeden. Met name de functies die de rivieren vervullen en de milieu-effecten van bestaande bedrijvigheid zijn van belang.

De waterstaatkundige functie van de rivieren is 2-ledig, te weten afvoer- en berging van rivierwater afkomstig uit het achterland. Om deze functies veilig te stellen zijn in het kader van het Rijksbeleid neergelegd in Ruimte voor de Rivier langs de Beneden Merwede en het Wantij contourlijnen vastgesteld. Binnen deze contourlijnen staat het belang van handhaving van de bestaande afvoer- en bergingscapaciteit voorop.

Bij de stedenbouwkundige uitwerking zal worden gestreefd naar optimale benutting van ruimtelijke mogelijkheden, rekening houdend met het waterstaatkundige belang. Rijkswaterstaat zal in dit kader bij de planvorming worden betrokken.

Een tweede relevante functie van de Beneden Merwede is het vervoer over water. Over de rivier worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit brengt zekere risico's met zich. In het kader van het externe veiligheidsbeleid dient inzicht te bestaan in en rekening te worden gehouden met de beperkingen die hieruit kunnen vloeien. Nader onderzoek moet uitwijzen wat de programmatische en ruimtelijke gevolgen voor de ontwikkeling van de Kop van de Staart zijn.

Een derde externe factor is de invloed van bedrijven. Oostelijk van de Kop van de Staart bevindt zich een bestaand bedrijventerrein. Dit is een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd terrein.

Door sluiting en vertrek van bedrijven op de Kop van de Staart wijzigt de akoestische situatie. In het kader van de planvorming zal de actuele akoestische situatie in beeld worden gebracht. Hieruit moet blijken in hoeverre rekening moet worden gehouden met vergunde geluidsrechten van bestaande bedrijven. De zonering zal in het kader van het op te stellen bestemmingsplan voor het plangebied worden herzien.

6.2 Kop van de Staart

6.2.1 Functionele structuur

De Kop van de Staart is vrijwel geheel omgeven door water, ligt op een zichtlocatie ten opzichte van Zwijndrecht en Papendrecht in het hart van de Drechtsteden en op korte afstand van de Dordtse binnenstad.

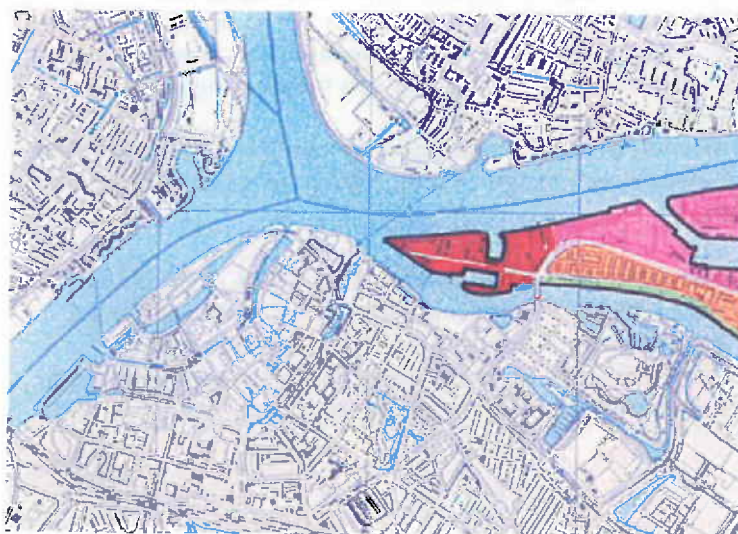
Deze unieke omgevingskenmerken zijn aanleiding om het nieuw in te vullen leven voor dit stadsdeel meer te laten zijn dan dat van een gemiddeld binnenstedelijk gebied.

Naast benutting van de ligging aan het water, is het vooral de centrale ligging in de Drechtsteden die er om vraagt het gebied een regionale betekenis te geven. Het is voorts een uitdaging de toeristisch recreatieve potenties te benutten ten gunste van de levendigheid in het gebied zelf en de aantrekkingskracht van de binnenstad als geheel.

De Kop van de Staart is een uitstekende locatie om plaats te bieden aan regionale culturele voorzieningen. De gedachten gaan primair uit naar het realiseren van een regiotheater al dan niet aangevuld met andere culturele functies.

Door een combinatie met functies die een recreatief karakter hebben kan een aantrekkelijk uitgaansgebied ontstaan. Aanvullende functies als een hotel met evt. congresfaciliteiten, café's en restaurants (terrassen), kleinschalige specifieke detailhandel en dienstverlening alsmede een toeristische attractie zoals een museum worden gezien als reële kansen.

Naast de voorzieningen zal de woonfunctie in het gebied een belangrijke plaats innemen. De eerder genoemde omgevingskenmerken zijn belangrijke ingrediënten voor het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu voor uiteenlopende doelgroepen, van starters tot ouderen. Belangrijke opgave is de aanwezige kwaliteiten zo veel mogelijk ten goede te laten komen aan alle toekomstige bewoners en daarbij tevens te streven naar diversiteit in woonmilieus. De diversiteit kan voorts worden versterkt door ruimte te bieden aan passende werkfuncties (zie 6.1).



Kop van de Staart als onderdeel van de Staart

6.2.2 Ruimtelijke structuur

Aanhechting aan de stad

De Kop van de Staart is alleen aan de oostzijde, waar de Merwedestraat in zuidelijke richting afbuigt en overgaat in de Oranjelaan, met de stad verbonden. Deze route is onderdeel van het stedelijk hoofdwegennet en zorgt voor een goede auto- en OV-bereikbaarheid vanuit stad en regio. Het gebied langs de Merwedestraat vormt de entree tot het gebied waarin ook regionale functies gevestigd zullen zijn. Daarnaast is het gebied de verbindende schakel met de bestaande stad en met De Staart als direct aangrenzend gebied.

De capaciteit van het bestaande kruispunt Merwedestraat-Maasstraat is naar verwachting niet toereikend om het extra verkeer van en naar de Kop van de Staart te verwerken. In verband hiermee moet rekening worden gehouden met wijziging van de bestaande ontsluitingsstructuur. Dit betekent tevens dat de ontsluitingsfunctie van de Maasstraat niet langer vanzelfsprekend is en alternatieve oplossingen tot de mogelijkheden behoren.

Uitgangspunt is hierbij dat de bebouwing van het Noorderkwartier aan de overzijde van de Merwedestraat blijft gehandhaafd.

Onder 6.1 is beschreven op welke wijze de verkeersrelatie met de binnenstad wordt versterkt. De realisering van deze verkeersrelatie biedt tevens de mogelijkheid het gebied Kop van de Staart op te nemen in de recreatieve fietsroute langs het Wantij richting het recreatieschap.

Contouren

De contouren worden gevormd door de bestaande oevers. Deze oevers (afwisselend kades en taluds) hebben nog slechts een beperkte levensduur, terwijl tevens sprake is van een rafelig verloop.

Om tegemoet te komen aan de stedenbouwkundige wens openbare kades langs het water te realiseren is vervanging van de bestaande oevers uitgangspunt. De vernieuwing maakt tevens stroomlijning van de oever mogelijk.

De *zuidelijke insteekhaven* biedt in potentie goede mogelijkheden voor het creëren van een wervend binnenstedelijke woon-, voorzieningen- en verblijfsmilieu. De ligging van de haven aan het rustige Wantij met zicht op de Dordtse binnenstad zorgt voor een zekere beslotenheid. Daarnaast is sprake van een zuidligging, wat het klimatologisch gezien verblijfsklimaat zeer ten goede komt. Een zorgvuldige inpassing, gecombineerd met levendige (publiekgerichte) functies in en rondom de haven, kan er toe leiden dat in combinatie met de beoogde regionale culturele voorzieningen een verblijfs- en uitgaansgebied met grote aantrekkingskracht op stad en regio ontstaat. Uitgangspunt is daarom deze haven te behouden en in te passen in de toekomstige structuur.



Zuidelijke insteekhaven

Bij de *noordelijke insteekhaven* zijn deze kwaliteiten en potenties in mindere mate aanwezig. Nautisch is gebruik als haven bezwaarlijk vanwege de scheepvaart op de Beneden Merwede, terwijl de golfslag van diezelfde scheepvaart de haven minder geschikt maakt als ligplaatst. De kans op een levendig havengebruik waaraan bijzondere woon- of verblijfskwaliteiten kunnen worden ontleend is derhalve relatief klein.

Handhaving van de haven lijkt voorts in stedenbouwkundige zin beperkingen op te leveren. Zo worden het realiseren van een gesloten rivierfront en de continuïteit van de rivierkade bemoeilijkt. Verder sluit de haven alternatieve ontsluitingsstructuren vanuit het entreegebied vrijwel geheel uit.

Situering regionale voorzieningen

Om de betekenis van de regionale functies te onderstrepen is het belangrijk deze op een prominente en herkenbare locatie te situeren. Binnen het gebied Kop van de Staart is de westpunt de meest prominente plaats. Het Wantij en Beneden Merwede vloeien hier samen, de Dordtse binnenstad als regionaal centrum ligt onder handbereik en er is een zichtrelatie met 2 andere Drechtoever-gemeenten. Bovendien is deze locatie vanuit de regiogemeenten ook goed bereikbaar via fast-ferry en waterbus.

Het reserveren van deze bijzondere plek stelt tegelijkertijd hoge eisen aan de invulling. In ieder geval zal sprake moeten zijn van een kwalitatief en opvallend object met uitstraling naar de binnenstad en de regio gemeenten. De kwaliteit van de openbare ruimte dient hierbij aan te sluiten, waarbij gestreefd moet worden naar parkeeroplossingen die de auto uit het zicht houden.

Openbare ruimte

In het gebied kunnen 3 soorten bijzondere openbare ruimten worden onderscheiden:

de openbare kades - in principe langs de gehele waterlijn - zijn belangrijke openbare ruimten die zowel een verkeers- als een verblijfsfunctie kunnen krijgen; de inrichting (indeling en materiaalgebruik) dient afgestemd te worden op het gebruik; aan de zijde van de Beneden Merwede moet rekening te worden gehouden met een gebruik als aanlegplaats voor party- en cruiseschepen

het verblijfsgebied op de westelijke punt; door het uitzicht op het Drierivierenpunt, de binnenstad en de oevers van Zwijndrecht en Papendrecht heeft deze locatie een hoge verblijfskwaliteit; daarnaast kan de locatie, mits van voldoende omvang, in toenemende mate van betekenis zijn bij in de binnenstad te organiseren manifestaties

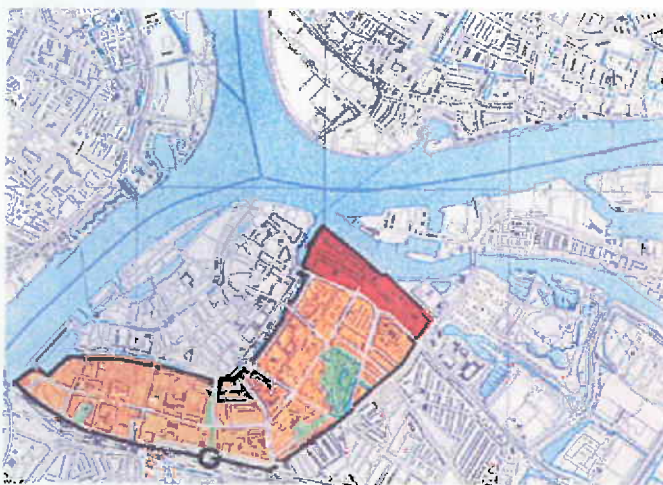
de promenade verbindt de op de Kop van de Staart gedachte voorzieningenclusters en ligt in het verlengde van de recreatieve groenzone langs het Wantij (oostelijk van Merwedestraat); dit biedt de mogelijkheid deze straat in te richten als een wandelpromenade waarvan de attractiviteit verder kan worden verhoogd door op de begane grond van aanliggende bebouwing kleinschalige publiekgerichte functiesinrichting toe te staan.

6.3 Lijnbaan-Eneco-terrein

6.3.1 Algemeen

Het plandeel Lijnbaan-Eneco-terrein beslaat het gebied Lijnbaan en het ten oosten daarvan gelegen terrein van Eneco. Zoals onder 6.1 aangegeven zal het noordoostelijke deel van het terrein van Eneco door het doortrekken van de Vlij tot aan het Wantij een aparte positie binnen het plangebied krijgen (zie 6.4).

In het deelgebied Lijnbaan is de afgelopen decennia een stadsvernieuwingaanpak uitgevoerd. Het gebied is desondanks in het structuurplan meegenomen. Het gebied ligt als het ware tussen de bestaande



Lijnbaan/Stadswerf (Enecoterrein) als onderdeel van de 19e eeuwse schil

binnenstad en de tot binnenstedelijk gebied te herstructureren gebieden Kop van de Staart en Eneco-terrein en vervult in dat verband een verbindende rol.

Door de herstructurering ontstaat in de directe nabijheid van het Lijnbaan-gebied een aantrekkelijk nieuw hoogwaardig binnenstedelijk milieu met een belangrijk aanbod aan voorzieningen. De positieve effecten van deze opwaardering zal ook afstralen op het Lijnbaan-gebied en op termijn mogelijk leiden tot omvorming c.q. verhoging van de woonkwaliteit in het gebied zelf.



Lijnbaan

Het Eneco-terrein wordt na het vertrek van het energiebedrijf in beginsel ontruimd waarna het beschikbaar komt voor herontwikkeling.

Een aantal gebouwen/functies op het terrein komt in aanmerking voor handhaving en inpassing in de toekomstige ontwikkeling. Concreet gaat het om de volgende objecten:

- transformatorstations hoek Oranjelaan-Noordendijk

- deze nutsgebouwen behouden hun functie voor de Dordtse energievoorziening

- verplaatsing naar een andere locatie vergt een enorme investering

- de gebouwen zijn architectonisch waardevol en beeldbepalend.

- voormalige centrale Noordendijk

- het betreft een cultuurhistorisch waardevol object

- het gebouw wordt al langere tijd gebruikt voor uiteenlopende culturele en recreatieve

- functies; dit gebruik sluit aan op de beoogde clustering van culturele en recreatieve functies in het plangebied.

Behalve deze objecten bevinden zich op het terrein gebouwen die mogelijk geschikt zijn om voor kortere of langere termijn zijn te hergebruiken. Een en ander is afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden en de inpasbaarheid in de toekomstige structuur.



Enecoterrein in 1926

6.3.2 Functionele structuur

In het structuurplan zijn de plandelen Lijnbaan en Eneco-terrein aangeduid als "binnenstedelijk woongebied".

Deze aanduiding sluit voor het gebied Lijnbaan aan bij de huidige situatie, waarbij wordt opgemerkt dat het gebied na de stadsvernieuwing een overwegend woonkarakter heeft gekregen en dat in mindere mate sprake is van een menging met werken en voorzieningen.

Op het Eneco-terrein dient het beoogde binnenstedelijk milieu nog gestalte te krijgen. De na ontruiming vrijkomende gedeelten zijn hiervoor beschikbaar, terwijl de te handhaven objecten zorgvuldig worden ingepast in het toekomstige beeld.

De woonfunctie zal hier de belangrijkste plaats innemen, zij het dat, op dezelfde wijze als bij de Kop van de Staart, een combinatie met kleinschalige binnenstedelijke werkfuncties wordt nagestreefd, d.w.z. in het woonmilieu inpasbare (ambachtelijke) bedrijfsactiviteiten en functies in de dienstverlenende sfeer.

Voorts wordt een versterking van de culturele functie voorzien. De oude elektriciteitscentrale aan de Noordendijk vervult hierin nu al een rol en biedt mogelijkheden die rol verder uit te bouwen. Deze culturele component richt zich, anders dan op de Kop van de Staart, meer op educatieve activiteiten, zoals bijvoorbeeld muziekonderwijs, culturele-educatieve vorming, muziek-oefenruimten en een bibliotheek. Uitgangspunt is clustering van functies in en in de omgeving van de oude centrale.

6.3.3 Ruimtelijke structuur

Aanhechting aan de stad

Het gebied wordt ontsloten via de Noordendijk, die enerzijds toegang verschaft tot de binnenstad en anderzijds aansluiting biedt op de Oranjelaan als onderdeel van het lokale hoofdwegennet. Via de Groenedijk is de 19^e eeuwse schil bereikbaar.

Door de nieuwe stedelijke invulling met voornamelijk woningen en voorzieningen zal sprake zijn van een intensivering van het ruimtegebruik. De verkeerstoename die hiervan het gevolg zal zijn doet mogelijk behoefte ontstaan aan het realiseren van extra verkeersontsluitingen op de Noordendijk. Het aantal en de locatie van de extra aansluitingen hangt af van het te verwachten verkeersaanbod en zal later bij de stedenbouwkundige uitwerking kunnen worden bepaald.

In de plannen voor de nieuwbouw langs de Riedijkshaven is ter hoogte van de uitmonding op het Wantij een beweegbare brug over de haven voorzien. Voor voetgangers en fietsers ontstaat daarmee een korte en comfortabele route naar de binnenstad.

Deze brug zal bovendien als verbindingsschakel dienen in 2 andere routes naar de binnenstad.

Zo zal de brug over de Riedijkshaven onderdeel zijn in de te realiseren fietsverbinding vanuit de wijk Stadspolders. Door deze route door het gebied en langs het Wantij te leiden wordt een aantrekkelijk alternatief geboden voor de bestaande fietsroute over de Noordendijk. Daarnaast maakt de brug onderdeel langzaam-verkeerverbinding tussen de Kop van de Staart en de binnenstad (zie 6.1).

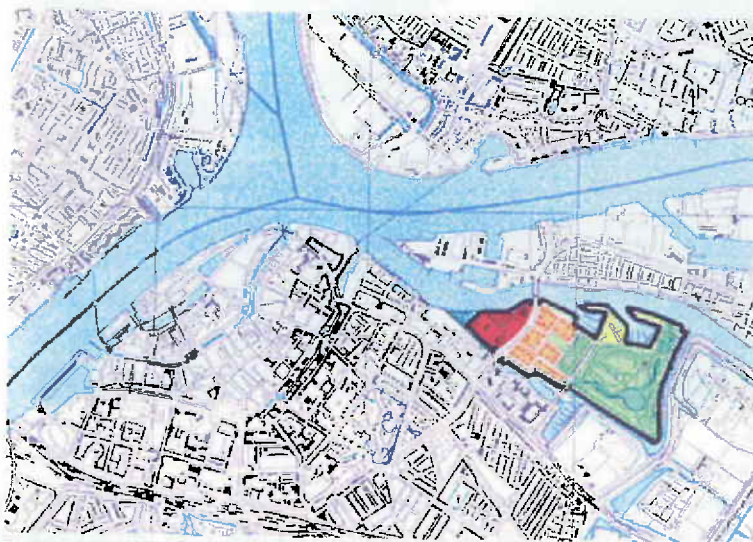
Contouren

De contouren van dit plandeel worden bepaald door de Oranjelaan, de Noordendijk, de oevers van de Riedijkshaven en van het Wantij en de door te trekken Vlij (zie 6.1) en liggen voor het grootste deel vast.

Nieuw is de oever ter plaatse van de Vlij, die in het verlengde zal liggen van de Wantij-oever ter hoogte van het Lijnbaan-gebied. Belangrijk opgave voor de latere planuitwerking is deze oeverlijn zodanig te situeren dat ruimtelijk de mogelijkheid ontstaat voor een openbaar gebied langs het water en daarbinnen plaats in te ruimen voor de fietsverbinding Stadspolders-Binnenstad en een wandelroute. In combinatie met de brugverbindingen over het Wantij zal een aantrekkelijke route rondom het Wantij ontstaan.

De Noordendijk heeft behalve een verkeersfunctie tevens een waterkerende functie. Hiermee moet in de verdere planvorming rekening worden gehouden.

6.4 Watertorenterrein



Watertorenterrein als onderdeel van Wantijbuurt/Wantijpark

6.4.1 Ruimtelijke structuur

Dit plandeel neemt binnen het gehele gebied een aparte positie in. Ruimtelijk vormt het de westelijke beëindiging van de zone tussen het Wantij en de Vlij. In deze zone is sprake van een van een groen en waterrijk milieu met een kleinschalige woonbuurt (Wantijbuurt), die zich kenmerkt door laagbouw in een ruime verkaveling.

In het Watertorenterrein is sprake van extensieve bebouwing en relatief veel groen. Streven is dit beeld te versterken, waardoor een gebied ontstaat dat zich, afwijkend van het binnenstedelijk karakter van de 2 andere plandelen, zal manifesteren als een open en groen gebied dat een zekere mate van rust uitstraalt.

Behalve behoud en herbestemming van de **bestaande** waardevolle en karakteristieke bebouwing en versterking van het groen biedt de ligging aan het Wantij kansen om extra water te creëren. Een nieuwe functie voor de oude bezinkvijvers, een **verruiming** van de oeverlijn of het aanleggen van een kleinschalige haven worden als mogelijkheden gezien.

Om het beoogde karakter geen geweld aan te doen zijn de mogelijkheden voor aanvullende bebouwing beperkt. In ieder geval geldt voor de toekomstige inrichting dat de watertoren en het pompstation op een respectvolle wijze worden ingepast.

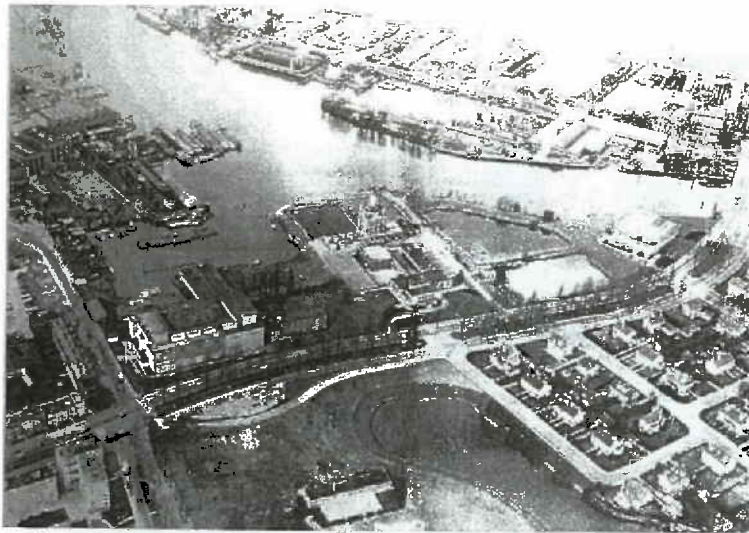
Aanhechting

Het gebied is thans via het Eneco-terrein bereikbaar vanaf de Noordendijk. Na doortrekking van de Vlij is dit niet meer mogelijk en dient een nieuwe ontsluiting op de Oranjelaan te worden gerealiseerd. Uitgaande van het beoogde extensieve gebruik van dit gebied kan worden volstaan met een aansluiting met een beperkte verkeerscapaciteit.

Een wandel-fietsverbinding over de Vlij verbetert de bereikbaarheid van het gebied vanuit de binnenstad en versterkt cq. ondersteunt de recreatieve potenties.

De wenselijkheid neemt toe naarmate de recreatieve kwaliteiten van het Watertorenterrein kunnen worden omgezet in functies die veel publiek aantrekken.

De feitelijke ontwikkeling wordt in belangrijke mate bepalend geacht voor de noodzaak van de verbinding.



Gebied watertoren anno 1960

6.4.2 Functionele structuur

Voorheen werd op dit gedeelte van het energiebedrijf de Dordtse drinkwatervoorziening verzorgd. Na de verplaatsing van deze activiteit naar de Baanhoekweg heeft dit terreingedeelte geen specifiek gebruik meer gekend.

De ruimtelijke structuur van dit gebied (zie 6.1 en 6.4.2) wijkt principieel af van de structuur zoals beschreven voor de plandelen Kop van de Staart en Lijnbaan-Eneco-terrein. Dit leidt er toe dat het Watertorenterrein zich ook in functionele zin van deze nieuwe binnenstedelijke gebieden zal onderscheiden.

Gedacht wordt aan functies die naar aard en uitstraling aansluiten bij het beoogde open en groene karakter. Uitgangspunt is hierbij kleinschaligheid en kwaliteit, waarbij zowel het wonen als binnenstedelijke werkfuncties tot de mogelijkheden behoren.

Voorop staat dat de watertoren en het pompgebouw een passende en zinvolle bestemming krijgen.

Het gebied biedt ook in recreatief opzicht interessante mogelijkheden. Het groene karakter gecombineerd met het uitzicht over het Wantij en de doorkijk naar het Drierivierenpunt zijn ingrediënten die uitnodigen tot ontwikkeling van een verblijfsplek, al dan niet als onderdeel van een recreatieve fiets- of wandeltocht, bijvoorbeeld een rondje langs de nieuwe oevers van het Wantij.

De toevoeging van water kan de locatie bovendien aantrekkelijk maken voor water-gerelateerde vrije-tijdactiviteiten, zoals een kleinschalige jachthaven, plankzeilen en dergelijke. Het in beperkte mate toelaten van horeca kan de recreatieve aantrekkingskracht verder vergroten.

Toelichting	Structuurplan De Stadsgraven
De locatie is geschikt voor de realisatie van een verblijfsplek, al dan niet als onderdeel van een recreatieve fiets- of wandeltocht, bijvoorbeeld een rondje langs de nieuwe oevers van het Wantij. De toevoeging van water kan de locatie bovendien aantrekkelijk maken voor water-gerelateerde vrije-tijdactiviteiten, zoals een kleinschalige jachthaven, plankzeilen en dergelijke. Het in beperkte mate toelaten van horeca kan de recreatieve aantrekkingskracht verder vergroten.	De locatie is geschikt voor de realisatie van een verblijfsplek, al dan niet als onderdeel van een recreatieve fiets- of wandeltocht, bijvoorbeeld een rondje langs de nieuwe oevers van het Wantij. De toevoeging van water kan de locatie bovendien aantrekkelijk maken voor water-gerelateerde vrije-tijdactiviteiten, zoals een kleinschalige jachthaven, plankzeilen en dergelijke. Het in beperkte mate toelaten van horeca kan de recreatieve aantrekkingskracht verder vergroten.

7. Uitvoerbaarheid

De officiële inspraaktermijn begon op 11 maart 2002 en duurde 4 weken. Voor de start is hieraan in ruime mate en via diverse media publiciteit gegeven. Op de startdag is in het Energiehuis aan de Noordendijk een informatie-avond gehouden.

Tijdens de bijeenkomst is de belangstelling voor de vorming van een bewonersgroep gepeild. Dit heeft geleid tot de Werkgroep De Stadswerven, die wordt beleid door het Bureau Bewonersondersteuning (BBO). Inmiddels vindt regelmatig ambtelijk overleg met de werkgroep plaats.

Voorts zijn in het kader van de inspraak op zaterdag 17 mei 2002 voor belangstellenden vaartochten rondom het gebied De Stadswerven georganiseerd. Van deze mogelijkheden om het plangebied vanaf het water te bezichtigen is goed gebruik gemaakt.

Binnen de inspraaktermijn zijn 5 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. In het overzicht hierna zijn de reacties kort samengevat en van commentaar voorzien.

Uit het commentaar blijkt dat de reacties niet tot aanpassing van het structuurplan leiden. Overigens komen de meeste aangesneden onderwerpen bij de verdere planuitwerking aan de orde. Ook in de ontwikkelingsfasen die volgen op dit structuurplan zullen belangstellenden en belanghebbenden worden betrokken bij de planvorming.

Reactie	Commentaar
Werkgroep De Stadswerven De intentie van het structuurplan wordt breed onderschreven. a) De verkeerscirculatie in het gebied, de functie van de geplande bruggen, de effecten op de omliggende wijken en de aansluiting op de N3 mede in relatie tot de ontwikkeling Oostpoort moeten op elkaar afgestemd worden. b) Aangeven hoe het parkeren in principe wordt gerealiseerd, in samenhang met de parkeerbehoefte in het oostelijk deel binnenstad. c) De wandel- en fietsroutes langs het water vormen een essentieel onderdeel van het plan. Vanaf het begin moet vastliggen waar de routes komen en hoe de aansluiting met de rest van de stad gerealiseerd wordt.	a) Het structuurplan geeft in hoofdlijn de ambities voor het gebied zelf aan. Dit heeft ook buiten het plangebied consequenties. In de komende periode wordt het te realiseren programma geconcretiseerd. Op basis van dat programma en nieuwe ontwikkelingen elders, zoals de Oostpoort, ontstaat een meer volledig inzicht in de toekomstige verkeersbehoefte en de eventuele noodzaak voor maatregelen. Waar sprake is van een relatie met verkeersplannen in ontwikkeling, zoals het Verkeerscirculatieplan Schil, zullen de plannen voor De Stadswerven daarin zoveel mogelijk worden meegenomen. b) Het parkeervraagstuk is een belangrijke opgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit geldt voor het wonen en werken, maar zeker ook voor de voorzieningen. Naast een goede bereikbaarheid te voet, per fiets en openbaar vervoer is een adequate parkeeroplossing voor bezoekers een doorslaggevende succesfactor. De in het gebied gewenste ruimtelijke kwaliteit stelt voorts eisen aan de vorm waarin wordt geparkeerd. In dit beeld past niet een openbaar gebied dat wordt beheerst door geparkeerde auto's. Zonder concrete oplossingen aan te geven moge duidelijk zijn dat in de verdere planuitwerking de nodige creativiteit aan de dag moet worden gelegd om dit kwaliteitsdoel te realiseren, waarbij oplossingen in, op en onder bebouwing tot de mogelijkheden moeten worden gerekend. c) De oevers zullen inderdaad in overwegende mate openbaar zijn. Het voert echter te ver om in het structuurplan, dat zich tot de hoofdlijn van de toekomstige ontwikkeling beperkt, een en ander nu al gedetailleerd vast te leggen.

d) Prominente plaats voor de scheepvaart is terecht. Verder onderzoek is nodig om knelpunten met andere functies te voorkomen. e) Het succes van het plan wordt in hoge mate bepaald door de stedenbouwkundige invulling en is bepalend voor karakter en gebruik gebied. Openbaar groen dient hierin een belangrijke plaats te krijgen.	d) In het structuurplan zijn verschillende functies genoemd die kunnen bijdragen aan een aantrekkelijk en levendig binnenstedelijk milieu. Voorwaarde is dat functies in dit opzicht een meerwaarde hebben en niet leiden tot het ontstaan van knelpunten of verlies van kwaliteit. e) Onderscheid wordt gemaakt in gebieden met een binnenstedelijk milieu (Kop van de Staart en Lijnbaan-Eneco-terrein) en een stedelijk milieu (Watertoren-terrein). Bij deze typologieën passen verschillende beelden. De vormgeving en intensiteit van openbaar groen in een binnenstadsmilieu zijn nu eenmaal niet vergelijkbaar met de positie die groen in uitbreidingswijken inneemt. In het binnenstedelijk milieu gaat in dit opzicht kwaliteit boven kwantiteit. Overigens vervult het omringende water hierin een aanvullende rol. Het plan geeft overigens duidelijk aan dat groen, met name het aangewezen stedelijk milieu groen, een duidelijke plaats zal innemen.
H. Veenker – Hoofd Techniek Theater Kunstmin Is vooral beroepsmatig geïnteresseerd in plannen voor het regiotheater. Geeft enkele randvoorwaarden voor de mogelijke nieuwbouw.	Deze aspecten komen in een later stadium aan de orde.
Verwo Dordrecht bv, Merwedestraat 40, Dordrecht (ingediend door Dirkzwager Advocaten en Notarissen te Tilburg) Het bedrijf ligt op een gezoneerd industrieterrein (Wet geluidhinder). Kennelijk is geen onderzoek gedaan naar wijziging van de geluidscontour. Ook na vertrek van Eneco en Scheepswerf De Biesbosch zal de geluidszone voor een zeer belangrijk deel over het plangebied reiken. Realisatie van de plannen is alleen mogelijk nadat de bedrijven die de gezamenlijke geluidsbron vormen zullen zijn verplaatst. In het plan wordt hieraan ten onrechte in het geheel geen aandacht besteed. Voorts is niet duidelijk naar welke locatie het bedrijf eventueel zou kunnen verhuizen. Binnen de gemeente Dordrecht is op dit ogenblik geen terrein aanwezig waar bedrijven als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder kunnen worden gevestigd.	De in 1993 vastgestelde zone industrielawaai gaat uit van een thans achterhaalde situatie. Een aanpassing van de zone is mogelijk door middel van vaststelling of herziening van het bestemmingsplan op basis van een actueel akoestisch onderzoek. Voorafgaand aan het structuurplan heeft een oriëntatie plaatsgevonden op de akoestische situatie na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op de Kop van de Staart. De vergunde rechten van bestaande bedrijven buiten het plangebied zijn hierbij gerespecteerd. De gewijzigde situatie leidt tot een aanzienlijke inkrimping van de geldende contouren. Op basis hiervan is de conclusie dat handhaving van de bestaande bedrijven (o.a. Verwo) de herontwikkeling van de Kop van de Staart niet in de weg staat. Er is daarom geen noodzaak tot verplaatsing.
Bewonerscomité Hallinglaan, P/a L.A. Timmer, Hallinglaan 25, 3311 SC Dordrecht Ingegaan wordt op de mogelijke verkeersconsequenties van de planontwikkeling voor Schil-oost.	Zoals hiervoor vermeld heeft de ontwikkeling van De Stadswerven buiten het plangebied consequenties, onder andere qua verkeer. In dit stadium is het echter te vroeg om met voorstellen voor concrete oplossingen te komen. De verkeersproblematiek in Schil-oost wordt bepaald door een complex van factoren, niet alleen De Stadswerven. Terecht wordt bepleit de gevolgen van de plannen voor De Stadswerven mee te nemen in het te ontwikkelen Verkeerscirculatieplan Schil.
Menno I. Gaakeer, Torenstraat 40, 3311 TP Dordrecht Stelt voor in gebied ligplaatsgelegenheid te bieden voor bewoonde varende schepen.	Deze reactie wordt gezien als een idee dat in de verdere planuitwerking aan de orde komt. In dit stadium is het te vroeg over de haalbaarheid en wenselijkheid uitspraken te doen.

8. Overleg instanties

Overeenkomstig artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is over het voorontwerp voor het structuurplan overleg gepleegd met overheids- en andere belanghebbende instanties.

De volgende instanties zijn bij het overleg betrokken:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Directoraat Kabel- en Radioverbindingen, Afd. BSSV/PVIS
3. Rijksconsulent Economische Zaken in de provincie Zuid-Holland
4. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in Regio West
5. Regionale Inspectie Volksgezondheid
6. Eerstaanwendend ingenieur-directeur van de directie Zuid-Holland van de D.G.W. en T.
7. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland
8. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
9. Waterschap de Groote Waard
10. Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden
11. Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Drechtsteden
12. Projectbureau Drecht oevers
13. gemeente Papendrecht
14. N.V. Electriciteitsbedrijf Zuid-Holland
15. N.V. Nederlandse Gasunie
16. N.V. Eneco
17. N.V. Nederlandse Spoorwegen, Afdeling Planologie

Het voorontwerp is op 8 februari 2002 toegezonden aan de overleginstanties met het verzoek op en aanmerkingen - zo mogelijk vóór 1 april 2002 - kenbaar te maken.

Hierna worden de uitkomsten van het overleg op dezelfde wijze als de inspraakreacties behandeld.

De reacties geven geen aanleiding voor principiële wijzigingen in het voorontwerp-structuurplan. Ook hier betreffen de opmerkingen onderwerpen die in het vervolgproces verder zullen worden uitgewerkt en die zo nodig tot nadere keuzes zullen leiden. Het structuurplan biedt daarvoor in de huidige vorm voldoende ruimte.

Overigens zal de tekst van het plan conform het commentaar worden aangepast of aangevuld.

Reactie:	Commentaar:
Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West	
1. Strategisch economisch profiel ontbreekt als richtinggevend beleidskader; vanuit economisch perspectief is een aantal aanscherpingen wenselijk.	1. De toelichting op het plan wordt op dit punt aangevuld.
2. Gemist wordt voorwaarde omtrent goede inpassing te handhaven bedrijven en goed geregelde verplaatsing van bedrijven die niet gehandhaafd kunnen worden.	2. De huidige bedrijfsactiviteiten op de Kop van de Staart worden niet gehandhaafd. Inmiddels is met de meeste bedrijven overeenstemming bereikt over aankoop en/of verplaatsing.
3. Er wordt geen aandacht besteed aan het aspect geluidhinder, dat beperkingen voor inpasbaarheid nieuwe functies kan opleveren.	3. In de toelichting op het plan wordt, meer dan in het voorontwerp, aandacht aan de relevante milieuaspecten besteed, waaronder aan geluidhinder.
4. Voor bedrijven op aansluitende terreinen zou als uitgangspunt moeten gelden dat een bedrijfseconomisch verantwoorde bedrijfsvoering niet wordt aangetast. Prioriteit geven aan beperking hinder ter plaatse boven verplaatsing.	4. Deze opmerking komt overeen met de opvatting van de gemeente.

<u>Waterschap De Groote Waard</u> Gebied grenst aan de primaire waterkering de Noordendijk. Gewezen wordt op in de keur en legger van waterkeringen vastgelegde beschermingszones waarop bepaalde keurbepalingen van toepassing zijn. Binnen zones is voor uitvoeren van werken vergunning vereist van waterschap.	Bij de verdere uitwerking van plannen in het gebied wordt rekening gehouden met de belangen van de waterkering. In het op termijn op te stellen bestemmingsplan zal aan dit aspect meer concreet aandacht worden besteed.
<u>Ministerie van Defensie, Directie West-Nederland</u> Geen aanleiding tot maken op- en/of aanmerkingen.	--
<u>Gasunie West</u> Bij het structuurplan zijn geen belangen van de Gasunie betrokken.	--
<u>Zuiveringschap Hollandse Eilanden en Waarden</u> Geen aanleiding tot maken opmerkingen.	--
<u>KPN Telecom, Vast Net</u> Geen opmerkingen. Plan niet van toepassing op de straalverbinding.	--
<u>B.V. Transportnet Zuid-Holland</u> In plan wordt rekening gehouden met aanwezige nutsvoorzieningen. Op dit moment geen plannen bekend voor grootschalige uitbreidingen en wijzigingen.	Bij verdere planontwikkeling wordt rekening gehouden met belang van de aanwezige elektriciteitswerken.
<u>Projectbureau Drechtmeers, Kwaliteitsteam</u> 1. Kop van de Staart is de enige goede voor de hand liggende plek voor een regiotheater. Durf, inzicht en daadkracht zijn van belang. Direct naast dit theater moeten extra voorzieningen als de elders geplande megabioscoop aangetrokken worden. 2. Succes van gebied staat of valt met (regionale) bereikbaarheid, waarom absoluut extra rechtstreekse auto-ontsluiting naar Kop van de Staart moet worden gerealiseerd. 3. Van belang om Wantij beschikbaar te houden voor waterrecreatie met goede verbinding met de Biesbosch. Vlij en Wantij zouden hiertoe een bredere verbinding moeten krijgen met beweegbare bruggen met voldoende hoogte. 4. Tijdige gedetailleerde inventarisatie van waardevolle bouwkundige elementen gewenst, omdat anders cultureel erfgoed onnodig verloren zou kunnen gaan. Naast bebouwing ook denken aan industriële drinkwaterbassins en insteekhavens.	1. Gelet op het provinciaal beleid is een megabioscoop (groter dan 12 zalen) niet aan de orde. Een multiplex-bioscoop kent in Nederland twee verschijningsvormen, te weten de centrum-georiënteerde (+ 6 zalen) en de perifeer-georiënteerde (12 zalen). De wervingskracht bij de maximale omvang is het grootst, immers hoe meer keuzemogelijkheden tussen films hoe aantrekkelijker voor het publiek. Dit gegeven bepaalt de inzet van de gemeente. Gelet op de met deze grootschalige omvang verband houdende ontsluitings- en parkeerproblematiek wordt de Oostpoort de meest geëigende locatie geacht. 2. Bereikbaarheid is inderdaad een belangrijke succesfactor. De noodzaak voor een 2e auto-ontsluiting neemt toe naarmate de geformuleerde ambities ten aanzien van de publieksvoorzieningen daadwerkelijk realiseerbaar blijken. Op dit moment is het te vroeg hierover definitieve uitspraken te doen. 3. In het plan is verwoord dat de functie van het Wantij voor de waterrecreatie uitgangspunt is. Bij de verdere planontwikkeling zal het belang van de waterrecreatie in volle omvang worden meegenomen. De doortrekking van de Vlij dient primair en in hoofdzaak een ruimtelijk structurerend doel. In de vervolgfasen zal worden gezien of de ruimtelijke betekenis nog kan worden vergroot. Geen doel op zich is de doortrekking een functie te geven voor de waterrecreatie. 4. Een inventarisatie is voorhanden. Uitgangspunt is het behoud van waardevolle elementen in de verdere planontwikkeling zwaar te laten wegen. In de uiteindelijke keuze over behoud speelt een belangrijke rol of daarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de beoogde karakteristiek en kwaliteit.

Provinciale Planologische Commissie

- | | |
|---|--|
| <p>a. Pleidooi voor zorgvuldige afstemming programma's van eisen voor De Stadswerven en het gebied Oostpoort. Voorkomen moet worden dat functies en voorzieningen in de Oostpoort concurrerend en nadelig zullen werken voor het beoogde milieu in De Stadswerven.</p> | <p>a. Voor ogen staat de totstandbrenging van een aantrekkelijk en levendig binnenstedelijk milieu. Het aantrekken van voorzieningen is in dit verband een belangrijke doelstelling. De fysieke mogelijkheden voor voorzieningen zijn echter niet onbegrensd. Naast voorzieningen zijn functies als wonen en werken onmisbaar om het binnenstedelijke milieu vorm te geven. De realisering van een multiexbiëscop en megasuper, waarvoor thans het gebied Oostpoort in beeld is, behoeven een zodanig groot ruimtebeslag dat een evenwichtige binnenstedelijke ontwikkeling in gevaar komt. Daarnaast heeft een vergaande concentratie van publiektrekkende functies gevolgen op het gebied van verkeer en milieu, zowel binnen als buiten het plangebied.</p> |
| <p>b. Bij opstellen van nieuwe (bestemmings-)plannen aandacht besteden aan duurzaamheid en omgevingskwaliteit.</p> | <p>b. Deze aspecten worden gezien als belangrijke kwaliteitsdragers en krijgen in het vervolg van de planontwikkeling de daarbij behorende aandacht.</p> |
| <p>c. Gelet op de capaciteit van de Oranjelaan/ Merwedestraat is een tweede auto-ontsluiting via de verbinding over het Wantij ter hoogte van de Biesboschstraat wenselijk, zo niet noodzakelijk. Bij de uitwerking van het plan dient in het bijzonder gelet te worden op "de aanhechting" voor wat betreft langzaam verkeer, openbaar vervoer en autoverkeer op de hoofdsstructuur.</p> | <p>c. Zie ook reactie onder 8 b). De behoeften en mogelijkheden van ontsluiting van de Kop van de Staart voor het openbaar vervoer is eveneens sterk afhankelijk van het voorzieningenpakket dat in het gebied tot stand komt. Hoewel het OV-gebruik bij uitgaansfuncties in het algemeen van beperkte omvang is, kan een goede OV-bereikbaarheid uit stad en regio (over weg of water) een positieve uitwerking hebben op het verkeersaanbod.</p> |
| <p>d. In een separate paragraaf aandacht besteden aan de externe veiligheid (vervoer gevaarlijke stoffen over water en aanmeren bunkerschepen).</p> | <p>d. In de toelichting is aan dit aspect alsnog aandacht besteed.</p> |
| <p>e. Bij de milieuaspecten (par. 4.2) ontbreken de aspecten "luchtkwaliteit" en "geurhinder".</p> | <p>e. In de toelichting is aan dit aspect alsnog aandacht besteed.</p> |
| <p>f. Voor demping van de haven aan de noordzijde van de Kop van de Staart is een concessie nodig op grond van de Wet op de Indijkingen en Droogmakerijen.</p> | <p>f. De keuze over demping wordt in een later stadium van de planontwikkeling gemaakt. De betrokken instanties worden hierbij tijdig betrokken.</p> |
| <p>g. In noordwestelijk deel Kop van de Staart wordt de oever recht getrokken richting Beneden Merwede. Dit is in strijd met Kernpunt 2.38 van het streekplan Zuid Holland Zuid. Veranderingen aan de ligging of vormgeving van kades en oevers zijn onderhevig aan de richtlijnen ten aanzien van de vastgestelde contour. Hierover dient overleg plaats te vinden met de rivierbeheerder (Rijkswaterstaat).</p> | <p>g. De concrete oeverlijn staat in dit stadium van ontwikkeling nog niet vast. Rijkswaterstaat is en zal ook in de verdere planuitwerking worden betrokken bij de situering van de oevers.</p> |
| <p>h. Het in de toelichting opnemen van de uitgangspunten en randvoorwaarden opnemen ten aanzien van verkeerslawaaï kan waarborgen dat dit aspect in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling wordt betrokken.</p> | <p>h. In de toelichting is aan dit aspect alsnog aandacht besteed.</p> |
| <p>i. In structuurplan aandacht besteden aan het aspect bodemkwaliteit. In een vroeg stadium kan bijvoorbeeld bij de toedeling van functies in de deelgebieden van het plan op belemmeringen die een eventuele bodemverontreiniging met zich meebrengt worden geanticipeerd.</p> | <p>i. In de toelichting is aan dit aspect alsnog aandacht besteed.</p> |
| <p>j. In de 17e en 18e eeuw hebben in het gebied minstens 4 molens gefunctioneerd. De aanwezigheid van archeologische sporen uit die periode is evident. Geadviseerd wordt om in vast te stellen versie de molenbiotoop voor molen Kijk op de Dijk als randvoorwaarde op te nemen. Bij verdere studie naar de herinrichting nog nadrukkelijker aansluiten bij bekende en nader te</p> | <p>j. Op basis van de zandpakketten-kaart die de voormalige Rijks Geologische Dienst voor de gemeente Dordrecht in 1995 heeft vervaardigd, bevindt zich onder de oppervlakte van het gebied een prehistorische stroomgordel. Deze raakt de punt van de Kop van de Staart en beweegt zich ongeveer diagonaal over het voormalige Eneco-terrein. De afzettingen van deze stroomgordel liggen niet alleen onder het post</p> |

	De bovenzijde van de stroomgordel is op zijn ondiepst te verwachten op 3,50 m onder maaiveld. Het gaat om een zandige geulafzetting van de Afzetting van Gorkum (tussen 3000 v.Chr. en het begin van de jaartelling). Bewoningsresten op de oevers zijn niet uitgesloten. Tot op heden zijn geen archeologische vondsten van het terrein bekend. Over de vroeg industriële ontwikkeling is recent een interessante studie verschenen: J. Zondervan van Heck & C.J.P. Gröl, Buyten de Sluyspoort op Merwedegrond buytendyks (Dordrecht 2002). Uit deze studie blijkt dat er tenminste acht molens hebben bestaan en dat er sprake is van een nu weer gedempte haven (de voormalige Houthaven met balkgaten). Op basis van beide informatiebronnen is een vooronderzoek aan te bevelen met als opdracht het vaststellen en evt. waarderen van mogelijke archeologische sporen in de ondergrond. In de verdere planuitwerking zal rekening worden gehouden met de molenbiotoop.
--	--