

**Ontwerpbestemmingsplan Amstelwijck 2020 met daarin de voorgestelde wijzigingen.**

**De wijzigingen zijn overgenomen uit de raadbijlagen Staat van wijzigingen en zijn in het **groen** aangegeven.**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Doel van dit bestemmingsplan	6
1.2 Bestaande situatie	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Hoe werkt dit bestemmingsplan?	9
1.5 Toekomstige situatie en ontwikkelstrategie	9
1.6 Toepassing crisis- en herstelwet	10
1.7 Participatie	10
1.8 Milieueffectrapportage	10
1.9 Bij dit plannen horende stukken	11
<b>Hoofdstuk 2 Omgevingsaspecten</b>	<b>13</b>
2.1 Ruimtelijke kwaliteit	13
2.2 Wonen	15
2.3 Werken en voorzieningen	17
2.4 Mobiliteit	20
2.5 Externe veiligheid	23
2.6 Geluid en trillingen	26
2.7 Luchtkwaliteit en uitstoot stikstof	29
2.8 Bedrijven en milieuzonering	30
2.9 Openbare ruimte	31
2.10 Cultureel erfgoed	32
2.11 Energie	33
2.12 Ecologie en groen	34
2.13 Klimaat en water	37
2.14 Circulariteit	38
2.15 Bodem en explosieven	39
<b>Hoofdstuk 3 Integrale afweging en uitvoering van het plan</b>	<b>40</b>
3.1 Integrale afweging	40
3.2 Monitoring	40
3.3 Handhaving	41
<b>Hoofdstuk 4 Juridische toelichting</b>	<b>42</b>
4.1 Inleiding	42
4.2 Toepassing artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet	42
4.3 De één loketbenadering	43
4.4 De omgevingstafel	44
4.5 Hoe werkt het bestemmingsplan voor toekomstige bewoners?	44
4.6 Economische uitvoerbaarheid	46
4.7 Geraadpleegde bronnen	46
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	
Bijlage 1 Ontwikkelperspectief	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 2 Memo participatie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 3 Verslag van de participatie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 4 Milieuonderzoek Amstelveen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 5 Milieueffectrapportage	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 6 Proefverkaveling	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 7 Bouwvelop Midden versie 10	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 8 Beleidsregel klimaat versie 6	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 9 Beeldkwaliteitsplan versie 6	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 10 Bouwvelop Smitzigt versie 8	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 11 Onderzoek externe veiligheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Bijlage 12	Verkeersonderzoek	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 13	Toetsingskader externe veiligheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 14	Geluidonderzoek MER	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 15	Geluidsonderzoek Amstelveen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 16	Geluidsonderzoek Laan van Londen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 17	Quick scan ecologie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 18	Ecologische uitgangspunten Amstelveen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 19	Ecologisch onderzoek Refaja	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 20	Ecologisch onderzoek Middenzone	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 21	Ecologisch onderzoek Smitsigt	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 22	Ontheffing Refaja	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 23	Laddermotivering	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 24	Archeologieparagraaf	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 25	Bodemonderzoek	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 26	Monitor lucht	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 27	Passende beoordeling	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 28	Luchtkwaliteit	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 29	Beleidsregel spelen en bewegen versie 12	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 30	Natuuronderzoek najaar 2020	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 31	Onderzoek veiligheid spoorwegovergang	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 32	Advies commissie m.e.r.	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 33	Aanvulling MER	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
<b>Regels</b>		<b>48</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>49</b>
Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	50
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Doelen</b>	<b>51</b>
Artikel 3	Doelen	51
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Bestemmingen</b>	<b>52</b>
Artikel 4	Ontwikkelingsgebied	52
Artikel 5	Groen	55
Artikel 6	Groen - Landschapswaarden	56
Artikel 7	Maatschappelijk	58
Artikel 8	Natuur	59
Artikel 9	Verkeer - Railverkeer	60
Artikel 10	Verkeer - Rijkswegen	61
Artikel 11	Verkeer - Wijk	62
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beoordelingsregels omgevingskwaliteit door B&amp;W te wijzigen</b>	<b>63</b>
Artikel 12	Ruimtelijke kwaliteit bouwen	63
Artikel 13	Kwaliteitseisen inrichting openbaar gebied	65
Artikel 14	Energie	68
Artikel 15	Veilige woonomgeving	69
Artikel 16	Geluid	70
Artikel 17	Klimaat	71
Artikel 18	Parkeernormen	72
Artikel 19	Voorzieningen	73
Artikel 20	Indieningsvereisten	74
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Dubbelbestemmingen</b>	<b>75</b>
Artikel 21	Leiding - Gas	75
Artikel 22	Leiding - Leidingstrook	77
Artikel 23	Waarde - Archeologie 3	79
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>81</b>
Artikel 24	Algemene aanduidingsregels	81
Artikel 25	Algemene afwijkingsregels	82
Artikel 26	Algemene bouwregels	83
Artikel 27	Algemene gebruiksregels	85

## bestemmingsplan Amstelveen 2020

Artikel 28	Anti-dubbelregel	86	
Artikel 29	Vorrangsregeling	87	
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Monitoring</b>	<b>88</b>	
Artikel 30	Algemeen	88	
Artikel 31	Verplichte maatregelen	89	
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>90</b>	
Artikel 32	Overgangsrecht bouwen		90
Artikel 33	Overgangsrecht gebruik	91	
Artikel 34	Slotregel	92	
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>94</b>	
Bijlage 1	Begripsbepalingen	95	
Bijlage 2	Bepalingen voor de wijze van meten	99	

## Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Doel van dit bestemmingsplan

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 en het ontwikkelperspectief Amstelwijck heeft de raad Amstelwijck aangewezen als te ontwikkelen woongebied met veel water en groen. In het ontwikkelperspectief worden 4 thema's centraal gesteld:

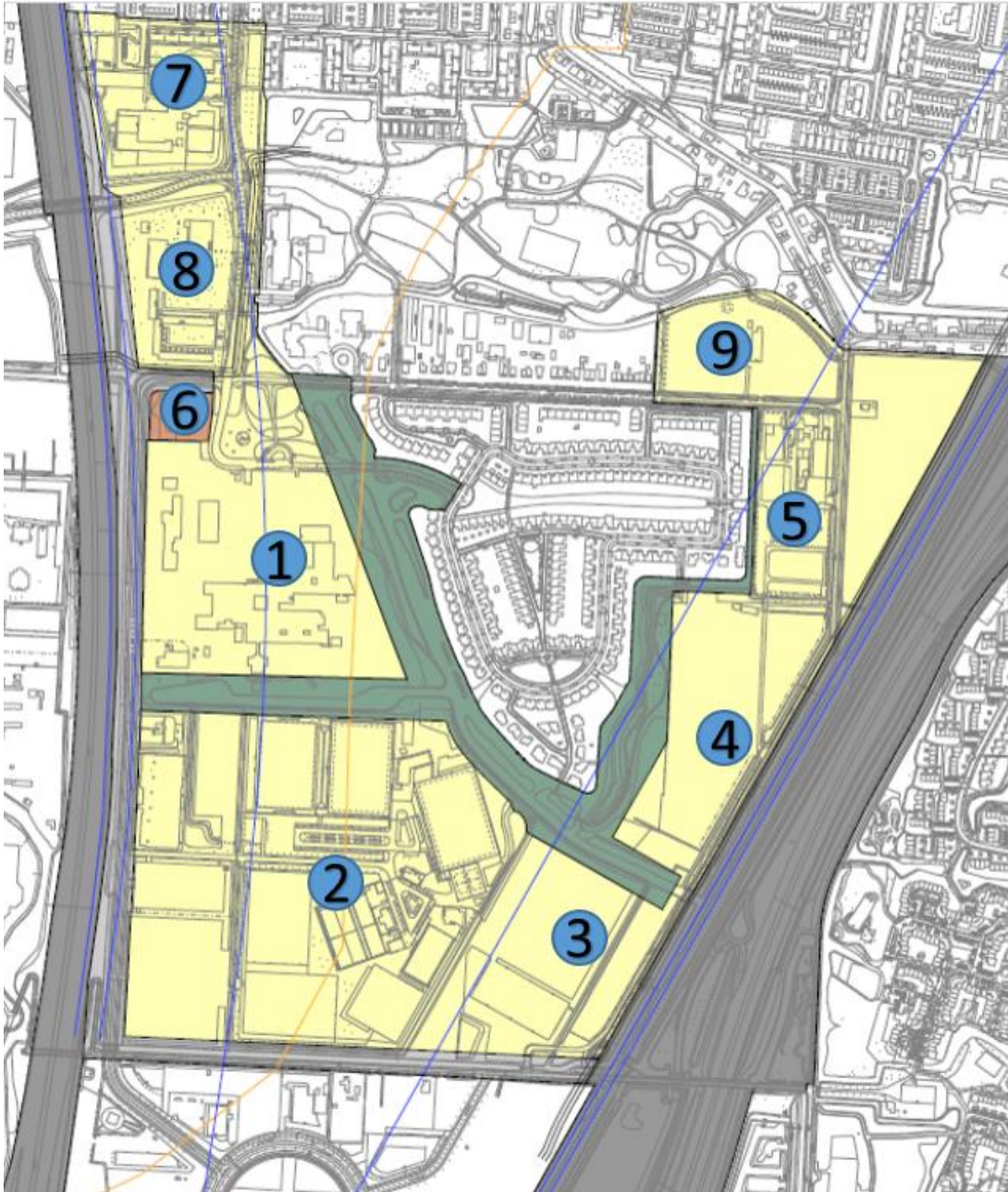
- hoogwaardig programma en ruimtelijke kwaliteit;
- divers mobiliteitsaanbod en goede bereikbaarheid;
- een duurzame en energiezuinige wijk;
- sociale cohesie, ontmoeting en gezondheid.

Het bestemmingsplan Amstelwijck 2020 heeft tot doel woningbouwontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken binnen de kaders van de structuurvisie en het ontwikkelperspectief. Het ontwikkelperspectief is als bijlage 1 bij dit plan opgenomen. **De structuurvisie betreft de versie zoals die luidt na de vierde herziening.**

### 1.2 Bestaande situatie

Binnen het plangebied zoals aangeven op figuur 1 zijn nu nog de volgende functies aanwezig:

1. Voormalig ziekenhuis (Refaja-locatie);
2. Sportvelden;
3. Spoorzone Zuid (groen / bosschages)
4. Spoorzone Noord (naturistencamping)
5. Smitzigt voormalige kwekerij en boomgaard, nu deels in gebruik als gemeentewerf
6. Moskee.



Figuur 1: bestaande situatie

Buiten het plangebied liggen nog drie locaties die niet meegenomen worden in dit bestemmingsplan maar wel relevant zijn voor dit bestemmingsplan in verband met mogelijke woningbouw.

- 7. Bouwhuyslocatie
- 8. SSF Short Stay
- 9. Volkstuinenlocatie

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties is het bestemmingsplan iets groter geworden. **Ten westen** van deelgebied 8 is de doortrekking van de Laan van Londen voorzien. Deze doortrekking wordt mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied geldt het bestemmingsplan "Amstelwijk 2010" vastgesteld op 19 april 2011 (zie figuur 2). De belangrijkste bestemmingen in het plangebied zijn:

- Maatschappelijk: voor de moskee en het voormalige ziekenhuis. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen met verschillende bouwhoogtes. Het bouwvlak van het voormalige ziekenhuis laat de hoogste bebouwing toe, tot 26 meter.
- Kantoren 1 en 2: voor het gebied grenzend aan de A16 met maximale bouwhoogtes tot 20 meter;
- Sport: voor de bestaande sportvelden.
- Bedrijven, uit te werken: voor de spoorzone. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 t/m 3 tot een bouwhoogte van 15 meter.
- Groen voor het gebied Smitzigt ten oosten van de Smitsweg.
- Agrarisch voor het gebied Smitzigt ten westen van de Smitsweg.
- Natuur: voor de groenzone Oostkil.



Figuur 2: uitsnede van de planverbeelding bestemmingsplan Amstelveen (2010)

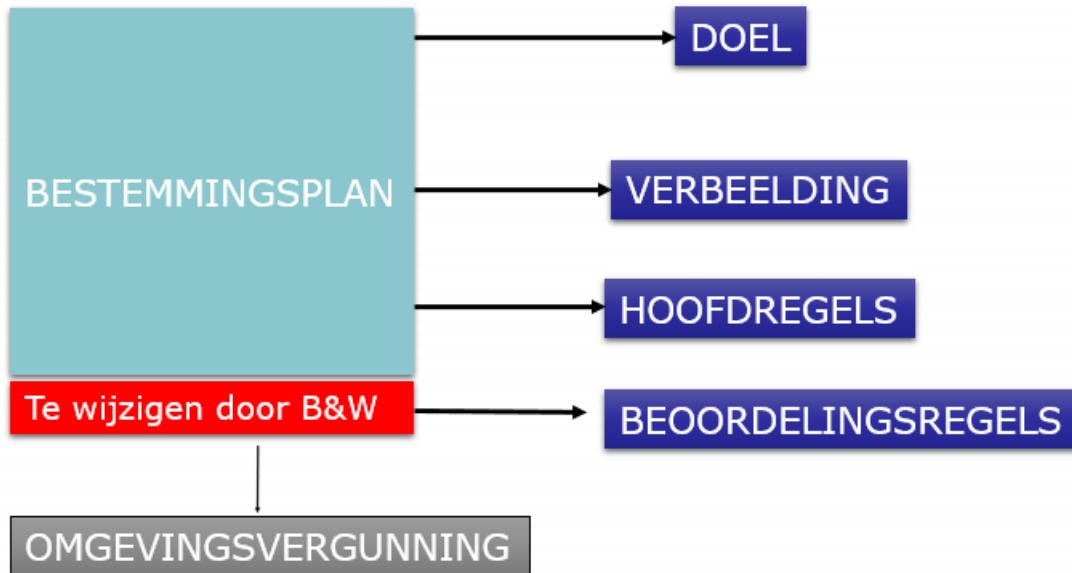
Daarnaast geldt voor het plangebied nog:

- het bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2014. Dit plan voorziet ter plaatse van de geplande doortrekking van de Laan van Londen in de bestemming Groen;
- de partiële herziening regeling parkeren (2018);
- het bestemmingsplan: Herziening zone industrielaai Grootte Lindt/Dordt West".



## 1.4 Hoe werkt dit bestemmingsplan?

Het bestemmingsplan Amstelvijk 2020 maakt het mogelijk vergunningen te verlenen voor woningbouw in een groenblauwe omgeving. Het gaat dan zowel om het inrichten van de gronden tot woonwijk als het bouwen van woningen. Een vergunning wordt alleen verleend als aan dit bestemmingsplan wordt voldaan. Het bestemmingsplan kent verschillende onderdelen waar aan voldaan moet worden.



**Doel:** burgemeester en wethouders zullen bij de uitvoering van het plan steeds moeten nagaan of het doel zoals omschreven in het ontwikkelperspectief en de structuurvisie nog wel gehaald wordt. Als bijvoorbeeld blijkt dat in de wijk te weinig groen wordt aangelegd, is het college gehouden om dat doel als nog te halen.

**Verbeelding:** dat is de kaart die bij het bestemmingsplan hoort. Op de verbeelding is aangegeven welke gronden in aanmerking komen voor woningbouw. Daarnaast zijn op de kaart nog diverse locaties aangewezen die verwijzen naar regels in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld een locatie met de aanduiding 'natuurwaarden' met een verbod op het slopen van gebouwen en het kappen van bomen.

**Hoofddregels:** dat zijn de regels die de gemeenteraad in het bestemmingsplan stelt en die niet door het college gewijzigd mogen worden. Bijvoorbeeld dat in het middengebied niet hoger gebouwd mag worden dan 12 meter.

**Beoordelingsregels:** dat zijn de regels die de gemeenteraad in het bestemmingsplan stelt en die wel door het college gewijzigd mogen worden. Bijvoorbeeld de regel dat in de wijk geen winkel mag komen. De raad heeft het college de mogelijkheid gegeven deze regel te wijzigen als blijkt dat daar vanuit de wijk behoefte aan is. De regels zijn zo concreet mogelijk geformuleerd.

Deze onderdelen zijn terug te vinden in de regels in de hoofdstuk 2 (doelen), hoofdstuk 3 (hoofddregels) en hoofdstuk 4 (beoordelingsregels).

## 1.5 Toekomstige situatie en ontwikkelstrategie

Binnen het plangebied moet de komende periode een nieuw woongebied met veel groen en water ontstaan. De gewenste ontwikkeling is vastgelegd in het ontwikkelperspectief Amstelvijk, maar definitieve woningbouwplannen zijn nog niet bekend. Daar wordt in samenwerking met marktpartijen volop aan gewerkt, onder andere via aanbestedingen.

Om tempo te houden in de bouwopgave wil de gemeente niet wachten op definitieve bouwplannen. Dit betekent dat, anders dan gebruikelijk, in het bestemmingsplan nog niet wordt vastgelegd waar welke ontwikkelingen precies komen. In plaats daarvan worden gewenste ontwikkelingen veel meer vastgelegd in doelen, zoals groen, duurzaamheid, hoogwaardig wonen en ruimtelijke kwaliteit. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zullen burgemeester en wethouders bouwplannen steeds aan die doelen toetsen en zo nodig bijsturen. De raad kan aan de hand van deze doelen monitoren of in Amstelvijk de woonwijk ontstaat zoals, vastgelegd in het ontwikkelperspectief.

Om op deze manier een bestemmingsplan te kunnen maken is het wenselijk een veel bredere opzet te kiezen dan gebruikelijk. In een regulier bestemmingsplan mogen alleen regels worden opgenomen die zien op ruimtelijke aspecten, terwijl in de doelen ook juist andere aspecten zoals gezondheid, duurzaamheid en milieu terugkomen. Om een dergelijk bestemmingsplan met verbrede reikwijdte te kunnen vaststellen is het plangebied, als onderdeel van de spoorzone, aangemeld als bijzonder bestemmingsplan: een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op grond van de Crisis- en herstelwet.

## 1.6 Toepassing crisis- en herstelwet

Het plangebied voor Amstelvijk is op 4 oktober 2019 door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen als gebied ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet. Dat wil zeggen dat de gemeente Dordrecht voor dit gebied al vooruit mag lopen op de komende Omgevingswet. Dat biedt de mogelijkheid om in dit bestemmingsplan een bredere reikwijdte toe te passen en ook onderwerpen als gezondheid, duurzaamheid en milieu te regelen. Een dergelijk bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt daarnaast de mogelijkheid om nu al het bestemmingsplan vast te stellen, terwijl nog niet helemaal duidelijk is hoe het woongebied er uitkomt te zien. Dit plan maakt daar gebruik van door onderwerpen als duurzaamheid, klimaat, ruimtelijke kwaliteit en mobiliteit veel meer in hoofdlijnen vast te leggen en de uitwerking daarvan door te schuiven naar de fase van vergunningverlening. Door deze aanpak is het mogelijk veel sneller een bestemmingsplan te laten vaststellen door de raad.

Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk gewerkt volgens het gedachtegoed van de Omgevingswet. Dat wil zeggen zo integraal mogelijk waarbij vooraf is nagegaan of het mogelijk is een woongebied te ontwikkelen dat op zoveel mogelijk onderdelen van de leefomgeving zo hoog mogelijk scoort. In hoofdstuk 3 is dit per onderdeel nader toegelicht. Voor een nadere toelichting op de toepassing van de Crisis- en herstelwet zie paragraaf 4.2.

## 1.7 Participatie

In het ontwikkelperspectief is vastgelegd hoe de raad de participatie wilde organiseren. De gemeente kiest zelf de rol van initiatiefnemer (actief en faciliterend) maar wil daarbij zo veel mogelijk samen optrekken met de markt, omwonenden, belanghebbenden en zo mogelijk toekomstige bewoners. Daarvoor is een uitgebreid traject van participatie georganiseerd, dat ook de komende jaren nog zal worden doorgezet. Voor een uitgebreid verslag van de participatie zie bijlage 3.

## 1.8 Milieueffectrapportage

Voor dit bestemmingsplan is een milieueffectrapportage uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat Amstelvijk leidt tot beperkte nadelige milieugevolgen voor de omgeving:

- Amstelvijk leidt tot toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebied de Biesbosch maar leidt niet tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige habitats in de Biesbosch.
- De negatieve effecten op beschermde dieren en natuurwaarden worden weggenomen door realisatie van nieuwe verblijfplaatsen en nieuwe groenstructuren. De aanleg van nieuwe groenstructuren biedt ook kansen voor beschermde plant- en diersoorten.
- De negatieve effecten door extra verkeer zijn weg te nemen door een beleid gericht op het terugdringen van de automobiliteit.
- Door realisatie van geluidsschermen (10 meter hoogte langs de A16 en 4 meter hoogte langs de N3/spoor) ontstaat een acceptabel geluidklimaat voor wonen en zullen bestaande bewoners in Dordtse Hout, Wielwijk en Crabbehof meeprofiteren van de aan te leggen schermen.
- Ten aanzien van luchtkwaliteit worden de WHO normen niet gehaald, maar niet ver overschreden. Er wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden.

- Door afstand te houden tot de A16, N3 en spoor wordt de orientatiewaarde voor veiligheid niet overschreden.
- Het effect op de cultuurhistorisch landschappelijke structuur is beperkt doordat de belangrijkste waarden en structuren behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.
- Amstelveen heeft geen wezenlijk effect op bodemkwaliteit en waterhuishouding.
- Amstelveen draagt bij aan gezondheid door ruimte voor groenvoorzieningen en langzaam verkeersverbindingen die uitnodigen tot bewegen.
- Amstelveen biedt kansen voor een bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van Dordrecht.

De beperkt nadelige gevolgen voor de omgeving zijn deels weg te nemen door te kiezen voor een variant van planuitvoering waarbij ingezet wordt op een treinhalt. Ook een variant met de doortrekking van de Laan van Londen voor autoverkeer kan positief doorwerken op de omgeving. Beide varianten zijn in dit bestemmingsplan opgenomen als een gewenste wijze van uitvoering. Zie voor een nadere toelichting de MER die is opgenomen in bijlage 5.

Door de commissie m.e.r. is op 26 augustus 2020 een advies uitbracht (bijlage 32). Om te komen tot een volwaardige afweging van het milieubelang adviseert de commissie de opgestelde milieueffectrapportage nog op 4 onderdelen aan te vullen. In de aanvulling van de milieueffectrapportage is dat samengevat als volgt uitgewerkt:

	Advies commissie	Aanvulling MER
1.	De leefkwaliteit voor nieuwe bewoners van Amstelveen en Gezondheidspark is onvoldoende in beeld gebracht en niet beoordeeld op gezondheid;	Met nieuwe berekeningen is inzichtelijk gemaakt dat de regels in het bestemmingsplan bij juiste toepassing tot resultaat hebben dat in Amstelveen een goed woon- en leefklimaat ontstaat.
2.	Mitigatie en compensatie van de negatieve effecten op beschermde soorten in Amstelveen en inzicht of soorten hiermee afdoende beschermd zijn;	In de aanvulling is duidelijker toegelicht hoe de gemeente voor Amstelveen tot een integrale en gebiedsgerichte aanpak is gekomen die vertaling heeft gekregen naar de regels in dit bestemmingsplan en de aanbestedingsregels voor de diverse deelgebieden. Daarmee zal het te verwachten negatieve milieueffect om te zetten zijn naar een neutraal effect.
3.	Informatie over en beoordeling van ruimtelijke kwaliteit ontbreekt, waardoor bijvoorbeeld niet duidelijk is wat het effect is van de geluidschermen;	De MER is hier aangevuld door concreet te beschrijven welke maatregelen de gemeente zal nemen en zal afdwingen bij marktpartijen. Dit waarborgt het behoud van het bestaande landschap en zet in op hoge ruimtelijke kwaliteit.
4.	Informatie over de aanlegfase ontbreekt, zodat niet duidelijk is welke maatregelen genomen kunnen worden om de effecten te verzachten van de complexe (Gezondheidspark) of langdurige (Amstelveen) constructiefase.	De ontwikkelstrategie maakt het lastig nu al duidelijkheid te bieden voor de aanlegfase (de gemeente laat dit over aan de markt). Gekozen is voor een uitgestelde informatieplicht die bij de ontwikkelende partijen wordt neergelegd.

Door inzet van het instrument monitoring zoals opgenomen in artikel 30 van dit bestemmingsplan wordt geborgd dat ook voldaan zal worden aan de gestelde ambities op de onderdelen gezondheid, ecologie en ruimtelijke kwaliteit. De volledige tekst van de aanvulling van de milieueffectrapportage is opgenomen in bijlage 33.

## 1.9 Bij dit plannen horende stukken

Gelijktijdig met dit bestemmingsplan zijn de volgende stukken ter inzage gelegd:

- a. de milieueffectrapportage met aanvulling opgenomen als bijlagen 5 en 33 met de daarbij behorende passende beoordeling opgenomen als bijlage 27;
- b. de aanvulling van de Welstandsnota, hoofdstuk 4 en 5 van het beeldkwaliteitsplan opgenomen als bijlage 9;
- c. de beleidsregel spelen en bewegen opgenomen als bijlage 29;

d. de beleidsregels klimaat opgenomen als bijlage 8.

De stukken genoemd onder b tot en met d betreffen beleidsregels die buiten het bestemmingsplan om gewijzigd mogen worden.

## Hoofdstuk 2 Omgevingsaspecten

Dit bestemmingsplan nodigt marktpartijen uit om te komen met woningbouwplannen. Het plan laat veel ruimte aan de markt, mits ingediende bouwplannen voldoen aan de regels en doelen die in dit plan gesteld worden. In dit hoofdstuk wordt per relevant onderdeel van de fysieke leefomgeving nagegaan welke regels gesteld worden om minimaal te voldoen aan wettelijke voorschriften en het halen van de doelen.

Per onderdeel wordt hierna steeds per paragraaf de volgende indeling aangehouden:

1. wat is de huidige situatie?
2. wat zegt de structuurvisie en ander relevant beleid?
3. welke eisen gelden er vanuit bestaande wet- en regelgeving?
4. onderzoek naar de vraag of de uitvoering van het ontwikkelperspectief leidt tot het voldoen aan visie en wettelijke regels?
5. hoe de uitkomsten van stap 1 t/m 4 juridisch vertaald zijn in dit bestemmingsplan.

Bij het uitvoeren van stap 4 het onderzoek is - vanwege het ontbreken van definitieve bouwplannen - uitgegaan van een nadere uitwerking van het ontwikkelperspectief aan de hand van een proefverkaveling (bijlage 6) en bouwenvelopen voor drie van de vier deelgebieden. Deze nadere uitwerking maakt het mogelijk de haalbaarheid van het ontwikkelperspectief te toetsen: kunnen marktpartijen voldoen aan het beleid en regelgeving? Op die manier is aangetoond dat in ieder geval een variant van het ontwikkelperspectief haalbaar is. Het is vervolgens aan de markt om daar naar eigen inzicht invulling aan te geven en met eigen varianten te komen. Die varianten scoren bij voorkeur een zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau op de verschillende onderdelen van de fysieke leefomgeving.

### 2.1 Ruimtelijke kwaliteit

#### 2.1.1 Bestaande situatie

Het gebied is in de huidige situatie een verzameling van sportvelden, kampeerterrein, bosschages en parkeerterrein en wordt extensief gebruikt. De zone Oostkil heeft als groenblauwe zone een belangrijke functie voor het gebied.

#### 2.1.2 Visie

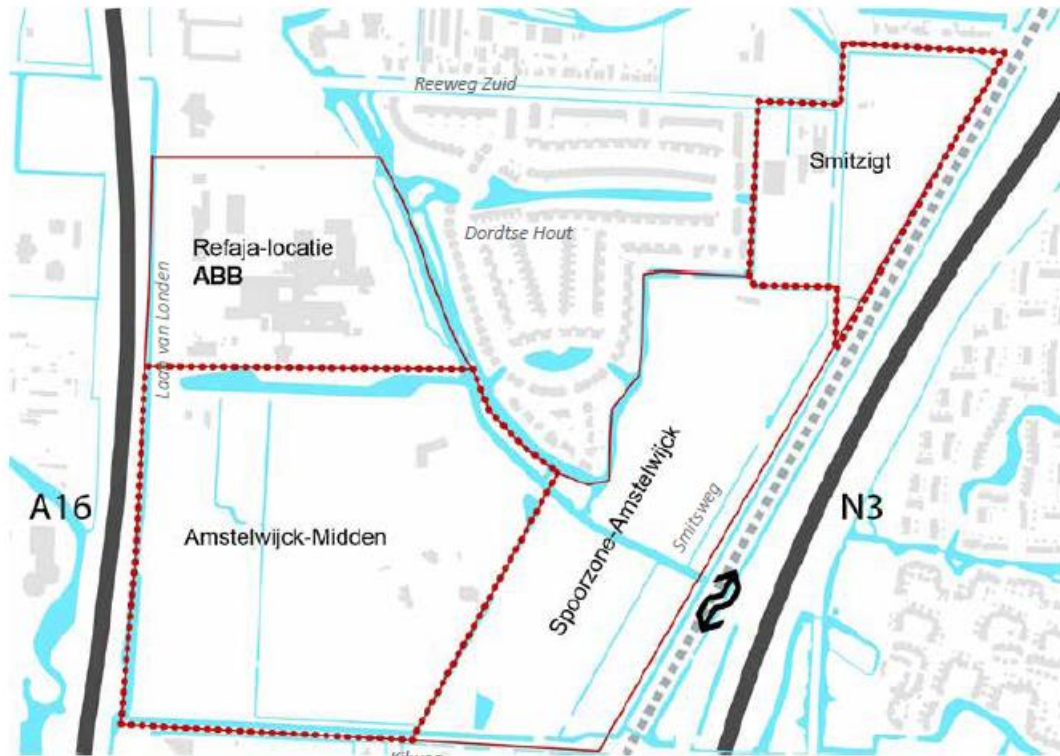
In het provinciale Omgevingsbeleid (april 2019) is het plangebied aangewezen als hoogstedelijke zone. Binnen deze zone, die loopt van Dordrecht tot Leiden, is ruimte voor hoogwaardige stedelijke voorzieningen zoals woningbouw met als onderscheidende kwaliteit het landschap dat vanuit de omgeving doorloopt tot in de nieuwe stedelijke gebieden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw moeten voldoen aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de bestaande gebiedsidentiteit zoals uitgewerkt in de provinciale kwaliteitskaart.

In de gemeentelijke structuurvisie is het gebied na de derde en vierde herziening, aangewezen als suburbaan woonmilieu. Dit woonmilieu kenmerkt zich door een groene uitstraling en een lagere dichtheid van woningen. Het aandeel eengezinswoningen is groot, woningen hebben meestal een grote tuin. Gestapelde woningbouw komt voor in een groene omgeving. Voor de randen van Amstelvijk waar een meer stedelijk woonmilieu denkbaar is, kunnen de dichtheden iets hoger zijn en is functiemenging denkbaar. De bouwhoogte is hier maximaal 25 meter, tenzij het hoogstedelijke plekken betreft rondom voorzieningen, zoals een treinstation.

In het ontwikkelperspectief Amstelvijk is dit vertaald naar een gewenste stedenbouwkundige opzet in vier deelgebieden met de Oostkil als belangrijke verbindende groen blauwe structuur. Een versterking van de groen blauwe structuur geeft het gebied identiteit en woonkwaliteit. De vier deelgebieden worden als volgt tot ontwikkeling gebracht:

1. Zone langs de A16 (Refaja-locatie met als nieuwe naam Amstelvijkpark): langs de A16 kan de bebouwingsdichtheid hoger liggen mede om mogelijkheden te bieden voor het innovatief weren van het geluid van de A16.
2. Het middengebied: dit centraal in de wijk gelegen middengebied heeft de laagste dichtheid en sluit meer aan de op de karakteristiek van Dordtse Hout als rustig groen wonen.

3. Spoorzone: deze zone gelegen langs de N3 en het spoor zorgt voor de verbinding met Sterrenburg en Wilgenwende en speelt in op de mogelijke komst van een treinstation. Rondom de halte is een zekere functiemenging wenselijk. De bebouingsdichtheid kan, door het toevoegen van bijzondere woonvormen, wat hoger liggen.
4. Smitzigt: in aansluiting op de historische structuur heeft het gebied een lage dichtheid met behoud van de huidige karakteristiek van de oude boerderij en oude gemeentekwekerij en naastgelegen boomgaard.



Figuur 3: de vier deelgebieden in Amstelwijk

### 2.1.3 Wettelijk kader

In de Wet ruimtelijke ordening is in algemene zin vastgelegd dat de gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen uitgaan van een goede ruimtelijke ordening en daarvoor onder andere een structuurvisie opstellen. In 2013 is de Structuurvisie Dordrecht 2040 vastgesteld die daarna nog vier maal is herzien.

Op grond van de Woningwet is de gemeentelijke welstandsnota (2015) vastgesteld. Het plangebied Amstelwijk is hier nog aangemerkt als stedelijk groengebied. Dit verplicht burgemeester en wethouders om bouwplannen te toetsen aan criteria die horen bij dit gebiedstype. Het opgestelde beeldkwaliteitsplan biedt de welstandscommissie een aanvullend toetsingskader.

### 2.1.4 Onderzoek

Bij de uitwerking van het ontwikkelperspectief is onderzocht of het mogelijk is een woongebied te ontwikkelen dat voldoet aan de visie van gemeente en provincie. De proefverkaveling laat zien op welke wijze en onder welke voorwaarden een ontwikkeling van een woongebied in vier deelgebieden mogelijk is met behoud van de bestaande gebiedsidentiteit.

De marktpartijen krijgen de mogelijkheid om daar een eigen invulling aan te geven. Om te borgen dat dient daarbij wel voldaan te worden aan ruimtelijke randvoorwaarden zoals uitgewerkt in dit plan:

Document	bijlage	Toelichting
Beeldkwaliteitsplan versie 6	9	Kwaliteitseisen voor het gehele plangebied, voor zowel de inrichting van het openbaar gebied als de

		woningbouw.
Bouwenvelop Smitzigt versie 8	10	Kwaliteitseisen die specifiek gelden voor de deelgebieden Smitzigt hoeve en boomgaard.
Bouwenvelop Midden versie 10	7	Kwaliteitseisen die gelden voor het middengebied.
Bouwenvelop spoorzone	-	Nog in voorbereiding, tot die tijd gelden de eisen uit de bouwenvelop Bouwenvelop Midden versie 10

Ten aanzien van de welstandstoetsing wordt een aanpassing van de welstandsnota voorgesteld zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

### 2.1.5 Vertaling in het plan

De ruimtelijke ambities voor Amstelvijk hebben op verschillende manieren doorwerking gekregen in dit bestemmingsplan.

In artikel 3 zijn doelen opgenomen die burgemeester en wethouders bij de uitvoering van het plan steeds in acht moeten nemen. De opgestelde documenten bouwenvelop en beeldkwaliteitsplan maken duidelijk wat dat doel is. Bijvoorbeeld de ambitie om een groenblauwe woonwijk te maken is in de bouwenvelop concreet vertaald naar eisen als maximale dichtheid, percentages groen en architectuur van de woningen. Het college zal die kwaliteit moeten bewaken.

In artikel 4 zijn de hoofdregels voor ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Een vergunning voor inrichten van het woongebied en de bouw van woningen zal pas verleend worden als voldaan wordt aan de eisen voor ruimtelijke kwaliteit. Dat heeft zich vertaald in diverse hoofdregels zoals woningaantallen, maximale bouwhoogtes, maximale dichtheid, percentages groen en inrichtingseisen aan het openbaar gebied.

Een aantal van die hoofdregels is nader uitgewerkt in de beoordelingsregels van hoofdstuk 4, met name artikel 13 en artikel 14. Voor de kwaliteit van het openbaar gebied zijn concrete eisen gesteld aan de aanleg van woonstraten, wandelpaden, watergangen, soms nader uitgewerkt naar deelgebied. Voor het deelgebied Smitzigt zijn bijvoorbeeld eisen gesteld die een groen en kleinschalig woonmilieu borgen waarbij bestaande kwaliteiten zoals de boomgaard en de hoeve behouden blijven.

Een aanvrager zal bij het indienen van een bouwplan moeten aantonen dat voldaan wordt aan deze regels voor ruimtelijke kwaliteit. Bij de beoordeling van de aanvraag zullen burgemeester en wethouders nagaan of voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

Om de aanvrager te helpen bij het indienen van een omgevingsvergunning die voldoet aan alle eisen voor ruimtelijke kwaliteit bestaat de mogelijkheid de omgevingstafel in te schakelen. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 4.4.

Tot slot is een bepaling opgenomen die het college verplicht te monitoren of de doelen gesteld in artikel 3 gehaald worden. In artikel 30 is dat nader uitgewerkt.

## 2.2 Wonen

### 2.2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie wordt binnen het plangebied nagenoeg niet gewoond. Uitzondering betreffen de twee bestaande woningen aan weerszijde van de Smitsweg ter hoogte van de Reeweg Zuid en een tijdelijke woning aan de Laan van Londen.

### 2.2.2 Visie

In het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd dat gemeenten woningen bouwen die afgestemd zijn op de actuele regionale behoefte.

In de regionale woonvisie (2017) is - rekeninghoudend met rijksbeleid - vastgelegd dat de Drechtsteden een gezamenlijk taakstelling hebben om bijna 10.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Op basis van een woningmarktonderzoek (RIGO 2017) heeft dit zich vertaald in een koers voor Dordrecht. Deze koers kenmerkt zich door een vraag in alle segmenten, met een zeer grote nadruk op het duurdere segment maar ook grote behoefte aan betaalbare woningen. De komende collegeperiode tot en met 2022 wil Dordrecht 4.000 woningen bouwen verdeeld in diverse segmenten zoals nader uitgewerkt in het voorstel woningbouwprogrammering (raadsbesluit 18 december 2018). Daarnaast wordt voor de periode daarna gezocht naar locaties voor nog eens 6.000 woningen. Deze koers wordt de komende periode nader uitgewerkt in een gemeentelijke woonvisie.

De locatie Amstelvijk is in deze opgave als belangrijke locatie aangewezen om een deel van de eerste 4.000 woningen te bouwen. In de gemeentelijke structuurvisie is de locatie daartoe aangewezen als te ontwikkelen suburbaan woonmilieu. Specifiek voor het woonmilieu suburbaan is in de structuurvisie vastgelegd dat de gewenste groene uitstraling zich vertaalt naar een relatief groot aandeel eengezinswoningen met privétuinen. Ook gestapelde bouw komt voor, maar dan in een parkachtige omgeving. Het aandeel koopwoningen is hoger dan gemiddeld in Dordrecht.

Voor het deelgebied Smitzigt ten oosten van de Smitsweg was in de structuurvisie nog het leefmilieu "groen en recreatie" opgenomen. Binnen dit leefmilieu is in principe geen ruimte voor woningbouw. In de 4e herziening van de structuurvisie (vastgesteld op 23 juni 2020) is dit leefmilieu omgezet naar suburbaan.

### **2.2.3 Wettelijk kader**

De provincie heeft in de Omgevingsverordening vastgelegd dat de regio een gezamenlijk regionaal woningbouwprogramma opstelt dat door gedeputeerde staten worden goedgekeurd. Woningbouwplannen die passen binnen dit regionale woningbouwprogramma voldoen aan het provinciaal woonbeleid. Voor Amstelvijk zijn in het regionaal woningbouwprogramma 940 woningen opgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals een woonwijk, moeten voldoen aan een actuele behoefte (de ladder voor duurzame verstedelijking).

### **2.2.4 Onderzoek**

De uitwerking van het ontwikkelperspectief Amstelvijk in een proefverkaveling en bouwenveloppen laat zien dat in het gebied 1.068 woningen gebouwd kunnen worden met veel ruimte voor water en groen (meer dan 40%). Door de aanwezigheid van meer dan 40% groen en water ontstaat een suburbaan woonmilieu met mogelijkheden om aan de randen een meer stedelijk woonmilieu te maken. De aanwezigheid van groen en water maakt Amstelvijk als een van de weinige locaties in Dordrecht geschikt voor kwalitatief hoogwaardig wonen. In het wijk is veel ruimte voor woningen vanaf € 350.000,- met mogelijkheden voor een grote mate van differentiatie in woningtypen. Daarbij is ook ruimte voor gestapelde woningen. Het ligt daarbij voor de hand de hogere dichtheden langs de A16 en eventueel langs het spoor te realiseren. Binnen het plan is ruimte voor particulier opdrachtgeverschap.

De ontwikkeling van Amstelvijk omvat in eerste instantie 800 woningen. In tweede instantie, gekoppeld aan de komst van een treinstation, bestaat de mogelijkheid 268 woningen extra te bouwen, met name in de zone langs het spoor.

De bouw van 800 woningen past binnen de ruimte die is toegekend in het regionaal woningbouwprogramma 2019. Gedeputeerde staten hebben op 17 maart met dit woningbouwprogramma ingestemd. Amstelvijk is daarin opgenomen met 920 woningen. Daarmee wordt voldaan aan de Omgevingsverordening en de ladder voor duurzame verstedelijking. Zie ook bijlage 23

De bouw van extra woningen langs het spoor is nog niet volledig voorzien in het regionaal woningbouwprogramma. Daarvoor is eerst een aanpassing van dit programma nodig.

#### *Conclusie*

De uitwerking van het ontwikkelperspectief Amstelvijk laat zien dat de ontwikkeling tot kwalitatief hoogwaardig woongebied past binnen de wettelijke kaders en de visie van de gemeente.

### **2.2.5 Vertaling in het plan**



In het bestemmingsplan is het doel 'kwalitatief hoogwaardig wonen' overgenomen in artikel 3. Dat betekent dat burgemeester en wethouders steeds zullen toetsen of de ontwikkelde bouwplannen voldoen aan de gewenste differentiatie van woningtypen. Artikel 30 verplicht het college het halen van dit doel te monitoren aan de raad. De raad krijgt hiermee de mogelijkheid het college bij te sturen als het doel niet gehaald wordt.

Om het woonmilieu suburbaan te waarborgen is in artikel 4 een regel opgenomen die de maximale dichtheid, de eis 40% water en groen, de bouwhoogte en ruimtelijke kwaliteitseisen voorschrijft. Er zijn geen regels opgenomen voor woningdifferentiatie, via de aanbesteding van marktpartijen kunnen burgemeester en wethouders daar op sturen.

Om te kunnen voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking worden binnen het bestemmingsplan maximaal 800 woningen toegestaan. Dit is vastgelegd in artikel 4.2. Met toepassing van artikel 4.2.5 kunnen burgemeester en wethouders daarvan onder voorwaarden afwijken. Een van die voorwaarden is dat de woningaantallen moeten passen binnen het regionaal woningbouwprogramma. De twee bestaande woningen binnen het plangebied passen binnen de systematiek van dit bestemmingsplan en kunnen gehandhaafd blijven en eventueel met een omgevingsvergunning worden aangepast door de bestaande bewoners.

## **2.3 Werken en voorzieningen**

### **2.3.1 Bestaande situatie**

Het plangebied is in de huidige situatie voor een belangrijk deel bestemd voor kantoren en bedrijventerrein en voorziet in diverse recreatieve functies zoals sport, camping en mogelijkheden voor wandelen en fietsen.

### **2.3.2 Visie**

Binnen het suburbane woonmilieu uit de structuurvisie is geen ruimte voor grootschalige werklocaties. Op specifieke plekken is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in lage milieucategorieën. Andere voorzieningen, zoals detailhandel, worden geconcentreerd in winkelcentra in Wielwijk en Sterrenburg. Rondom de toekomstige treinhalte is een zekere functiemenging wenselijk, daarbuiten niet.

Met de eventuele komst van een treinhalte Amstelveen ontstaat er naar de toekomst toe wellicht (meer) ruimte voor voorzieningen. Om te voorkomen dat toevoeging van nieuwe voorzieningen op deze locatie leidt tot leegstandontwikkeling elders, bijvoorbeeld in omliggende wijkwinkelcentra, zal zorgvuldig gekeken worden naar de omvang van de voorzieningen en de daaraan gekoppelde verzorgingsgebieden.

### **2.3.3 Wettelijk kader**

Provinciaal is vastgelegd dat er binnen de gemeente voldoende ruimte moet zijn voor met name zware bedrijvigheid. Het provinciale beleid is erop gericht de leegstand aan kantooruimte terug te dringen. Ten aanzien van voorzieningen geldt de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat wil zeggen dat aangetoond moet worden dat er sprake is van een actuele behoefte.

### **2.3.4 Onderzoek**

Naar aanleiding van de inspraak en het gevoerde overleg is onderzocht of binnen Amstelveen meer ruimte kan worden geboden aan voorzieningen. Een wijk zonder voorzieningen heeft het risico in zich dat dit ten koste gaat van een goed woon- en leefmilieu onder andere door het ontbreken van plekken waar buurtbewoners elkaar ontmoeten. Ook uit oogpunt van mobiliteit is het wenselijk het aantal verplaatsingen per auto te verminderen door voorzieningen bij voorkeur op loopafstand te situeren.

*Detailhandel*

Uit de cijfers die binnen de gemeente beschikbaar zijn blijkt dat in Wielwijk en Crabbehof het aanbod aan dagelijkse voorzieningen op gemiddeld 427 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak per 1.000 inwoners ligt. In andere vergelijkbare gemeenten is dat circa 340 m<sup>2</sup> en in heel Dordrecht 351 m<sup>2</sup>. Er is dus sprake van een overaanbod in de bestaande winkelgebieden dat gelet op provinciaal beleid niet verder mag worden vergroot. Als dit aanbod inderdaad niet wordt uitgebreid, dan zou het gemiddeld verkoopvloeroppervlak, uitgaande van 700 nieuwe woningen in Amstelvijk, nog steeds 378 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners zijn. Nog steeds ruim hoger dan gemiddeld. Als daar ook de wijk Sterrenburg bij betrokken wordt komt het gemiddelde uit op 361 m<sup>2</sup>. Als ervoor gekozen wordt in Amstelvijk nieuwe dagelijkse voorzieningen mogelijk te maken, betekent dat direct dat een groter overaanbod ontstaat en dat dit ten koste zal gaan van de levensvatbaarheid van bestaande voorzieningen.

Als rekening wordt gehouden met de ambitie van de gemeente om 10.000 woningen te bouwen, ontstaat wel ruimte voor nieuwe detailhandel in de stad. Omdat die woningen vooral op andere locaties elders in de stad worden gebouwd, ligt Amstelvijk niet direct voor de hand als nieuwe locatie voor detailhandel. Als uitgegaan wordt van een evenwichtige spreiding van supermarkten over de stad, zou Amstelvijk wel een logische locatie kunnen zijn. Onderstaand kaartje met bestaande supermarkten laat dat zien.



**Scholen**

Voor scholen is op basis van de leerlingprognose basisonderwijs 2019, gemeente Dordrecht Pronexus, nagegaan of er binnen Amstelvijk ruimte is voor een basisschool. In onderstaande tabel is een aantal resultaten van de leerlingprognose samengevat. Deze prognose gaat uit van een groeiscenario van Dordrecht met 4.000 woningen. Er is dus nog geen rekening gehouden met de gewenste ambitie van nog eens 6.000 woningen.

	Aantal leerlingen			Afstand*	Lopen*	Fiets*
	2019	2025	2030	(meters)	(minuten)	(minuten)
<b>Basisschool</b>						
Kennedy	201	186	181	1.100	13	3
Don Boscoschool	160	137	125	1.600	20	5
De Albatros	169	152	153	1.600	19	5

## bestemmingsplan Amstelwijck 2020

De Sterrenkijker	444	428	416	1.800	22	7
De Fontein	87	81	80	2.600	32	9
<b>Alle scholen</b>	<b>9871</b>	<b>9196</b>	<b>8907</b>			

\* Afstand en tijd tot scholen is gemeten vanaf kruispunt/driesprong (Buitengrave) volgens google maps.

Uit de tabel blijkt dat in Wielwijk sprake is van terugloop in leerlingaantallen. Een nieuwe school voor Amstelwijck kan betekenen dat de leerlingaantallen fors gaan teruglopen. Daar staat tegenover dat de afstand tot de bestaande scholen groter is dan de afstand van 600 meter die gemiddeld acceptabel wordt gevonden. Gebruik van bestaande voorzieningen en scholen in omliggende wijken zal sterk afhangen van de vraag of de toekomstige bewoners gestimuleerd kunnen worden de fiets te pakken. Dat is een van de andere ambities uit het ontwikkelperspectief. Als uitgegaan wordt van het scenario waar in Dordrecht nog eens 6.000 woningen worden gebouwd, ontstaat waarschijnlijk wel behoefte aan nieuwe scholen. Amstelwijck lijkt in dat geval een geschikte locatie.

### *Overige voorzieningen*

Voor andere voorzieningen zoals huisarten, kinderopvang en apotheken blijkt dat rekening houdend met een beperkt groeiscenario van 4.000 woningen in heel Dordrecht, het huidige aanbod toereikend is. Indien uitgegaan wordt van het groeiscenario van 10.000 woningen is er wel ruimte voor nieuwe voorzieningen. Amstelwijck zou in dat geval een logische locatie zijn voor vestiging van dit soort functies.

### *Conclusie/integrale afweging*

Het ontwikkelperspectief Amstelwijck zet primair in op wonen maar heeft ook de ambitie een sociale en vitale wijk te bouwen. Dit wordt in eerste instantie bereikt door Amstelwijck zo goed mogelijk te verbinden met omliggende wijken, zodat daar voldoende draagvlak voor voorzieningen aanwezig blijft. Daarbij is het van groot belang de aantrekkelijkheid van fietsverbindingen naar die voorzieningen zo groot mogelijk te maken. Zie in dit verband het aangescherpte mobiliteitsdoel om van Amstelwijck een fietsvriendelijke wijk te maken (paragraaf 2.4.4.)

Mocht na de bouw van de eerste woningen blijken dat er bij toekomstige bewoners desondanks behoefte bestaat aan voorzieningen in de wijk die bijdragen aan een sociaal vitale wijk, en een school blijkt lastig realiseerbaar vanwege externe veiligheid, dan biedt het plan de mogelijkheid deze voorzieningen als nog te realiseren. De ontwikkeling van het laatste deelgebied, de spoorzone, biedt daar alle ruimte voor.

Een school betreft een kwetsbare bestemming waarbij enige afstand gehouden moet worden tot het spoor en snelweg in verband met externe veiligheid en luchtkwaliteit. Alhoewel het bestemmingsplan toelaat dat in het middengebied maatschappelijke functies zoals een school kunnen worden gebouwd, is dit niet meegegeven in de aanbesteding van de marktpartijen. In dialoog met de marktpartijen wordt bekeken of er alsnog afspraken zijn te maken over de bouw van een eventuele school of andere maatschappelijke voorzieningen, als sprake blijkt van een behoefte. Het is in het kader van de "doordecentralisatie" aan de scholen zelf om die behoefte concreet te maken.

### **2.3.5 Vertaling in het plan**

In het bestemmingsplan is in artikel 3 het doel opgenomen dat Amstelwijck een sociaal vitale wijk wordt. De monitoringsverplichting opgenomen in artikel 30 verplicht het college om steeds na te gaan of dit doel gehaald wordt. Zo nodig kan de raad het college daar op aanspreken om bij te sturen. Dat kan bijvoorbeeld door in te zetten op wijkvoorzieningen.

In artikel 4.1 is bepaald dat naast wonen de mogelijkheid bestaat om wijkvoorzieningen te bouwen. Wat precies onder wijkvoorzieningen verstaan moet worden is opgenomen in artikel 19. Het betreft hier onder andere maatschappelijke voorzieningen zoals een school en een medisch centrum, een kleinschalige horecavoorziening voor de wijk en/of sport- en recreatievoorzieningen. Als de komende jaren mocht blijken dat er behoefte is aan andere voorzieningen, bijvoorbeeld een wijksupermarkt, dan kunnen burgemeester en wethouders de omschrijving van wijkvoorzieningen verruimen. Dat moet dan wel blijken uit een behoefte-onderzoek. Deze mogelijkheid om het plan op dit onderdeel te wijzigen is via een delgatiebesluit geregeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

Via het instrument monitoring zullen burgemeester en wethouders de ontwikkeling van de wijk volgen en tweejaarlijks een rapportage toesturen aan de raad. Dit bestemmingsplan biedt de raad de mogelijkheid het college te dwingen de ingezette koers bij te stellen. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 3.2 Monitoring

Door de keuze primair voor wonen verdwijnt in het plangebied de planologische mogelijkheid kantoren en/of bedrijven te bouwen. Gelet op het overaanbod aan kantoren en bedrijventerreinen wordt hiermee voldaan aan het provinciaal beleid.

## **2.4 Mobiliteit**

### **2.4.1 Bestaande situatie**

In de bestaande situatie zijn binnen het plangebied diverse functies aanwezig met verkeersaantrekkende werking, zoals de sportvelden, een camping, de gemeentewerf en een voormalig ziekenhuisterrein. De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer verloopt via de Laan van Londen en de Smitsweg. Voor fietsers en voetgangers zijn diverse verbindingen aanwezig. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In de huidige situatie is geen sprake van grote parkeerdruk.

## 2.4.2 Visie

De structuurvisie stelt bij de ontwikkeling van suburbane woongebieden de leefbaarheid voorop. Alleen op de grote wijkontsluitingswegen is de auto van belang. Op andere plekken is de auto te gast en krijgen fietsers, voetgangers en openbaar vervoer voorrang.

Op alle nieuwbouw zijn de "beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht" van toepassing. In de laatste versie van deze beleidsregels (januari 2020) zijn voor nieuwe woningen afhankelijk van de oppervlakte (GO) van de woning parkeernormen van toepassing variërend van 0,6 parkeerplaats voor een woning kleiner dan 40 m<sup>2</sup> tot 2,1 parkeerplaats voor woningen groter dan 150 m<sup>2</sup>. Op basis van de beleidsregels zijn er vervolgens mogelijkheden om lagere normen aan te houden bijvoorbeeld door de nabijheid van goede fietsverbindingen, openbaar vervoer of deelauto's. Bij met name etagewoningen dient rekening gehouden te worden met levensloopbestendig bouwen, met speciale aandacht voor stallingsruimte en oplaadpunten voor scootmobielen.

*Koersnota stad in beweging (9-4-2018).*

In de Koersnota worden de bouwstenen gegeven voor de invulling van het toekomstig mobiliteitsbeleid. Als de stad met 10.000 extra woningen bereikbaar wil blijven, vraagt dit om een aanscherping van het bestaande verkeer- en vervoersbeleid waarbinnen er een belangrijke rol is weggelegd voor de fiets en het openbaar vervoer. De gemeente zet hier in op een koers waar steeds vaker de keuze wordt gemaakt de auto te laten staan en te kiezen voor andere vormen van vervoer.

## 2.4.3 Wettelijk kader

In aansluiting op het beleid van Rijk en provincie wordt in Dordrecht ingezet op binnenstedelijk bouwen en terugdringing van de automobilititeit. De bestaande wet en regelgeving op het onderdeel mobiliteit levert geen beperkingen op voor de ontwikkeling tot woongebied. In de gemeentelijke beleidsregel parkeren (2020) is vastgelegd welke parkeernormen gelden voor woningbouw.

Het Bouwbesluit stelt bij woonappartementen de eis van separate berging buiten de woning. Om te voorkomen dat in Amstelvijk situaties ontstaan waarbij de plinten van de gebouwen worden gevuld met bergingen wordt ook medewerking verleend aan gelijkwaardige oplossingen Deze beleidslijn is als beoordelingsregel opgenomen in dit bestemmingsplan artikel 18.1.3.

## 2.4.4 Onderzoek

Op basis van een proefverkaveling (bijlage 6) is verkeersonderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwikkeling van Amstelvijk voor de omgeving (bijlage 12). In het onderzoek is uitgegaan van de bouw van maximaal 800 woningen met een doorkijk naar een woonwijk met maximaal 1.068 woningen.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontsluiting aan de zuidzijde via de Laan van Europa veel verkeer te verwerken krijgt. De capaciteit van de kruispunten met de A16 en N3 zal in de toekomst onder druk komen te staan. Ook de andere wegen en de omliggende woongebieden krijgen te maken met een forse toename van het verkeer. Voor deze wegen en kruispunten is de capaciteit wel voldoende om de groei op te vangen, ook als in de wijk 1.068 woningen worden gebouwd.

De toename van het autoverkeer wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de autonome groei, die veel hoger is dan in eerdere onderzoeken is aangenomen. Dat is te verklaren door het nieuwe regionale verkeersmodel dat gebruikt is voor de verkeersberekeningen. In dit nieuwe model is uitgegaan van een positiever economisch scenario en is rekening gehouden met de taakstelling die de regio heeft als het gaat om de bouw van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. Daarnaast blijkt uit recente verkeerstellingen dat het autoverkeer al meer gegroeid was dan was aangenomen. De ontwikkeling van Amstelvijk is maar beperkt van invloed op de groei van het autoverkeer. De conclusie is dan ook dat de gemeente, met of zonder Amstelvijk, te maken krijgt met een forse groei van het autoverkeer. Ook duidelijk is dat deze groei ook niet meer op te lossen is met eenvoudige maatregelen. De oplossing moet gevonden worden in een stadsbrede aanpak die inzet op het terugdringen van de automobilititeit. De ontwikkeling van Amstelvijk zal zoveel mogelijk moeten inspelen op die oplossingsrichting. Daarbij is niet te voorkomen dat in de toekomst knelpunten gaan ontstaan en dat de omgeving van Amstelvijk te maken krijgt met capaciteitsproblemen op het hoofdwegennet.

In het MER (bijlage 5) is onderzocht of er planvarianten mogelijk zijn die positief bijdragen aan de gekozen oplossingsrichting. Er zijn twee varianten onderzocht:

- a. een trein of HOV-halte in de spoorzone Amstelvijk met de mogelijkheid voor voorzieningen;
- b. de doortrekking van de Laan van Londen waardoor ruimte wordt gemaakt voor een centraal fietspad richting bestaande voorzieningen in Wielwijk.

Uit het MER blijkt dat deze varianten (beperkt) kunnen bijdragen aan een koers die inzet op het terugdringen van de automobiliteit. Deze varianten worden daarom overgenomen in dit bestemmingsplan via een adaptieve aanpak. Dat wil zeggen dat ingespeeld kan worden op toekomstig mobiliteitsbeleid en ontwikkelingen zoals de komst van een treinhalte. Met name het deelgebied spoorzone kan dan heel andere invulling krijgen dan nu voorzien.

Los van deze adaptieve aanpak wordt er voor gekozen Amstelvijk zo te ontwikkelen dat het zo aantrekkelijk mogelijk wordt gemaakt de auto te laten staan. Dat betekent concreet dat ingezet wordt op een fietsvriendelijke wijk met een fijnmazig langzaam verkeersnetwerk met aansluiting op minimaal 7 doorgaande fietsverbindingen met omliggende wijken en voorzieningen. De interne wegen voor autoverkeer worden ingericht als 'polderstraten' zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Een polderstraat is ingericht als woonerf met geen onderscheid in voet-, fiets- of rijbaan. Via de polderstraten heeft iedere woning binnen 250 meter toegang tot het aan te leggen voet-fietspadennetwerk. Daarnaast mag iedere woning maximaal een parkeerplaats op eigen terrein hebben en dient de twee of derde auto op afstand te worden geparkeerd. Daarnaast krijgt Amstelvijk vooruitlopend op de komst van een treinhalte een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding.

Woningbouw in de spoorzone is pas mogelijk als zeker is dat een dergelijke openbaar vervoersvoorziening gerealiseerd wordt. Tot slot is de doortrekking van de Laan van Londen in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt zodat de centrale parkinroute naar Wielwijk kan worden voltooid. Daarmee ontstaat een aantrekkelijke en centrale fietsroute naar Wielwijk.

Ten aanzien van de verkeersdruk op de lokale wegen wordt in overleg met omwonenden gezocht naar verkeersmaatregelen die de druk op de lokale wegen kan wegnemen.

#### **2.4.5 Vertaling in het bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan Amstelvijk zijn de uitkomsten van deze paragraaf als volgt vertaald:

##### *Verkeer*

In artikel 3 is het doel fietsvriendelijke woonwijk opgenomen. Dit verplicht het college om bij de uitvoering van het plan aansluiting te zoeken bij de stadsbrede aanpak die ziet op het terugdringen van de automobiliteit. Concreet betekent dit de inzet op een HOV-halte, noodzakelijke wijkvoorzieningen en de aanleg van goede fietsvoorzieningen en wandelpaden.

In artikel 4.2.3 is bepaald dat in de wijk maximaal 800 woningen mogen worden gebouwd, waarbij bij de inrichting van de wijk rekening wordt gehouden met de komst van een treinhalte of vergelijkbare openbaar vervoersvoorzieningen (artikel 13.1.4).

De bouw van meer dan 800 woningen is alleen mogelijk als de komst van een treinhalte of vergelijkbare openbaar vervoer voorziening zeker is. Woningen mogen pas in gebruik worden genomen als de HOV-halte gerealiseerd is. Bovendien moet onderzoek zijn gedaan naar andere maatregelen om de automobiliteit terug te dringen zoals wijkvoorzieningen op loopstand en moet uit verkeersonderzoek blijken dat op de Smitsweg, Zuidendijk en Reeweg geen nieuwe verkeersknelpunten ontstaan (artikel 4.2.5).

In artikel 4.3 is bepaald dat een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van woongebieden pas verleend zal worden als voldaan wordt aan de kwaliteitseisen voor de inrichting van het openbaar gebied zoals overgenomen uit de bouwvelop per deelgebied en het beeldkwaliteitsplan. De eisen zijn nader uitgewerkt voor:

- autoverkeer/polderstraten, waarbij de auto in de wijk een ondergeschikte rol krijgt en de inrichting vooral gericht is op aangenaam verblijf (artikel 13.1.2);
- de aanleg en aansluiting op een netwerk aan routes voor fietsers en voetgangers (artikel 13.1.3);
- openbaar vervoer, waarbij het ontwerp van de wijk is afgestemd op de komst van (hoogwaardig) openbaar vervoer (artikel 13.1.4);
- parkeren, waarbij de auto zo veel mogelijk uit het zicht dient te blijven en met de tweede auto verplicht geparkeerd op afstand op centrale plekken in de wijk (artikel 13.1.5).

De doortrekking van de Laan van Londen is mogelijk gemaakt door ter plaatse de bestemming Verkeer - Wijk op te nemen. Binnen deze bestemming is het mogelijk zowel de huidige situatie als

groenbestemming voort te zetten als de inrichting tot wijkontsluitingsweg.

#### *Parkeren*

Voor parkeren is in artikel 4.2.3 de eis opgenomen dat woningen pas gebouwd mogen worden als voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen volgens de normen zoals opgenomen in artikel 18.1. In dit artikel zijn ook eisen gesteld aan fietsparkeren.

Indien in de toekomst succesvol toepassing wordt gegeven aan het beleid tot terugdringing van de automobiliteit bestaat de mogelijkheid conform het gemeentelijk parkeerbeleid lagere parkeernormen te stellen. Burgemeester en wethouders kunnen in dat geval het plan wijzigen door in artikel 18.1 lagere parkeernormen op te nemen.

Tot slot is een gebruiksregel (artikel 4.4) opgenomen die het gebruik verbiedt te parkeren op gronden die daarvoor blijkens de inrichtingseisen van het openbaar gebied niet voor zijn bedoeld. Tevens is een verbod opgenomen voor de wijziging van gebruik, als daardoor strijdigheid met de parkeernorm ontstaat.

#### *Spoorwegovergang*

De bestaande spoorwegovergang Zuidendijk zal door de komst van Amstelveen te maken krijgen met extra fietsers en voetgangers. De gemeente heeft dit laten onderzoeken door Movares (zie bijlage 31). Uit de rapportage blijkt dat er op dit moment geen aanleiding is tot het treffen van maatregelen, rekeninghoudend met een reële groei van het fietsverkeer. De gemeente heeft aan Pro Rail toegezegd die groei van het fietsverkeer te monitoren en bij hogere groei dan aangenomen de maatregelen te treffen die in het rapport worden voorgesteld. Daarnaast is toegezegd bij de ontwikkeling van de spoorzone met HOV-station en extra woningen, opnieuw te kijken naar vraag of er maatregelen nodig zijn.

## **2.5 Externe veiligheid**

### **2.5.1 Bestaande situatie**

Amstelveen ligt binnen het invloedsgebied van de A16, N3, spoorlijnen en een gasleiding voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen en daarmee samenhangende risico's. Langs deze bronnen gelden de wettelijke afstandsnormen voor plaatsgebonden risico en zijn aandachtsgebieden aan te wijzen waarbinnen een afweging maatschappelijke aanvaardbaarheid dient plaats te vinden. De wettelijke norm (grenswaarden plaatsgebonden risico) en de aandachtsgebieden betreffen:

<b>Bron</b>	<b>Grenswaarden*</b>	<b>Aandachtgebieden** (zie kaart bestemmingsplan)</b>	
A16	22 meter	Brand	30 meter
		Explosie	200 meter
		Toxisch	1.500 meter
N3	47 meter	Brand	30 meter
		Explosie	200 meter
		Toxisch	1.500 meter
Spoor	11 meter	Brand	30 meter
		Explosie	200 meter
		Toxisch	1.500 meter
Gas	0 meter	Brand	n.v.t.
		Explosie	70 meter
		Toxisch	n.v.t.

\* gemeten vanuit het hart; \*\* gemeten vanuit de rand infrastructuur

De afstanden in deze tabel zijn gebaseerd op het wettelijk kader. In de Regeling basisnet zijn per wegvak en spoorvak risicoplafonds bepaald met risicoafstanden (grenswaarden) en aandachtsgebieden. Voor de gasleiding is het Besluit externe veiligheid buisleidingen aangehouden.

Dit besluit gaat uit van grenswaarden en richtwaarden (aandachtsgebieden) voor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR).

Omdat de Drechtunnel niet toegankelijk is voor brandbare gassen vindt dit transport plaats via de route gevaarlijke stoffen (A15 - N3). Dit betekent dat er over de A16 tussen afrit 21 (Dordrecht) en afrit 20 (randweg Dordrecht) slechts zeer beperkt brandbare gassen worden vervoerd, hierdoor wordt de kans op een incident met meer dan 10 doden zeer sterk beperkt. Om die reden is een voorschriftgebied zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving onder de Omgevingswet niet aan de orde.

### 2.5.2 Visie

In de gemeentelijke structuurvisie wordt het plangebied aangewezen als een suburbaan woonmilieu waarbinnen de woonfunctie dominant aanwezig is. In de afweging van een aanvaardbaar maatschappelijk risico wordt gestreefd naar een zo laag mogelijke waarde voor het groepsrisico: niet meer dan 0.75 maal de oriëntatiewaarde. Dat wil zeggen dat de bouw van woningen binnen de aandachtsgebieden aanvaardbaar is, mits geen overschrijding van deze waarde plaatsvindt en voldaan wordt aan de volgende aanvullende voorwaarden:

- Binnen de aanduiding 'plaatsgebonden risico' en de aanduiding 'veiligheidszone brand' geldt naast een bouwverbod voor kwetsbare gebouwen ook een bouwverbod voor beperkt kwetsbare gebouwen;
- De binnen het aandachtsgebied toxisch te bouwen woningen voldoen aan de bouwvoorschriften voor toxisch zoals die straks onder de Omgevingswet gelden.
- De binnen de aandachtsgebieden explosie vanwege de N3 en het spoor te bouwen woningen, voldoen aan de bouwvoorschriften voor explosie zoals die straks onder de Omgevingswet gelden;
- In het woongebied wordt altijd voldaan aan de eis van voldoende blusvoorzieningen en de eis van tweezijdige toegankelijkheid voor hulpdiensten; en
- binnen de explosie aandachtsgebieden vanwege de N3, A16 en spoor mogen geen zeer kwetsbare gebouwen worden gebouwd.

NB: de regels hierboven gelden ook voor (zeer) kwetsbare of beperkte kwetsbare *locaties*. Omdat het bestemmingsplan deze locaties niet toestaat zijn hiervoor ook geen regels opgenomen.

### 2.5.3 Wettelijk kader

#### *Rijk*

Op basis van diverse wettelijke voorschriften zoals de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen dienen bij het opstellen van dit bestemmingsplan minimaal de normen voor plaatsgebonden risico in acht te worden genomen voor zover het bestemmingsplan kwetsbare of zeer kwetsbare bestemmingen toelaat. Daarnaast gelden aandachtsgebieden waarbinnen een afweging moet worden gemaakt of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maatschappelijk aanvaardbaar worden geacht. Zie hiervoor de tabel in paragraaf 2.5.1

Als binnen het aandachtsgebied brand (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd moeten deze voldoen aan de brandvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. In het plangebied worden binnen het aandachtsgebied brand geen (zeer) kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen voorzien. Het Bouwbesluit is hier niet relevant.

Als binnen de aandachtsgebieden explosie en toxisch (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd is nu nog niets geregeld in het Bouwbesluit. Straks onder de Omgevingswet is dat wel het geval. In de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn naast de brandvoorschriften uit het Bouwbesluit ook voorschriften gesteld bij een explosie zoals de eis van splinterwerend glas. In het vierde lid van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is geregeld dat een mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig uitgeschakeld moet kunnen worden.

#### *Provincie (verordening Ruimte)*

Het provinciaal Omgevingsbeleid stelt voor het plangebied geen aanvullende regels ten aanzien van externe veiligheid.

#### *Gemeente*



Op basis van diverse wettelijke voorschriften dient de gemeente aandacht te besteden aan het onderwerp externe veiligheid in ruimtelijke plannen. Hiervoor heeft Dordrecht in 2005 gemeentelijk risicobeleid vastgesteld in het "Toetsingskader Externe Veiligheid".

#### 2.5.4 Onderzoek

Het gemeentelijk beleid zoals neergelegd in de structuurvisie voldoet aan de wettelijk kaders en is op belangrijke onderdelen strenger dan wettelijk toegestaan. Concreet betekent dit dat voor ontwikkeling van Amstelveen de volgende eisen gelden:

- geen woningen of andere (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de afstanden van tabel 1 (grenswaarden  $10^{-6}$  contour);
- geen woningen of andere (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen het aandachtsgebied brand;
- geen gebouwen of locaties die voorzien in het verblijf van beperkt zelfredzame personen, zoals een school of zorgvoorzieningen binnen het aandachtsgebied explosie.

Op basis van het ontwikkelperspectief is een proefverkaveling (bijlage 6) opgesteld waaruit blijkt dat binnen deze eisen 1.068 woningen kunnen worden gebouwd. Dit betekent ook dat het plan wel toelaat dat:

- nieuwe woningen gebouwd worden binnen het aandachtsgebied explosie mits geen overschrijding van het groepsrisico plaatsvindt zoals vastgelegd in de structuurvisie ( $0,75 \times$  de oriëntatiewaarde voor wonen) en voldaan wordt aan de bouwvoorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals dat naar verwachting per 1 januari 2022 gaat gelden.;
- nieuwe woningen worden gebouwd binnen het aandachtsgebied toxisch mits voldaan wordt aan de bouwvoorschriften het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals dat naar verwachting per 1 januari 2022 gaat gelden.

In overleg met de Veiligheidsregio is nagegaan onder welke voorwaarden deze woningbouw kan plaatsvinden. Dat heeft geleid tot de volgende voorwaarden die gesteld worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwe woningbouw of andere functies. Uit de aanvraag moet blijken dat:

- a. geen overschrijding van het groepsrisico plaats vindt;
- b. voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn;
- c. (tweezijdige) toegankelijkheid voor hulpdiensten gewaarborgd is;
- d. toepassing is gegeven aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (splinterwerend glas en afsluitbare mechanische ventilatie).

Om goede en snelle toepassing van deze voorwaarden te borgen heeft de gemeente een omgevingstafel ingesteld. Dat wil zeggen de mogelijkheid voor de initiatiefnemer om samen met de gemeente, bestuurlijke partners, ketenpartners (zoals de veiligheidsregio) en belanghebbenden zo snel en goed mogelijk te komen tot een aanvraag omgevingsvergunning die op alle onderdelen voldoet aan dit bestemmingsplan. Het beoogde resultaat van de omgevingstafel is zekerheid over een positieve beslissing op de formele aanvraag om een vergunning.

Een initiatiefnemer kan er ook voor kiezen geen gebruik te maken van de omgevingstafel. In dat geval is wel een advies van de veiligheidsregio nodig. Zie paragraaf 1.4 voor meer uitleg over de werking van de omgevingstafel.

#### 2.5.5 Vertaling in het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is met diverse regels bepaald hoe minimaal voldaan kan worden aan beleid en regelgeving:

- a. De doelen uit structuurvisie zijn opgenomen in artikel 3 van de regels. Burgemeester en wethouders zijn bij uitvoering van dit bestemmingsplan gebonden aan deze doelen. Op deze manier wordt een zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau nagestreefd met als streefwaarde een kwaliteit die uitkomt op of onder de  $0,75$  oriëntatiewaarde.
- b. Afstand houden: door toedeling van functies aan locaties zijn in dit plan geen woonbestemmingen of andere kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen opgenomen binnen de gestelde grenswaarden.
- c. Aanvaardbaar maatschappelijke risico door de volgende regels:
  1. binnen het brandaandachtsgebied mogen geen gebouwen worden gebouwd die aangemerkt kunnen worden als zeer kwetsbaar, kwetsbaar of beperkt kwetsbaar (artikel 24.5.3);

2. binnen de aandachtsgebieden explosie mogen geen zeer kwetsbare gebouwen worden gebouwd;
3. binnen de aandachtsgebieden explosie mogen woningen worden gebouwd mits het groepsrisico niet meer bedraagt dan 0,75 maal de oriëntatiewaarde (artikel 15.1.1);
- d. Bij het inwerking treden van de Omgevingswet binnen de aandachtsgebieden explosie en toxisch wordt voldaan aan bouwvoorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarbij opgemerkt dat het aandachtsgebied toxisch niet op de planverbeelding is aangegeven omdat dit het gehele plangebied beslaat.
- e. Binnen het aandachtsgebied explosie dient een voldoende beschermingsniveau te worden geboden waarbij voldaan moet worden aan de beoordelingsregels van artikel 15.1.
- f. Alle bouwplannen - ook buiten de aandachtsgebieden - moeten voldoen aan de beoordelingsregels voor brandveiligheid opgenomen in artikel 15.
- g. Bij een omgevingsvergunning is verplicht advies van de Veiligheidsregio voorgeschreven tenzij gebruik gemaakt is van de omgevingstafel (artikel 4.3.5).

## 2.6 Geluid en trillingen

### 2.6.1 Bestaande situatie

Amstelveen is gelegen binnen het invloedsgebied van diverse geluidbronnen, zoals de A16, N3, de spoorlijn, de geluidzone Grootte Lindt/Dordt-West en lokale wegen. Het onderdeel geluid vanwege individuele bedrijven is niet meegenomen in deze paragraaf, maar komt terug in paragraaf 2.8. In de huidige situatie is de locatie aan te merken als zwaar geluidbelast. Vanwege de ligging langs het spoor moet mogelijk rekening worden gehouden met trillingen in het plangebied.

### 2.6.2 Visie

In de structuurvisie is Amstelveen aangewezen als toekomstig suburbaan woongebied. Binnen dit woonmilieu wordt gestreefd naar rustig wonen. Het geluidniveau ligt hier bij voorkeur op 48 dB waarbij duidelijk is dat deze waarde niet altijd gehaald kan worden als het gaat om nieuwe ontwikkelingen. De structuurvisie biedt enige flexibiliteit in de ontwikkeling van woonmilieus waarbij gemotiveerde afwijkingen mogelijk zijn. Gedacht kan worden aan een deels stedelijk woonmilieu zodat de mogelijkheid ontstaat langs de randen iets hogere geluidbelastingen toe te staan. Belangrijk daarbij is dat het in de structuurvisie beoogde onderscheid tussen verschillende gebieden in Dordrecht behouden blijft. Binnen deze flexibiliteit wordt het mogelijk geacht een woongebied te ontwikkelen waarbij langs de randen een stedelijk woonmilieu ontstaat en daarachter wonen in het groen. Het gebied als geheel is dan nog steeds als suburbaan woonmilieu aan te merken.

In het ontwikkelperspectief is Amstelveen aangemerkt als zwaar geluidbelast. Forse maatregelen zijn nodig om te komen tot een aanvaardbare akoestische woonomgeving. De ambitie om voor de gehele wijk een rustig woonmilieu te ontwikkelen is niet realistisch. Dit leidt tot de bijgestelde ambitie dat de geluidsniveaus vanwege de rijksweg A16 en N3 maximaal 5 dB hoger liggen dan de voorkeursgrenswaarde en dat voldaan wordt aan het gemeentelijk hogere waardenbeleid. Voor andere geluidsbronnen dient de geluidbelasting (ruim) onder de maximale ontheffingswaarde te blijven.

Ten aanzien van trillingen heeft de gemeente nog geen beleid geformuleerd. De gemeente sluit hier aan op de handreiking Nieuwbouw en spoortrillingen, mei 2019.

### 2.6.3 Wettelijk kader

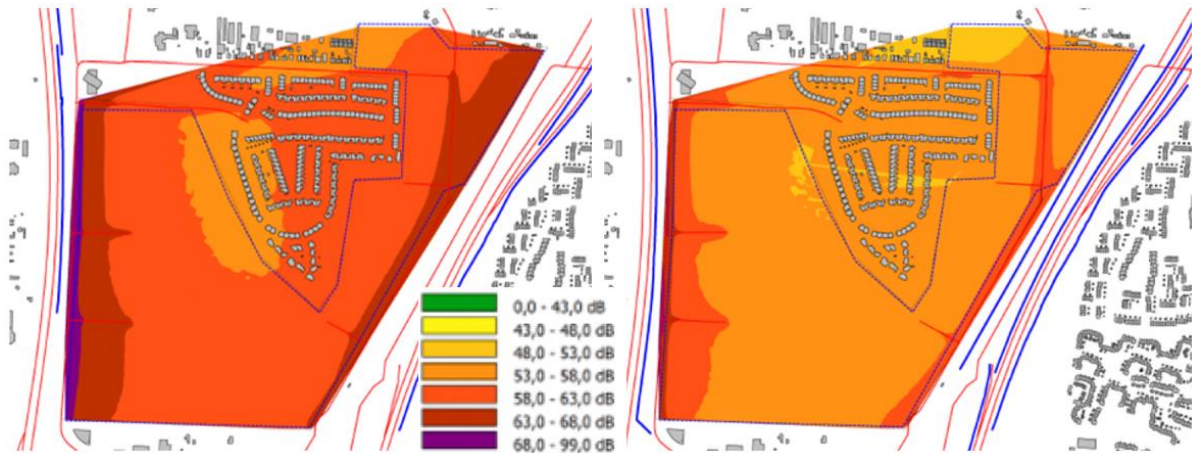
In de Wet geluidhinder is bepaald onder welke voorwaarden hogere geluidbelastingen dan de voorkeursgrenswaarden mogelijk zijn. In de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden (2007) is bepaald onder welke voorwaarden de gemeente hogere geluidbelastingen aanvaardbaar vindt, verder te noemen een aanvaardbare akoestische woonomgeving. De gemeente kiest er in dit beleid voor niet de maximale wettelijke grenzen op te zoeken, maar biedt wel ruimte om hogere geluidbelastingen toe te staan dan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB.

Op grond van artikel 19 van de Spoorwegwet is voor het plaatsen van een geluidscherm een vergunning nodig.

### 2.6.4 Onderzoek

*Geluid nieuwe woonwijk*

Op basis van de proefverkaveling is onderzocht of het mogelijk is een rustig woonmilieu te ontwikkelen (bijlage 14 geluidsonderzoek MER en bijlage 15 geluidsonderzoek bestemmingsplan). Uit deze onderzoeken blijkt dat met schermen langs de A16 (10 meter) en langs de N3 en spoor (4 meter hoog) de geluidbelastingen in het plangebied fors kunnen worden teruggedrongen. Zie ter illustratie onderstaande figuur 4 uit het akoestisch onderzoek van het MER. Op de begane grond is daarmee een woonmilieu te realiseren dat voldoet aan de ambitie uit de structuurvisie. Op de hogere bouwlagen kan niet aan deze ambitie worden voldaan.



Figuur 4 Effect van geluidschermen langs de A16 (10 meter) en de N3 (4 meter). Links de afbeelding in 2030 zonder schermen en rechts met schermen.

In het kader van de opgestelde milieueffectrapportage (bijlage 5) is onderzocht of er varianten mogelijk zijn die de geluidbelasting nog verder kunnen terugdringen, zodat ook op hogere bouwlagen aan deze ambitie kan worden voldaan. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek (15) laat zien dat hogere schermen effect hebben maar er blijven situaties ontstaan waar de geluidbelasting te hoog wordt. De kosten van hogere schermen wegen hier niet meer op tegen de effecten die daarmee te halen zijn.

Op basis van de uitkomsten van het MER is daarom gekozen voor een andere afweging met andere maatregelen. Per te ontwikkelen deelgebied wordt een keuze gemaakt welke mix van maatregelen het beste resultaat geeft voor de woonwijk als geheel.

Deze maatregelen betreffen:

- de aanleg van standaard geluidschermen van minimaal 10 meter hoog voor de A16 en 4 meter hoog voor het spoor en de N3 met de optie de schermen hoger of beter te bouwen;
- optioneel geluidsreducerende maatregelen op de Laan van Londen;
- de afstand van woningen tot geluidbron zo groot mogelijk houden dan wel afschermende bebouwing aan de randen met deels toepassing van dove gevels;
- woningen met geluidluwe zijde en buitenruimte;
- bouwkundige en afschermende maatregelen bij de bouw van woningen;
- plekken in de wijk waar het stil is.

Door al deze maatregelen te combineren blijkt het mogelijk een woongebied te ontwikkelen waar de geluidbelastingen zijn terug te dringen tot onder de maximale ontheffingswaarde en waar sprake is van een aanvaardbare akoestische woonomgeving. De geluidniveaus zullen met deze maatregelen nog steeds hoger uitkomen dan de voorkeursgrenswaarden. De doelstelling voor een rustig woonmilieu wordt niet gehaald, maar er kan wel voldaan worden aan de eis van een aanvaardbare akoestische woonomgeving uit het hogere waardenbeleid van de gemeente. Dat betekent in ieder geval dat iedere woning in Amstelvijk straks beschikt over één geluidluwe zijde.

In deze afweging zijn de volgende argumenten doorslaggevend geweest:

- De kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave van de gemeente. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn geen andere locaties aan te wijzen waar een suburbaan woonmilieu gerealiseerd kan worden met minder geluidbelasting. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied is mede gelet op het gemeentelijke en provinciale beleid geen reële optie.
- de bestaande woongebieden Dordtse Hout en een deel van Wielwijk krijgen door de ontwikkeling

van Amstelwijck een forse kwaliteitsimpuls. De aanleg van een geluidsschermbaan zal leiden tot een grote verbetering van het woon- en leefklimaat.

- c. De ontwikkeling van Amstelwijck met voldoende woningen is belangrijk voor het behoud van het bestaande voorzieningenniveau in de omliggende wijken.
- d. De aanwezigheid van bestaand groen biedt unieke mogelijkheden voor een recreatief groenblauw woonmilieu dat elders in de gemeente niet of veel lastiger te realiseren is.

Uitgaande van deze hogere geluidniveaus is vervolgens onderzocht welke voorwaarden gesteld kunnen worden om minimaal een aanvaardbare akoestische woonomgeving te waarborgen en waar mogelijk te verbeteren. In de regels van dit bestemmingsplan is dat geborgd door het maximale geluidniveau vast te leggen in hogere waarden en nadere voorwaarden. Het plan laat daarbij alle ruimte om in de ontwikkelfase een hogere kwaliteit te halen.

In de praktijk betekent dit dat de gemeente zorgt voor de aanleg van de benodigde schermen langs de A16, de N3 en het spoor maar wel aan ontwikkelde partijen vraagt mee te denken in extra maatregelen die tot een hoger kwaliteitsniveau leiden. Met name door de gevolgde en nog te volgen aanbestedingen wordt dit beleid uitgevoerd.

#### *Doortrekking Laan van Londen*

Dit bestemmingsplan biedt planologisch de mogelijkheid tot doortrekking van de Laan van Londen (zie paragraaf 2.4). In een afzonderlijk geluidsonderzoek (zie bijlage 16) is onderzocht wat de aanleg van deze weg betekent voor de omgeving. De Laan van Londen zal voor de bestaande seniorenwoningen leiden tot hogere geluidbelastingen tot 54 dB. Door het treffen van bronmaatregelen (geluidarmasfalt) kan de geluidbelasting worden terug gedrongen. Het plaatsen van een geluidsschermbaan - naast het scherm dat als langs de A16 wordt aangelegd - wordt om financiële en stedenbouwkundige redenen niet doelmatig geacht. Omdat de aanleg van het geluidsschermbaan langs de A16 leidt tot een aanzienlijke verbetering van de geluidssituatie, is per saldo sprake van een aanvaardbare akoestische woonomgeving .

#### *Trillingen*

In tegenstelling tot bij geluidhinder is het voor trillingen op dit moment niet in te schatten wat de risico's zijn. Die risico's zijn afhankelijk van de uiteindelijke bouwplannen die door ontwikkelaars worden ingediend. Naar trillingen is daarom geen onderzoek uitgevoerd. Bij de ontwikkeling van dit deelgebied zal die onderzoeksplicht worden opgelegd aan de ontwikkelende partij, zodat toch gewaarborgd is dat toekomstige bewoners voldoende worden beschermd tegen trillingen.

### **2.6.5 Vertaling in het bestemmingsplan**

In dit bestemmingsplan is met diverse regels bepaald hoe minimaal voldaan kan worden aan de eis van een aanvaardbare akoestische woonomgeving:

- a. In artikel 3 van de regels is bepaald dat burgemeester en wethouders bij uitvoering van dit bestemmingsplan tot doel hebben een woonwijk te ontwikkelen die minimaal voldoet aan de eis van een aanvaardbare akoestische woonomgeving. Dat houdt in dat bij omgevingsvergunningverlening steeds nagegaan zal worden of een hoger kwaliteitsniveau mogelijk is. Dat verplicht de aanvrager om minimaal een motivering op te stellen.
- b. In artikel 4.2 is de regel opgenomen dat woningen moeten voldoen aan de maximale gestelde hogere waarden en aan de eisen die opgenomen zijn in de beoordelingsregels die zien op een aanvaardbare akoestische woonomgeving (artikel 16.1).
- c. In artikel 4.3 is de regel opgenomen dat bij de inrichting van het openbaar gebied de beoordelingsregels voor geluid (artikel 16.3) toegepast moeten worden.
- d. In artikel 4.4 is een bepaling opgenomen dat de ingebruikname van woningen pas mogelijk als voldaan is aan de verleende hogere waarden, dat betekent feitelijk dat de geluidsschermen op dat moment gebouwd moeten zijn.
- e. de te bouwen geluidsschermen voldoen aan de inrichtingseisen opgenomen in artikel 16.3.

Voor trillingen is in artikel 24.3 de eis opgenomen dat in de zone langs het spoor eerst onderzoek gedaan moet worden naar trillingen voordat hier woningen gebouwd mogen worden.

## 2.7 Luchtkwaliteit en uitstoot stikstof

### 2.7.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen tussen de A16 en N3 die vanwege autoverkeer van invloed zijn op de luchtkwaliteit van het plangebied. In de huidige situatie is geen sprake van overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit en is de laatste jaren sprake van een verbetering. Zie de monitor lucht opgenomen als bijlage 26

### 2.7.2 Wettelijk kader

#### *Luchtkwaliteit*

De Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) stelt grenswaarden aan luchtkwaliteit. Het besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) bepaald dat een woonwijk met één toegangsweg en 1.500 woningen in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreinigingen. In het Besluit gevoelige bestemmingen wordt binnen een zone van 300 meter van rijkswegen de vestiging van gevoelige bestemmingen zoals scholen beperkt.

#### *Stikstof*

De Wet natuurbescherming beschermd de bestaande natuurwaarden. Projecten die leiden tot de uitstoot van stikstof zijn vergunningplichtig. Een bestemmingsplan mag pas vastgesteld worden als duidelijk is dat Wet natuurbescherming geen belemmering kan opleveren.

### 2.7.3 Visie

In de structuurvisie wordt op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit ingezet op een zone van 300 meter (gemeten vanaf de zijkant van de N3 en A16) waarbinnen het niet mogelijk is om voor luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen te vestigen tenzij aangetoond wordt dat er wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en na advies van de dienst Gezondheid en Jeugd. Voor het stedelijk woonmilieu wordt langs de A16 bij Wielwijk een zone van 80 meter vrijgehouden van woningbouw en scholen. Voor het suburbane woonmilieu is deze eis niet opgenomen. In het ontwikkelperspectief is luchtkwaliteit indicatief onderzocht en op basis daarvan niet als knelpunt aangemerkt.

In het collegeprogramma is de ambitie opgenomen om in 2030 te voldoen aan de normen die de World Health Organisation (WHO) stelt aan schone lucht.

### 2.7.4 Onderzoek

#### *Luchtkwaliteit*

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek (bijlage 28 van de plandoelichting) blijkt dat voldaan wordt aan de grenswaarden en dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreinigingen. Binnen de zone van 300 meter langs rijkswegen zijn geen gevoelige bestemmingen zoals scholen voorzien.

De beleidslijn uit de structuurvisie om binnen 80 meter van de A16 geen woningen te bouwen wordt te beperkend geacht. De verbeterde luchtkwaliteit in het plangebied biedt de ruimte deze afweging te maken. Zie ook hoofdstuk 3 waar deze integrale afweging expliciet door de raad is vastgesteld. Om bij te kunnen dragen aan het halen van de WHO-norm voor luchtkwaliteit is in het plangebied een verbod op houtstook in nieuwe woningen opgenomen.

Door het rijk is een monitoringstool ontwikkeld waar voor heel Nederland is na te gaan hoe de luchtkwaliteit in de buurt is. Ook in het plangebied Amstelvijk zijn een aantal rekenpunten te raadplegen. Een rekenpunt op de Laan van Londen laat voor 2017 de volgende gegevens zien (2018 nog niet beschikbaar maar aangenomen kan worden dat dit niet significant zal afwijken).

Concentratie	Europese norm (Wet luchtkwaliteit)	WHO normen	Rekenpunt
NO <sub>2</sub>	40	n.v.t.	26,8
PM <sub>10</sub>	40	20	17,02
PM 2,5	25	10	10,74

Uit de tabel blijkt dat op dit punt in de omgeving van het plangebied de luchtkwaliteit ruim onder de wettelijke normen uitkomt en dicht tegen de waarde aanzit de WHO adviseert. De in dit plan voorziene ontwikkelingen leiden zoals het onderzoek laat zien niet tot in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### *Stikstof*

Voor de uitstoot van stikstof is een passende beoordeling opgesteld (bijlage 27). Uit deze beoordeling blijkt dat alleen stikstofdepositie nader onderzocht dient te worden. Voor andere storingsfactoren zijn negatieve effecten uit te sluiten. In de beoordeling is ecologisch onderbouwd dat de ontwikkeling van Amstelvijk de natuurlijke kenmerken van de te beschermen habitattypen en leefgebieden van beschermde soorten van Natura 2000-gebieden niet zullen aantasten.

## **2.7.5 Vertaling in het plan**

In artikel 24.4 zijn regels opgenomen die de bouw of het gebruik van gevoelige functies binnen het aandachtsgebied luchtkwaliteit beperken. Na overleg met de dienst Gezondheid en Jeugd is eventueel een afwijking van deze regel mogelijk. Voor bewoners van nieuwe woningen geldt bovendien een verbod op houtstook opgenomen in artikel 4.4.

## **2.8 Bedrijven en milieuzonering**

### **2.8.1 Bestaande situatie**

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig die mogelijk beperkt kunnen worden door de komst van woningbouw. In het vigerende bestemmingsplan is een groot deel van het plangebied nu nog bestemd voor bedrijventerrein.

### **2.8.2 Visie**

In de structuurvisie is het gebied aangewezen voor suburbaan wonen en wordt geen ruimte gelaten voor bedrijvigheid in het plangebied. Ingezet wordt op een beleid van milieuzonering zodat bedrijven en woningen op voldoende afstand van elkaar geprojecteerd worden.

### **2.8.3 Wettelijk kader**

Op grond van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit dienen bedrijven voldoende afstand te houden tot woningbouw. De Wet ruimtelijke ordening verplicht vooraf te onderzoeken of de uitvoering van dit bestemmingsplan kan leiden tot strijdigheid met de Wet milieubeheer.

### **2.8.4 Onderzoek**

De Omgevingsdienst heeft onderzocht in hoeverre omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt kunnen worden door de komst van woningbouw (bijlage 4 van de plantoelichting). Uit het onderzoek blijkt dat enkele bedrijven relevant zijn voor het plangebied:

- Bedrijven op bedrijventerrein Amstelvijk-West bestemd tot milieucategorie 5.1. met een milieucontour van 200 meter tot toekomstige woningbouw uitgaande van een gemengd gebied. Op basis van een representatieve bedrijfssituatie is een reële invulling tot categorie 5.1 niet mogelijk en zal in de praktijk geen sprake zijn van mogelijk belemmeringen van bedrijven door woningbouw.
- De koffiebranderij Pelican Rouge is op het bedrijventerrein Amstelvijk-West specifiek bestemd voor de bedrijfsactiviteit koffiebranderij tot ten hoogste milieucategorie 4.2. Categorie 4.2 wil zeggen een milieucontour van maximaal 300 meter vanaf de terreingrens, uitgaande van een rustige woonwijk.
- De kantoor kavels aan de Kilweg laten tevens bedrijfsactiviteiten toe. Uitgaande van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden zal het relevante aspect geluid ten opzichte van nieuwe woningen, geen belemmering opleveren voor de aanwezige bedrijven. De betreffende woningen zullen vanwege hun ligging ten opzichte van de A16 al ontworpen worden op een hoge geluidsbelasting op de gevel.

### 2.8.5 Vertaling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de aanwezige bedrijven in de omgeving. De geurcontour is op de verbeelding als aanduiding opgenomen. In artikel 24.2 is bepaald dat binnen deze aanduiding geen woningen of andere geurgevoelige functies mogen worden gebouwd. Pas als uit onderzoek blijkt dat geen belemmeringen voor Pelican Rouge optreden, is woningbouw binnen de geurcontour mogelijk. Dit onderzoek wordt eind november afgerond en als bijlage bij het plan opgenomen.

## 2.9 Openbare ruimte

### 2.9.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van diverse functies en verschillende niveaus van beheer van de openbare ruimte.

### 2.9.2 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (nog niet in werking getreden) is bepaald dat een plan met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, rekening houdt met het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Binnen de gemeente zijn diverse beleidsregels opgesteld die gebruikt worden om de inrichting van openbare ruimte te bepalen. Het betreft onder andere:

- a. Bouwvelop Midden versie 10;
- b. Beeldkwaliteitsplan versie 6;
- c. Bouwvelop Smitzigt versie 8;
- d. Beleid schone stad, beleidskaders, voorwaarden en uitgangspunten voor een schoon, veilig en leefbaar Dordrecht;
- e. Handboek Bomen 2018;
- f. Boomstructuurplan 2007 en Werkplan;
- g. Algemeen programma van eisen Drukgemalen Gemeente Dordrecht versie 1.3;
- h. Handboek Civiel-Cultuurtechnische details;
- i. Handboeken rioolplan;
- j. Handboek kwaliteit openbare ruimte (KOR);
- k. De beleidsregel spelen en bewegen;
- l. Handboek Standaard Brug;
- m. Programma van eisen Openbare Verlichting;
- n. Programma van eisen voor plaatsing en onderhouden van verkeersborden en -tekens Dordrecht;
- o. Handboek Kabels en Leidingen.

### 2.9.3 Visie

In de structuurvisie wordt voor het suburbane leefmilieu ingezet op een kwaliteitsniveau standaard. In het ontwikkelperspectief wordt de Oostkil aangemerkt als de belangrijkste openbare ruimte met een parkachtige setting. De openbare ruimte in Amstelwijck is belangrijk om een sociale en vitale wijk te maken. Dat betekent veel aandacht voor ontmoeting, speelvoorzieningen en bewegen én en het groen beleven (zie paragraaf 2.13.2).

### 2.9.4 Onderzoek

De uitwerking van het ontwikkelperspectief in een proefverkaveling laat zien dat er voldoende ruimte is voor een versterking van de Oostkil met parkachtige setting en voldoende ruimte voor openbare ruimten. De proefverkaveling laat zien dat voldaan kan worden aan de eisen uit de diverse beleidsregels en handboeken openbare ruimte voor het onderdeel nieuwe woongebieden.

### 2.9.5 Vertaling in het plan

De diverse beleidsregels voor het openbare gebied laten zich lastig vertalen naar juridische regels in het bestemmingsplan. De beleidsregels zijn geformuleerd als richtlijnen maar kunnen in de praktijk, met name voor ontwikkelaars, veel meer het karakter krijgen van normen die de gemeente aan een ontwikkelaar stelt.

In dit bestemmingsplan is getracht een ordening in deze beleidsregels aan te brengen zodat voor ontwikkelaars voorspelbaarder wordt welke eisen de gemeente gaat stellen aan de inrichting van openbaar gebied.

In artikel 4.3 is een verbod opgenomen om zonder vergunning werkzaamheden uit te voeren die zien op het inrichten van bouw- en woonrijp maken van het woongebied. Een vergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels opgenomen in hoofdstuk 4 van de regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 13 de kwaliteitseisen opgenomen die gesteld worden aan het openbaar gebied. De opgestelde beleidsregels kunnen daarbij als hulpmiddel dienen op te komen tot een goede toepassing van deze kwaliteitseisen. Daarbij zal ook getoetst worden aan de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Om een ontwikkelaar te helpen om te komen tot een vergunning die voldoet aan alle eisen kan gebruik gemaakt worden van de omgevingstafel (zie artikel 4.3.5). De omgevingstafel helpt de aanvrager bij de juiste toepassing van de eisen opgenomen in dit plan.

Tot slot zijn in artikel 20 een aantal indieningsvereisten bij de vergunningaanvraag opgenomen. Bij de aanvraag dient een inrichtingsplan te worden ingediend waarop aangegeven is hoe de kwaliteitseisen vertaald zijn in de voorgestelde inrichting van het openbaar gebied. Dit maakt het makkelijker om de gestelde prestatie-eisen te toetsen, te handhaven en te monitoren.

## **2.10 Cultureel erfgoed**

### **2.10.1 Bestaande situatie**

Het plangebied Amstelwijk ligt midden in de polder Wieldrecht. Deze polder kwam in 1659 tot stand, ten zuiden en westen van de Zuidpolder. Bestaande historische structuren betreffen de Oostkil en de Kilweg. In het deelgebied Smitzigt is een oude boerderij en gemeentekwekerij met boomgaard nog herkenbaar. Volgens de archeologische verwachtingskaart van Dordrecht is sprake van komkleigebieden en geldt voor het gehele plangebied een middelhoge verwachting. In het plangebied zijn geen (rijks)monumenten aanwezig.

### **2.10.2 Wettelijk kader**

De Monumentenwet 2007 (Wet op de archeologische monumentenzorg) verplicht de gemeente om archeologie te onderzoeken en af te wegen in het bestemmingsplan. De gemeentelijke beleidsnota archeologie (2012) schrijft voor op welke wijze de middelhoge verwachting vertaald wordt naar bestemmingsplanregels voor bodemverstoringen.

### **2.10.3 Visie**

In het ontwikkelperspectief zijn de Oostkil en de Kilweg, de nog zichtbare historische structuren in het gebied, aangemerkt als omgevingskwaliteiten die behouden moeten blijven. De huidige boerderij en oude gemeentekwekerij met naastgelegen boomgaard vormen herkenbare elementen na de aanleg van de Wieldrechtsche Polder. Het is gewenst deze elementen te behouden en onderscheidend te laten zijn ten opzichte van de omliggende woningbouw. In aansluiting op de historische structuur wordt gekozen voor een lage dichtheid waardoor de groene karakteristiek dominant blijft.

### **2.10.4 Onderzoek**

De opgestelde proefverkaveling en de uitwerking daarvan in bouwenvelopen laat zien dat ontwikkeling van een woonwijk met behoud van historische elementen haalbaar is. De aanwezigheid van eventuele archeologische waarden dient bij bodemingrepen dieper dan 1 meter te worden onderzocht. Voor een uitgebreidere beschrijving van de archeologische verwachting zie bijlage 24 van de plantoelichting.

### **2.10.5 Vertaling in het plan**

Behoud en versterking van de zone Oostkil is vastgelegd in de bestemming Natuur. De wijze waarop het bestaande landschap terug moet komen in de wijk is nader uitgewerkt in de beoordelingsregels voor de inrichting van het openbaar gebied opgenomen in artikel 13. Met name voor het deelgebied Smitzigt zijn eisen gesteld aan het behoud van bestaande landschapskwaliteiten. In artikel 4.3 is voor het gehele plangebied de eis opgenomen bestaande waardevolle bomen zo veel mogelijk te behouden.



Voor de middelhoge verwachting is de bestemming Waarde - Archeologie 3 opgenomen. Bouwen of graafwerkzaamheden zijn toegestaan tot maximaal 100 cm beneden maaiveld. Bij bodemingrepen die dieper gaan geldt een onderzoeksplicht.

Voor het deelgebied met de aanduiding 'Smitzigt Hoeve' is het complex van de voormalige boerderij aangewezen als cultuurhistorisch waardevol.

## **2.11 Energie**

### **2.11.1 Bestaande situatie**

In de huidige situatie draagt het plangebied niet bij aan de energiedoelstelling van Dordrecht. Het sportpark en diverse gebouwen zijn momenteel nog energievragend uit niet-duurzame bronnen.

### **2.11.2 Visie**

De structuurvisie zet in op een duurzaam Dordrecht. Dat wil zeggen een gemeente die in 2050 klimaatneutraal is. De Regionale Energie Strategie (RES) uit 2018 krijgt een verdiepingsslag via de concept-RES 2.0 die nu wordt opgesteld. In de concept RES 2.0 wordt nader ingegaan op de toekomstige energiebronnen in 2030 en de daarvoor benodigde energie infrastructuur. Ook wordt ingegaan op de bijdrage die de regio Drechtsteden voor 2030 levert aan de landelijke opgave om 35 TWh duurzame energie op land op te wekken én 1,5 miljoen woningen aardgasvrij te maken. Voor Amstelveen betekent dat het aan te leggen energiesysteem zal moeten bijdragen aan het halen uit de doelen van de RES.

### **2.11.3 Wettelijk kader**

Het Bouwbesluit verplicht bij nieuwbouw dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG-norm per 01-01-2021). Het Bouwbesluit is uitputtend bedoeld als het gaat om het stellen van regels over de energieprestatie van gebouwen. Dit bestemmingsplan mag op dit onderdeel geen strengere eisen stellen. Gelijktijdig met de BENG-norm en geldt de eis voor temperatuuroverschrijding in nieuwe woningen. Deze eis fungeert als randvoorwaarde voor de nieuwe energieprestatieberekeningen.

Nieuwe gebouwen krijgen met ingang van 1 juli 2018 geen gasaansluiting meer. Dit is het gevolg van een wijziging van de Gaswet.

In het Bouwbesluit 2012 is een bepaling opgenomen op grond waarvan bepaalde bouwwerken onder omstandigheden moeten worden aangesloten op een distributienet voor warmte (aansluitplicht). Het plangebied Amstelveen is van oudsher uitgezonderd van de aansluitplicht.

In het bouwbesluit (10 maart 2020) is de verplichting opgenomen bij woningbouw met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein elk parkeervak de leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd voor de aanleg van laadpunten.

### **2.11.4 Onderzoek**

De gemeente heeft onderzocht welke mogelijkheden er zijn om een wijk te bouwen die bijdraagt aan de energiedoelstelling van Dordrecht. De aanleg van een warmtenet is haalbaar, maar alternatieven zijn denkbaar zoals innovatief gebruik van lokale afvalstromen voor het opwekken van hernieuwbaar gas. Om innovaties niet op voorhand in de weg te staan wordt de wijze waarop de energievoorziening gerealiseerd wordt doorgeschoven tot het moment waarop de plannen voor woningbouw concreet ingediend worden. Op die manier worden marktpartijen uitgenodigd mee te denken in het halen van de energiedoelen met een optimale energievoorziening voor Amstelveen en Dordrecht.

Op basis van de nieuwe BENG-normen kunnen zonnepanelen niet meer worden gebruikt om het energieverlies van de woning 'te compenseren'. Daarmee kon ondanks een slechte isolatie van de woning toch aan de EPC-eis worden voldaan. De kunst is nu om met zo min mogelijk zonnepanelen toch aan de BENG-eisen te voldoen. Er blijft dan ruimte over voor het plaatsen van zonnepanelen voor het energieverbruik van bijvoorbeeld huishoudelijke apparaten. Daar kunnen bewoners zelf over beslissen. Daarbij kan overwogen worden de eis te stellen dat daken geschikt zijn om zonnepanelen te plaatsen. In dit bestemmingsplan is daar (voorlopig) vanaf gezien omdat het beleid erop gericht is gebouwen ook zonder zonnepanelen energieneutraal te maken en ruimte te bieden voor klimaatmaatregelen zoals groene daken.

Voor het openbaar gebied blijkt energieopwekking mogelijk via bijvoorbeeld zonnepanelen en het aanleggen van laadinfra voor elektrische auto's en fietsen. De beleidsregels voor parkeren voorzien hier in.

### **2.11.5 Vertaling in het bestemmingsplan**

In artikel 3 is het doel energieneutrale stad in 2050 als een van de belangrijke doelen van dit bestemmingsplan vastgelegd. Dat verplicht burgemeester en wethouders om bij de uitvoering van het bestemmingsplan steeds te toetsen aan dit doel.

In artikel 4.3 is vastgelegd dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aanleg van nieuwe woongebieden de eis geldt dat aangetoond moet worden dat het woongebied bijdraagt aan een betrouwbare, betaalbare, duurzame en rechtvaardige energievoorziening met behulp van lokale energiebronnen. Hoe precies aan deze eis voldaan kan worden is niet bepaald. Zodra de toekomstige programma's voor energie bekend zijn (de RES 2.0 en het warmteplan) bestaat de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan op dit onderdeel aanscherpen met beoordelingsregels.

In artikel 4.3.2 is vastgelegd dat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een inrichtingsplan moet worden ingediend waaruit blijkt hoe aan de regels voor energie wordt voldaan.

De omgevingstafel genoemd in artikel 4.3.5 is bedoeld om de ontwikkelaar te helpen een aanvraag in te dienen die voldoet aan de energiedoelen van de gemeente.

Ten aanzien van vormen van hernieuwbare energie geldt er in het plangebied een verbod op houtstook (artikel 4.4.1). Energieopwekking met het gebruik van biomassa als brandstof voor energiewinning (warmte en elektriciteit) draagt niet bij aan het doel van een gezonde woonwijk.

## **2.12 Ecologie en groen**

### **2.12.1 Bestaande situatie**

In de huidige situatie kent het plangebied al veel water en groen en is in de Oostkil en in het deelgebied Smitzigt sprake van ecologische kwaliteiten. Zie daarvoor de uitgevoerde quick scan ecologie (bijlage 17) en de inventarisatie van ecologische kwaliteiten (bijlage 18).

### **2.12.2 Wettelijk kader**

De Wet natuurbescherming beschermt de bestaande natuurwaarden. In de gemeentelijke APV is een verbod opgenomen voor de kap van bomen die op de lijst waardevolle bomen zijn aangeduid.

### **2.12.3 Visie**

In de structuurvisie is een streefwaarde voor buurtrecreatief groen opgenomen van 10m<sup>2</sup> per woning. Binnen de groene woonomgeving dient genoeg ruimte te zijn om te spelen (zie 2.13.2 klimaat).

### **2.12.4 Onderzoek**

Voor het gehele plangebied en omgeving zijn diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd. Onderstaand kaartje laat de diverse deelgebieden zien die onderzocht zijn of onderzocht worden. De locaties met de nummers 7 en 4 vallen buiten de plangrens van dit bestemmingsplan maar zijn voor de volledigheid wel opgenomen op de kaart. Voor deze gebieden worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld.



In onderstaande tabel is per deelgebied aangeven welke onderzoeken zijn uitgevoerd en wat de resultaten zijn.

	Deelgebied	Onderzoek	Resultaten
1	Refaja / voormalig ziekenhuis.	Onderzoek 2017 opgenomen als Bijlage 19	Het onderzoek laat zien dat het voormalige ziekenhuis onderdak biedt aan diverse beschermde soorten vleermuizen. Op basis van dit onderzoek is met diverse aanvullende maatregelen en voorwaarden ontheffing verleend door de provincie op 16 april 2020 (bijlage 22). Naast vleermuizen zijn er geen andere beschermde soorten aangetroffen.
2	Middengebied	Onderzoek van 8 januari 2020 opgenomen als bijlage 20 en nader onderzoek andere soorten najaar 2020 opgenomen als bijlage 30	Diverse gebouwen en bomenrijen vormen verblijfs- en leefgebied voor vleermuizen, de huismus en gierzwaluw. Diverse mitigerende maatregelen zijn getroffen om ontheffing te kunnen aanvragen. Tot die tijd mag er geen verstoring plaats vinden. Door de aanwezigheid van de watervleermuis in en rond het plangebied kan niet uitgesloten worden dat zich bomen met geschikte verblijfplaatsen voor deze soort in het plangebied bevinden. Nader onderzoek naar boomholtes vindt momenteel plaats. In het gebied is geen activiteit van roofvogels en bosuil aangetroffen. Aanvraag ontheffing loopt.
3	Smitzigt hoeve en boomgaard	Onderzoek van 17 januari 2020 opgenomen als bijlage 21 en	In de boerderijschuur van het deelgebied Smitzigt is een kraamkolonie van gewone grootvleermuisvrouwtjes aanwezig mogelijk tevens winterverblijf. Boerderij Smitzigt is onderdeel van het paarterritorium van een

		het onderzoek najaar 2020 opgenomen als bijlage 30	gewone dwergvleermuis en van het paarterritorium van een ruige dwergvleermuis. Aanvraag ontheffing loopt.
5.	Spoorzone Zuid	Quick scan bijlage 17 en het onderzoek najaar 2020 opgenomen als bijlage 30	Er bevinden zich nesten van categorie 5 vogels in de verschillende deelgebieden, bestaande uit: zwarte kraai, ekster, grote bonte specht, groene specht, koolmees, pimpelmees en boomkruiper. Geadviseerd wordt groenzones aan te wijzen en extra nestkasten op te hangen voor deze specifieke soorten; Worst case zal hier een planontwikkeling moeten plaatsvinden vergelijkbaar aan Smitzigt met inpassing van woonbebouwing binnen bestaande groenstructuren.
6.	Spoorzone Noord	Quick scan bijlage 17 en het onderzoek najaar 2020 opgenomen als bijlage 30	Er is een nestplaats aanwezig van sperwer in het zuidelijk deel van de Camping aangetroffen. Een ontheffingaanvraag voor het verstoren en vernietigen van deze locatie is noodzakelijk. Zie verder Spoorzone Zuid.
8.	Laan van Londen	Onderzoek gestart.	Voorlopige resultaten laten zien dat er geen roofvogels zijn aangetroffen. Mogelijk vormen de aanwezige bomen een route voor vleermuizen. Momenteel wordt onderzocht of in dat geval doortrekking van de weg kan plaatsvinden met behoud van de route. Rapportage onderzoek volgt in de zomer 2020.

### 2.12.5 Vertaling in het plan

De resultaten uit de onderzoeken zijn als volgt vertaald in dit bestemmingsplan.

Voor de Refaja-locatie wordt het leefgebied van de vleermuizen beschermd door de bestemming Natuur en Groen - Landschapswaarden waardoor essentiële foerageergebieden en essentiële vliegroutes behouden blijven.

Voor het middengebied zijn een aantal gebouwen en groenstructuren beschermd met de aanduiding 'natuurwaarden'. Hier geldt (voorlopig) een verbod op slopen van gebouwen en het kappen van bomen. Het betreft:

- het gebouw van de voetbalvereniging als zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en mogelijk in het najaar paarterritorium van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis;
- het gebouw van de korfbalvereniging als paarterritorium van een gewone dwergvleermuis en mogelijk jaarronde verblijfplaats van een gewone dwergvleermuis;
- de woning aan de Laan van Londen 1700 als mogelijke zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis; en
- diverse bomenrijen en groene randen als essentiële vliegroute van gewone dwergvleermuizen en foerageergebied voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis.

Voor Smitzigt hoeve en boomgaard zijn enkele gebouwen en groenstructuren beschermd met de aanduiding 'natuurwaarden':

- De boerderijschuur van het deelgebied Smitzigt. Ter plaatse is een kraamkolonie van gewone grootoorvleermuisvrouwtjes aanwezig. Zij verblijven tussen de balken en de rieten kap van de schuur en verplaatsen zich binnenin de schuur. De schuur is mogelijk ook in gebruik als winterverblijfplaats.
- De bebouwing van Boerderij Smitzigt is onderdeel van het paarterritorium van een gewone dwergvleermuis en van het paarterritorium van een ruige dwergvleermuis. De bijbehorende verblijfplaatsen bevinden zich redelijkerwijs in de bebouwing;
- Het groen in de voortuin van Boerderij Smitzigt en het bosperceel betreft essentieel foerageergebied voor gewone grootoorvleermuis en gewone en ruige dwergvleermuis;
- Boerderij Smitzigt en het bosperceel samen zijn essentieel voor het voortbestaan van de (kraam)kolonie gewone grootoorvleermuizen;
- De vliegroutes langs de zuidkant van het Wielwijkpark richting het bosperceel, vanuit het noorden richting het bosperceel en richting het zuiden vanaf het bosperceel, en het bosperceel zelf,

betreffen essentiële vliegroutes van gewone dwergvleermuis, en vermoedelijk ook van gewone grootoorvleermuis;

Voor het gehele plangebied is daarnaast in de artikelen 4.3 en 8.4 de eis opgenomen dat waardevolle bomen pas gekapt mogen worden als behoud redelijkerwijs niet mogelijk is. Dat verplicht de aanvrager om eerst onderzoek te doen naar de aanwezige natuurwaarden. Op grond van de Wet natuurbescherming kan dan een ontheffing noodzakelijk blijken. Bij het verlenen van de vergunning voor het kappen van bomen zal naast de ruimtelijke toets ook nagegaan moeten worden of geen aantasting van natuurwaarden plaats vindt. Het betreft de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van de watervleermuis en preventief de toetsing of er voldoende leefgebied voor de bosuil behouden blijft.

## **2.13 Klimaat en water**

### **2.13.1 Bestaande situatie**

Het plangebied is nu voor een belangrijk deel groen ingericht maar nog niet klimaatbestendig. Door het plangebied loopt de Oostkil, een groenblauwe zone met ecologische kwaliteiten. Het plangebied kent daarnaast een aantal poldersloten. Binnen het plangebied lopen geen watergangen of waterkeringen die in de keur van het Waterschap zijn opgenomen.

### **2.13.2 Visie**

In de structuurvisie zet Dordrecht in op de ambitie klimaatneutraal in 2050. Dit is concreet vertaald in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen in Zuid-Holland (2018). In dit convenant zijn procesafspraken gemaakt gericht op het verminderen van de wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Het Convenant is op 4 oktober 2018 van start gegaan.

Ter uitvoering van dit convenant is specifiek voor Amstelvijk de beleidsregel klimaatadaptief bouwen Dordrecht Amstelvijk opgesteld. In deze beleidsregel worden concrete prestatie-eisen gesteld aan de ontwikkeling van Amstelvijk:

- a. hevige neerslag leidt niet tot grote schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in of buiten het plangebied;
- b. langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de gebouwde omgeving;
- c. de bebouwde omgeving biedt voetgangers, fietsers, spelende kinderen en ouderen bescherming tegen hittestress;
- d. de bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen.

Daarnaast geldt de eis van voldoende speel- en beweegplekken volgens de beleidsregels Spelen en bewegen van de gemeente Dordrecht.

De afspraken uit het convenant die zien op bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit zijn niet uitgewerkt in de beleidsregel. Bodemdaling is niet relevant voor het plangebied. Het beleid voor biodiversiteit is in nog in ontwikkeling. De beleidsregel klimaat is opgenomen als bijlage bij dit plan (bijlage 8 versie mei 2020)

### **2.13.3 Onderzoek**

Uit de opgestelde proefverkaveling (bijlage 6) blijkt dat het mogelijk een woonwijk met 1.068 woningen te bouwen die voldoet aan de gestelde klimaat-eisen en de eisen voor voldoende speel- en beweegplekken. Dat geldt met name voor de eis om 40% van de gronden aangewezen voor woningbouw in te richten voor groen en water. Daarnaast wordt ingezet op een versterking van de zone Oostkil met diverse nieuwe waterverbindingen die het oude polderpatroon volgen.

Binnen deze verkaveling blijkt het haalbaar om te voldoen aan de prestatie-eisen van de beleidsregel.

### **2.13.4 Vertaling in het bestemmingsplan**

In artikel 3 is een klimaatbestendige woonwijk als een van de belangrijke doelen van dit bestemmingsplan vastgelegd. Dat verplicht burgemeester en wethouders om bij de uitvoering van het bestemmingsplan steeds te toetsen aan dit doel. De opgestelde beleidsregel is daarbij leidend.

In artikel 4.3 is een vergunningplicht opgenomen voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden in het plangebied. Een vergunning kan alleen worden verleend als voldaan wordt aan de prestatie-eisen voor klimaat. Daarbij toetsen burgemeester en wethouders aan de beoordelingsregels voor klimaat opgenomen in artikel 17. Het betreft hier de beoordelingsregels overgenomen uit de beleidsregel. Als het in de toekomst noodzakelijk blijkt de beleidsregels aan te scherpen omdat anders het doel klimaatbestendige woonwijk niet wordt gehaald, hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid de beoordelingsregels aan te passen.

In artikel 4.3 is bepaald dat bij de ontwikkeling van het woongebied voldoende speel- en beweegplekken aangelegd worden. In de beoordelingsregels van artikel 13.1.6 is dat nader uitgewerkt in eisen voor de aanleg en instandhouding van speel- en beweegplekken. Voor een juiste toepassing van deze beoordelingsregels is een verwijzing naar de beleidsregel voor spelen en bewegen opgenomen.

In dit bestemmingsplan is er vanaf gezien een verbod op te nemen om de eenmaal aangelegde klimaatbestendige inrichting ongedaan te maken door het verharderen van tuinen of openbaar groen. Dit wordt privaatrechtelijk door de ontwikkelaar vastgelegd met de koper.

In artikel 30 is de verplichting opgenomen het halen van de prestatie-eisen voor klimaat te monitoren en daarvan verslag uit te brengen aan de gemeenteraad.

Tot slot is in artikel 20 een aantal indieningsvereisten bij de vergunningaanvraag opgenomen. Bij de aanvraag dient een inrichtingstekening te worden ingediend waarop aangegeven is hoe de prestatie-eisen vertaald zijn in de voorgestelde inrichting van het openbaar gebied. Dit maakt het makkelijker om de gestelde prestatie-eisen te toetsen, te handhaven en te monitoren.

Om een ontwikkelaar te helpen om te komen tot een vergunning die voldoet aan alle eisen kan gebruik gemaakt worden van de omgevingstafel (zie artikel 4.3.5). De omgevingstafel helpt de aanvrager bij de juiste toepassing van de eisen opgenomen in dit plan.

## **2.14 Circulariteit**

### **2.14.1 Bestaande situatie**

In de huidige situatie zijn geen toepassingen van circulair bouwen bekend. Nog onderzocht wordt of de sloop van het voormalige ziekenhuis mogelijkheden biedt voor hergebruik.

### **2.14.2 Wettelijk kader**

Ingevolge het Bouwbesluit kunnen voorschriften worden gesteld om de belasting van het milieu door de in het bouwwerk toe te passen materialen te beperken. Nieuwe woongebouwen moeten voldoen aan een milieuprestatie van ten hoogste 1. De gemeente mag geen strengere eisen stellen in aanvulling op het Bouwbesluit.

### **2.14.3 Visie**

In het nationaal Grondstoffenakkoord staan afspraken tussen de overheid en het bedrijfsleven om de Nederlandse economie in 2050 volledig te laten draaien op herbruikbare grondstoffen. In 2030 moet Nederland al 50% minder primaire grondstoffen gebruiken (mineralen, metalen en fossiel).

Het gemeentelijke beleid is nog in ontwikkeling en richt zich op slim gebruik van grondstoffen, producten en goederen, zodat deze oneindig hergebruikt kunnen worden in een gesloten systeem. Met name bij nieuwbouw liggen hier kansen materialen of producten toe te passen die weer terug de kringloop ingaan of hergebruikt worden op het moment dat het gebouw niet meer nodig blijkt te zijn. In de aanbesteding van Amstelvijk worden partijen gevraagd na te denken op welke wijze zij invulling geven aan verduurzaming van het bouwproces. De gemeente verwacht dat op die manier aan de beleidsdoelen in dit gebied voldaan kan worden.

### **2.14.4 Onderzoek**

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is geen nader onderzoek uitgevoerd.

#### **2.14.5 Vertaling in het plan**

De ambitie voor circulair bouwen wordt als randvoorwaarde gesteld in de aanbesteding. Deze ambitie heeft geen verdere doorwerking gekregen in dit bestemmingsplan.

### **2.15 Bodem en explosieven**

#### **2.15.1 Bestaande situatie**

In het plangebied zijn geen bestaande bodemverontreinigingen bekend. In het gebied is een kleine kans op de aanwezigheid van explosieven.

#### **2.15.2 Wettelijk kader**

Wettelijk is het verplicht de bodemkwaliteit te onderzoeken voordat er gebouwd kan worden.

#### **2.15.3 Visie**

In de structuurvisie wordt minimaal ingezet op behoud van de kwaliteit van de ondergrond.

#### **2.15.4 Onderzoek**

Voor het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 25). In het gebied is een kleine kans op de aanwezigheid van explosieven. Bij het geschikt maken van de bodem voor de toekomstige woonfunctie worden eventuele bodemvervuilingen gesaneerd.

#### **2.15.5 Vertaling in het plan**

Het aspect bodem vormt geen aanleiding voor nadere regels in dit bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van de diverse deelgebieden worden afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen.

## Hoofdstuk 3 Integrale afweging en uitvoering van het plan

In dit hoofdstuk wordt in de geest van de Omgevingswet inzichtelijk gemaakt hoe in dit plan tot een integrale afweging is gekomen en hoe dat tot uitvoering wordt gebracht.

### 3.1 Integrale afweging

In 2030 is Amstelveen een groene woonwijk met hoge woonkwaliteit, energieneutraal, klimaatbestendig, fietsvriendelijk en sociaal vitaal. Om deze doelen te halen zijn door de raad belangrijke en lastige keuzes gemaakt. Bijvoorbeeld de keuze om prioriteit te geven aan de woningbouwopgave en daarbij een hoger geluidniveau voor nieuwbouw te accepteren en de strenge eis voor luchtkwaliteit langs de A16 los te laten. In onderstaande schema is sterk vereenvoudigd aangegeven welke keuzes in dit plan gemaakt zijn. Daarbij geeft de kolom "basis" het wettelijk minimumniveau aan en laten de kolommen middel en hoog zien dat op diverse onderdelen van de leefomgeving een hogere kwaliteit dan wettelijk voorgeschreven wordt gehaald. Voor een nadere toelichting wat per onderdeel aangemerkt kan worden als basis (wettelijk), middel (visie) en hoog (doelen) wordt verwezen naar de paragrafen 2.1 tot en met 2.15.

Onderdeel	basis	middel	hoog
Ruimtelijke kwaliteit			
Wonen			
Werken en voorzieningen			
Mobiliteit			
Externe veiligheid			
Geluid			
Lucht			
Hinder bedrijven			
Openbare ruimte			
Cultureel erfgoed			
Energie			
Ecologie en groen			
Klimaat en water			
Circulair			
Sociaal			

### 3.2 Monitoring

De raad geeft in dit bestemmingsplan veel bestuurlijke afwegingsruimte aan burgemeester en wethouders. Door het instrument van monitoring kan de raad sturen op het halen van de gestelde doelen voor Amstelveen.

In dit plan is voorgeschreven dat burgemeester en wethouders ieder twee jaar monitoren of de doelen sociaal vitale wijk, kwalitatief hoogwaardig wonen, mobiliteit en klimaatbestendige woonwijk gehaald worden. Indien blijkt dat een of meer doelen niet gehaald worden, wordt daarvan rapportage opgesteld die ter kennisname aan de raad wordt gestuurd. In de rapportage wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen om het doel of doelen te halen.

De wijze van monitoring en rapportage kan worden vastgelegd in een beleidsregel monitoring.



### 3.3 Handhaving

Een belangrijke vraag bij de uitvoering van dit plan is of de gestelde regels wel te handhaven zijn. Bijvoorbeeld de regel die maximaal een parkeerplaats bij de woning toestaat. Voor dit soort regels wordt ook gekeken naar de eigen verantwoordelijkheid van bewoners. Amstelveen wordt een voorbeeldwijk voor mobiliteit, dat betekent dat ook bewoners verantwoordelijkheid moeten voelen voor het halen van het doel fietsvriendelijke wijk. ~~De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit onderdeel nog worden aangevuld voor de vaststelling door de raad.~~

## Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe dit bestemmingsplan in de praktijk werkt en wat de veranderingen zijn ten opzichte van een regulier bestemmingsplan. Aan de hand van de aanmelding Crisis- en herstelwet wordt in dit hoofdstuk toegelicht hoe dit bestemmingsplan anders werkt dan een regulier bestemmingsplan. Belangrijk uitgangspunt daarbij is de één-loket gedachte: de gemeente wil ontwikkelaars en bewoners zoveel mogelijk in een keer duidelijkheid bieden en voorkomen dat meerdere bezoeken aan het loket nodig zijn. In paragraaf 4.2 wordt toegelicht van welke juridische mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet gebruik is gemaakt.

### 4.2 Toepassing artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Bij het opstellen van de regels in dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse innovaties opgenomen in artikel 7c. In onderstaand schema is per lid aangegeven of en hoe artikel 7c is toegepast.

Lid	Onderwerp	Toelichting	Toepassing in dit plan
1.	Regels breder dan goede ruimtelijke ordening.	Regels ten behoeve van: a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.	Regels over klimaat, milieu, energie, openbaar gebied, verkeer en veiligheid. Op grond van de bredere reikwijdte mag in afwijking van de Wet geluidhinder een hogere waarde besluit deel uitmaken van het bestemmingsplan en mag het detailniveau van het akoestisch onderzoek worden afgestemd op het detailniveau en de fase van voorbereiding van het bestemmingsplan.
2.	Planperiode	Planperiode 20 jaar in plaats van 10 jaar.	Toegepast, bepaalde ontwikkelingen zoals een treinhalte spelen mogelijk pas na 2029.
3.	Voorlopige bestemming	Voorlopige bestemming voor 10 jaar in plaats van 5 jaar.	Niet toegepast
4.	Regels uit verordeningen	Regels op grond van artikel 108 van de Gemeentewet die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.	Toegepast in de regels over de kap van bomen.
5.	Melding	Verbod met melding	Niet toegepast.
6.	Open norm en beleidsregels	Regels waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels	Beperkt toegepast, om de toepassing van de beoordelingsregels nader in te kaderen als die niet direct duidelijk zijn.
7.	Welstand	Regels over het uiterlijk van bouwwerken die bij de toepassing interpretatie behoeven. De raad stelt de criteria vast die worden toegepast bij de beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een	Formeel niet toegepast, praktisch biedt het plan via de omgevingstafel wel een integraal toetsingskader waarbij welstand aangehaakt kan worden.

		bouwactiviteit betrekking heeft	
8.	Planschade	Voorzienbaarheid planschade	Niet toegepast.
9.	Procesregels m.b.t. elektronische beschikbaarheid, standaarden en Wet geluidhinder	Afwijking van: - elektronische beschikbaarheid - inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan - SVBP standaarden - Wet geluidhinder (hogere waarden in BP en detailniveau akoestisch onderzoek)	Toegepast met name voor geluid en inzichten over de uitvoerbaarheid.
10.	Uitstel exploitatieplan	Uitstel exploitatieplanverplichting tot vergunning	Niet toegepast.
13.	Delegatie delen bestemmingsplan	De raad kan de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het bestemmingsplan delegeren aan burgemeester en wethouders.	Hoofdstuk 4 van de regels.
14.	Gebruiksverbod op regels breder dan GRO	Verbod om zonder vergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met de regels die gesteld op basis van lid 1.	Opgenomen in artikel 4
15.	Aanvraag-vereisten	Afwijking aanvraagvereisten omgevingsvergunning met de mogelijkheid ook eisen te stellen aan gegevens en bescheiden over de gevolgen van het beoogde gebruik voor de fysieke leefomgeving (in plaats van de ruimtelijke ordening).	Toegepast in artikel 4.3.2. en artikel 6.4.4
16.	Buitenplanse afwijking BP breder dan goede ruimtelijke ordening	Het verbod om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor een gebruik van gronden en gebouwen in strijd met het bestemmingsplan. In dit geval kan een omgevingsvergunning ook worden verleend op basis van een bredere afweging dan alleen een goede ruimtelijke ordening*.	Toegepast door regels die zien op klimaat en spelen en bewegen.

\* In aanvulling op artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening kan bij het bestemmingsplan worden bepaald dat het met het oog op de regels bedoeld in het eerste lid verboden is zonder omgevingsvergunning, gronden of bouwwerken te gebruiken voor een daarbij aangegeven activiteit, als de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan. Voor toepassing van deze bepaling in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt deze vergunning aangemerkt als een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van die wet. De vergunning wordt verleend als wordt voldaan aan de daartoe in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden

### 4.3 De één loketbenadering

Een belangrijk uitgangspunt in dit plan is de één loket-benadering. De gemeente wil met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte het liefst in één keer duidelijk maken welke regels er gelden. Doel hiervan is dat een ontwikkelaar of bewoner er straks niet achter komt dat er nog andere regels gelden, zoals een kapvergunning, waterbergingsvoorschriften, de aanleg van een wandelnetwerk, veiligheidsvoorschriften of welstandseisen. Doel van dit plan is dus om ontwikkelaars en straks de bewoners zoveel mogelijk vooraf duidelijkheid te bieden. Het bestemmingsplan bevat niet alleen regels over bouwen en gebruik van gronden, maar ook over milieu, energie, klimaat en de inrichting van het openbaar gebied. Dat wil zeggen dat dit bestemmingsplan veel meer regels bevat dan gebruikelijk en daarom in eerste instantie ook de indruk geeft van meer regels in plaats van minder regels. Het is belangrijk hierbij in gedachten te houden dat in een regulier bestemmingsplan heel veel regels niet zijn opgenomen. Dit wordt vaak pas duidelijk als een vergunning op basis van het bestemmingsplan is aangevraagd. Dit bestemmingsplan beoogt dat te voorkomen. Om de aanvrager van een vergunning snel te kunnen helpen kan een aanvrager er voor kiezen de omgevingstafel in te schakelen.

Omdat dit bestemmingsplan voor de gemeente nog een pilot is voor het werken onder de Omgevingswet, zal het nog niet in alle gevallen mogelijk blijken te werken volgens de één loket-gedachte. In dat geval leert het de gemeente wel hoe ze dat in het omgevingsplan straks moet gaan regelen.

#### 4.4 De omgevingstafel

De omgevingstafel ziet op een werkwijze die in Dordrecht al op verschillende manieren wordt toegepast en die er eenvoudig gesteld op neer komt dat we de ontwikkelaars en bewoners maximaal en snel willen helpen aan een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan is zo opgesteld dat daar nagenoeg alle regels in opgenomen zijn die door de gemeente gesteld kunnen worden. Dat moet de omgevingstafel in staat stellen snel beslissingen te nemen.

De omgevingstafel wordt afhankelijk van de aanvraag door de gemeente samengesteld uit alle relevante partners van de gemeente. Naast de ontwikkelaar zijn dat de ketenpartners, omwonenden/belanghebbenden, welstand-, en gemeentelijk specialisten. Ketenpartners zoals de veiligheidsregio, het waterschap en Rijkswaterstaat doen ook mee aan de omgevingstafel en worden gevraagd zich ook te conformeren aan het besluit van de omgevingstafel.

Het initiatief om de omgevingstafel in te schakelen ligt primair bij de aanvrager. Als de aanvrager er voor kiest zonder omgevingstafel een vergunning aan te vragen, kan dat maar is het risico op een weigering op een vergunning een eigen verantwoordelijkheid. In dat geval zal de ontwikkelaar ook zelf de adviezen van ketenpartners moeten inwinnen.

#### 4.5 Hoe werkt het bestemmingsplan voor toekomstige bewoners?

Voor de toekomstige bewoners in het plangebied biedt het bestemmingsplan niet zoals gebruikelijk een regeling op perceelniveau met bouwvlakken, tuinen en openbaar gebied. In plaats daarvan dient uit te worden gegaan van de bouw- en inrichtingstekening, zoals die bij de bouw van woningen is ontstaan. Zodra een bewoner iets wil veranderen ten opzichte van die tekening, dient te worden nagegaan of het bestemmingsplan hierover regels stelt. De systematiek is dan vergelijkbaar als bij ontwikkelaars.

De gebouwde woningen zijn gelegen op gronden met de bestemming Ontwikkelingsgebied. In de regels is in artikel 4 bepaald voor welke activiteiten een vergunning nodig is:

- Voor grotere uitbreidingen van de woning (niet vergunningsvrij) is net als bij een regulier bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig. De aanvraag hiervan wordt getoetst aan de maatvoeringsregels in het bestemmingsplan. Nieuw is dat ook toetsing plaatsvindt aan open normen, zoals een aanvaardbaar akoestische woonomgeving. Deze normen gelden ook voor een ontwikkelaar bij de bouw van de woningen zelf.
- Het parkeren van auto's op plekken die daar op de inrichtingstekening niet voor aangewezen zijn;
- Het kappen van waardevolle bomen in het deelgebied Smitzigt en de bestemmingen Natuur en Groen - landschapswaarden;
- Kwaliteit openbaar gebied: bewoners maar ook de gemeente kunnen in het bestemmingsplan lezen dat bij de inrichting van het openbaar gebied de eisen gelden voor voldoende speelplekken, afvalinzamelsystemen, verlichting en waterberging. Als afgeweken wordt van de inrichtingstekening dient een vergunning te worden aangevraagd.

Als een bewoner iets wil veranderen ten opzichte van de vergunde situatie kan hiervoor een omgevingsvergunning nodig zijn. Als een bewoner bijvoorbeeld een extra bouwlaag op de woning wil plaatsen zijn de regels voor bouwen van toepassing en zal een bouwplan moeten voldoen aan de regels over bouwhoogtes, geluidsnormen op de gevel én aan de open normen die nader uitgewerkt zijn in de beoordelingsregels van dit plan. Deze praktijk met vergunning moet gezien worden als een tijdelijke situatie die straks in het omgevingsplan steeds meer omgezet zal worden naar toestemmingsvrije regels.

Tot slot kunnen op bepaalde gronden nog aanduidingen of dubbelbestemmingen gelden. Via ruimtelijke plannen kan de aanvrager zien welke regels in dat geval extra gelden.

#### 4.6 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan in een grondexploitatie opgesteld waaruit blijkt dat de uitvoering van het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Het kostenverhaal zal grotendeels plaats vinden via de uitgifte van gronden in eigendom van de gemeente. Voor de Rafaja-locatie die geen eigendom is van de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waaruit blijkt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

#### 4.7 Geraadpleegde bronnen

Beleidsregel hogere waarden (2007): Beleidsregels 'beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Dordrecht', 28 juni 2007.

Beleidsnota archeologie (2012) Dordrecht ondergronds, van archeologische verwachting naar beleid archeologie, 4 oktober 2012.

Handboek kwaliteit openbare ruimte, KOR beheer Handboek, kwaliteit openbare ruimte, gemeente Dordrecht.

Ontwikkelperspectief Amstelvijk (2018): Ontwikkelperspectief Amstelvijk, Amstelvijk, een unieke woonlocatie aan de zudentree van Dordrecht, oktober 2018.

RIGO 2017: Regionale woonvisie Drechtsteden 2017-2031, RIGO 25 oktober 2017. Structuurvisie: de Structuurvisie Dordrecht 2040 zoals die geldt na de 3e herziening.

RVMK Drechtsteden(2019), actualisering verkeers- en milieubeleid mei 2019, Goudappel Coffeng, kenmerk 001575.20190503.R1.01.

Welstandsnota (2015), welstandsbeleid gemeente Dordrecht, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2015.



## Regels



## **Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen**

### **Artikel 1 Begrippen**

Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan bevat begripsbepalingen voor toepassing van dit bestemmingsplan.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bijlage 2 bij dit bestemmingsplan bevat bepalingen voor de wijze van meten in dit bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 2 Doelen

### Artikel 3 Doelen

Dit bestemmingsplan is voor het plangebied Amstelveen 2020 gericht op het realiseren van een woongebied dat in 2035 voldoet aan de volgende doelen:

- a. een hoge kwaliteit van het openbaar gebied;
- b. kwalitatief hoogwaardig wonen;
- c. een fietsvriendelijke woonwijk;
- d. een aanvaardbare akoestische woonomgeving;
- e. een veilige woonomgeving met een aanvaardbaar maatschappelijk risico;
- f. een energieneutrale stad;
- g. een klimaatbestendige woonwijk; en
- h. een speel- en beweegvriendelijke wijk.

## Hoofdstuk 3 Bestemmingen

### Artikel 4 Ontwikkelingsgebied

#### 4.1 Bestemming

Ter plaatse van de voor 'Ontwikkelingsgebied' aangewezen gronden zijn, met het oog op de doelen in artikel 3, alleen de volgende functies toegestaan:

- a. wonen;
- b. verkeer;
- c. groen;
- d. water;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. een halte voor de trein of hoogwaardig openbaar vervoer;
- g. wijkvoorzieningen zoals bedoeld in artikel 19; en
- h. met de daarbij behorende activiteiten.

#### 4.2 Omgevingsvergunning bouwen

##### 4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Het is verboden te bouwen zonder omgevingsvergunning.

##### 4.2.2 Indieningsvereiste

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt een bouwtekening ingediend die voldoet aan de indieningsvereisten van artikel 20.1.

##### 4.2.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend indien:

- a. het aantal woningen in het plangebied niet meer bedraagt dan 800;
- b. het aantal woningen per hectare niet meer bedraagt dan 20;
- c. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 12 m;
- d. het bouwwerk voldoet aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit bedoeld in artikel 12;
- e. het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de welstandsnota;
- f. voorzien is in voldoende parkeren zoals bedoeld in artikel 18.1;
- g. woningen of andere geluidgevoelige gebouwen op de (niet dove) gevel voldoen aan de in tabel 1 gestelde hogere waarden;
- h. iedere woning voldoet aan de eisen van een aanvaardbaar akoestisch woonmilieu volgens de beoordelingsregels voor geluid van artikel 16.1; en
- i. voor andere geluidsgevoelige gebouwen wordt voldaan aan de beleidsregels hogere grenswaarden.

Bron	Aantal woningen	Hogere waarde	wettelijk maximum	aanvullende eisen
A16 / N3	1.068	<b>53 dB</b>	53 dB	Dove gevels uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'zone stedelijk woonmilieu' en 'aanduiding 'spoorzone' na toepassing artikel 4.2.5'
geluidzone Groote Lindt / Dordt-West	400	<b>53 dB(A)</b>	55 dB(A)	
Spoorlijn	500	<b>61 dB</b>	68 dB	
Spoorlijn met treinhalt	250	<b>68 dB</b>	68 dB	Geldt alleen voor de eerstelijnsbebouwing in combinatie met een treinhalt, mits sprake is van afschermdedebouwing voor de achterliggende woningen tot maximaal 61 dB
Lokale wegen	250	<b>58 dB</b>	63 dB	

Laan van Londen				
Overige lokale wegen	500	<b>52 dB</b>	63 dB	
30 km/u	1.068	n.v.t.	n.v.t.	Aanvaardbare akoestisch woonmilieu zoals gesteld in artikel 16.1
Laan van Londen	40	<b>53 dB</b>	63	

Tabel 1: hogere waarden geluidhinder

#### 4.2.4 Afwijken in de zone stedelijk woonmilieu en spoorzone

Binnen de aanduidingen 'zone stedelijk woonmilieu' en 'spoorzone' kan worden afgeweken van artikel 4.2.3, onder b en c, met inachtneming van de artikelen 12.2 en 12.3.

#### 4.2.5 Omgevingsvergunning voor meer woningen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van artikel 4.2.3 onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ook verlenen, indien:

- a. het aantal woningen in het plangebied niet meer wordt dan 1.068;
- b. de wijk op loopafstand een treinstation heeft of een vergelijkbare openbaar vervoer voorziening op het moment dat de extra woningen in gebruik worden genomen;
- c. onderzoek is gedaan naar de behoefte aan wijkvoorzieningen;
- d. de woningaantallen zijn opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma;
- e. onderzoek gedaan is naar de maatregelen die leiden tot minder autogebruik;
- f. uit verkeersonderzoek blijkt de extra woningen niet leiden tot een toename van het autoverkeer op de Smitsweg, Zuidendijk en Reeweg; en
- g. onderzoek gedaan is naar de noodzaak maatregelen te treffen aan de spoorwegovergang Zuidendijk.

### 4.3 Omgevingsvergunning inrichting openbaar gebied in de realisatiefase

#### 4.3.1 Omgevingsvergunning bouw- en woonrijp maken

Het is verboden zonder omgevingsvergunning werken of werkzaamheden te verrichten die betrekking hebben op het bouw- en woonrijp maken in de fase van realisatie.

#### 4.3.2 Indieningsvereiste

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan ingediend dat voldoet aan artikel 20.2.

#### 4.3.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien uit de aanvraag van de omgevingsvergunning blijkt dat het te ontwikkelen woongebied voldoet aan volgende eisen:

- a. de kwaliteitseisen voor inrichting van de openbare ruimte bedoeld in artikel 13;
- b. voldoende openbare speel- en beweegplekken op loopafstand als bedoeld in artikel 13.1.6;
- c. behoud van de bestaande hoofdwaterstructuur;
- d. een energieneutrale gebouwde omgeving als bedoeld in artikel 14;
- e. een veilige woonomgeving zoals bedoeld in artikel 15;
- f. een klimaatbestendige inrichting als bedoeld in artikel 17, waarbij
  1. hevige neerslag niet leidt tot grote schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in of buiten het plangebied;
  2. langdurige droogte niet leidt tot verdroging of schade aan de gebouwde omgeving;
  3. de bebouwde omgeving voetgangers, fietsers, spelende kinderen en ouderen bescherming biedt tegen hittestress; en
  4. de omgeving bestand is tegen overstromingen;
- g. gebouwen met de aanduiding "natuurwaarden" worden pas gesloopt als voldoende maatregelen zijn genomen voor de instandhouding van de aanwezige vleermuizen zoals beschreven in het activiteitenplan behorende bij de ontheffingsaanvraag; en
- h. waardevolle bomen worden pas gekapt als behoud redelijkerwijs niet mogelijk is.

#### 4.3.4 Uitzondering

Een omgevingsvergunning is niet vereist op gronden die na het bouw- en woonrijp maken uitgegeven zijn als woonperceel.

#### 4.3.5 Omgevingstafel

1. Alvorens een vergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies bij de Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid en het waterschap Hollandse Delta.
2. Het bepaalde onder 1 is niet van toepassing als bij de aanvraag een daarbij behorende beslissing van de omgevingstafel is opgenomen.

### 4.4 Gebruik

#### 4.4.1 Verbod

Het is verboden:

- a. de gronden of gebouwen te gebruiken in strijd met de bestemming;
- b. hout te stoken in woningen die na 1-1-2021 gebouwd zijn;
- c. auto's te parkeren, tenzij:
  1. het een parkeerplaats betreft die voldoet aan artikel 13.5; en
  2. het gebruik voldoet aan de eis van voldoende parkeren van artikel 18.1.1; en
- d. een woning in gebruik te nemen voordat voldaan is aan de geluidsnormen als bedoeld in artikel 4.2.3 onder g.

## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. groen, water, voet- en fietspaden, natuurontwikkeling en speel- en beweegplekken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' in ieder geval voor een gemaal; en
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' tevens voor verkeer.

### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *5.2.1 Bouwen algemeen*

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:
  1. erfafscheidingen 2 m;
  2. lichtmasten 9 m; en
  3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 10 m.

## Artikel 6 Groen - Landschapswaarden

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. groen, water, voetpaden met medegebruik door fietsers, natuurontwikkeling en speel- en beweegplekken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug met bijbehorend fiets- en voetpad.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 6.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:
  1. bruggen: 1,5 m;
  2. straatmeubilair: 2 m;
  3. overige bouwwerken: 1 m.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het is niet toegestaan de in lid 6.1 bedoelde gronden te gebruiken voor gemotoriseerd verkeer; en
- b. openbare verlichting is niet toegestaan.

### 6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

#### 6.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. verhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. dempen van aanwezige waterlopen; en
- d. het verwijderen, kappen of rooien of beschadigen van bomen of andere opgaande beplanting.

#### 6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod in lid 6.4.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden.

#### 6.4.3 Toelaatbaarheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die voldoen aan de volgende inrichtingseisen:

- a. de kap van bomen ten behoeve van de aanleg van een voet- of fiets is alleen toegestaan als anders de aanleg van een voetpad of voet- fietspad met brug redelijkerwijs niet mogelijk is;
- b. gesloten verhardingen zoals asfalt, beton of daar mee vergelijkbare materialen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- c. de inrichtingseisen in het beeldkwaliteitsplan worden nageleefd; en
- d. voor speel- en beweegplekken geen bomen worden gekapt.

#### 6.4.4 Indieningsvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt een inrichtingstekening schaal 1:1000 opgenomen waarin in ieder geval het volgende wordt aangegeven:

- a. de ligging van het voetpad, met medegebruik voor de fiets;
- b. de ligging van de langzaam verkeersroute ter plaatse van de aanduiding 'brug';



- c. de ligging van speel- en beweegplekken;
- d. een bomeninventarisatie inclusief natuurwaarden uitgevoerd door een ecologisch deskundige.

## Artikel 67 Maatschappelijk

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een moskee en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeren, groen en water.

### 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 7.2.1 *Bouwen algemeen*

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 7.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat; en
- c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak dat tot één instelling of bedrijf behoort.

#### 7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
  1. erfafscheidingen 2 m;
  2. lichtmasten 9 m;
  3. vlaggenmasten 9 m;
  4. antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw) 5 m;
  5. overige antennemasten 12 m;
  6. reclamemasten ten behoeve van naamsaanduiding bedrijf 12 m; en
  7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder a voor het toestaan van bijgebouwen tot een oppervlakte en hoogte van respectievelijk 200 m<sup>2</sup> en 5 m.

## Artikel 78 Natuur

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurontwikkeling, donkerte en stilte;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water, waaronder kreken;
- d. klimaatadaptatie;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': voor verkeer; en
- f. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug voor langzaam verkeer.

### 8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m.

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het is niet toegestaan de in lid 8.1 bedoelde gronden te gebruiken voor intensieve recreatie, zoals fietspaden, voetpaden met verlichting, bruggen, speel- en sportvoorzieningen;
- b. uitsluitend vormen van extensieve recreatie zijn toegestaan die de natuurwaarden niet verstoren; en
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is in afwijking van het bepaalde onder a het gebruik als fietspad toegestaan; gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan.

### 8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

#### 8.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. verhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. dempen van aanwezige waterlopen; en
- d. het verwijderen, kappen of rooien of beschadigen van bomen of andere opgaande beplanting.

#### 8.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid 8.4.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden.

#### 8.4.3 Toelaatbaarheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het uitvoeren van werken of werkzaamheden die voldoen aan de inrichtingseisen gesteld in het beeldkwaliteitsplan;
- b. waardevolle bomen pas gekapt mogen worden als behoud redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c. gesloten verhardingen zoals asfalt, beton of daar mee vergelijkbare materialen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug'; en
- d. het kappen van bomen ten behoeve van de aanleg van een voet- of fietspad, als anders de aanleg van een voet- of fietspad met brug redelijkerwijs niet mogelijk is.

## Artikel 89 Verkeer - Railverkeer

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorweg;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water; en
- e. een halte voor de trein of hoogwaardig openbaar vervoer.

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 9.2.1 *Bouwen algemeen*

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 9.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 20 m<sup>2</sup> per gebouw;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 12 m.

#### 9.2.4 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 voor gebouwen ten behoeve van een treinhalte, mits het initiatief bijdraagt aan de doelen gesteld in artikel 3.

### 9.3 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm

De bouw van een geluidscherm is uitsluitend toegestaan als uit de inrichtingstekening behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat voldaan wordt aan de eisen van landschappelijk inpassing volgens de inrichtingseisen van artikel 16.2.

### 9.4 Nadere eisen geluidscherm

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan geluidwerende voorzieningen indien dat nodig is in verband met de bereikbaarheid van het spoor voor hulpdiensten.
2. Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag om een omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio.

## Artikel 910 Verkeer - Rijkswegen

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Rijkswegen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer, bestaande uit rijstroken, in- en uitvoegstroken, vluchtstroken en bermen;
- b. kruisende infrastructuur in de vorm van bruggen, viaducten;
- c. geluidwerende voorzieningen; en
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, water, straatmeubilair, kunstobjecten.

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 10.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 20 m<sup>2</sup> per gebouw; en
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:
  1. lichtmasten 12 m;
  2. kunstwerken 12 m;
  3. geluidwerende voorzieningen 12 m; en
  4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 12 m.

### 10.3 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm

De bouw van een geluidscherm is uitsluitend toegestaan als uit de inrichtingstekening behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat voldaan wordt aan de eisen van landschappelijk inpassing volgens de inrichtingseisen van artikel 16.2.

### 10.4 Nadere eisen geluidscherm

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan geluidwerende voorzieningen indien dat nodig is in verband met de bereikbaarheid van de weg voor hulpdiensten.
2. Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag om een omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio.

## Artikel 1011 Verkeer - Wijk

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Wijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen en verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden), inclusief parkeerplaatsen;
- b. geluidwerende voorzieningen; en
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water.

### 11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 11.2.1 *Bouwen algemeen*

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 11.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m<sup>2</sup>; en
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 11.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

## Hoofdstuk 4 Beoordelingsregels omgevingskwaliteit door B&W te wijzigen

### Artikel 1412 Ruimtelijke kwaliteit bouwen

#### 12.1 Algemeen

Aan de eis van ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan indien:

- a. op hoeken geen blinde kopgevels worden gebouwd;
- b. hoekwoningen zijn georiënteerd op twee openbare zijden;
- c. grondgebonden woningen een zadel- of een lessenaarsdak hebben met een hellingshoek tussen de 30 en 60 graden;
- d. ~~de woningen die grenzen aan de Oostkil of Kilweg hebben de voorgevel van de woning aan die zijde;~~
- e. bijbehorende bouwwerken hebben een bouwhoogte van 1 laag tot een maximale bouwhoogte van 4 m;
- f. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 2 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd; en
- g. bij vrijstaande, halfvrijstaande of hoekwoningen aan één zijde de bijbehorende bouwwerken minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd zodat achter de voorgevelrooilijn ruimte overblijft om een auto te parkeren.

#### 12.2 Spoorzone

Op de gronden met de aanduiding 'spoorzone' mag:

- a. de gemiddelde dichtheid van woningen per hectare meer bedragen dan 20; en
- b. de bouwhoogte maximaal 25 meter bedragen als dat bouwplan mede bedoeld is voor de akoestische afscherming van het achterliggende woongebied.

#### 12.3 Zone stedelijk woonmilieu

Op de gronden met de aanduiding 'zone stedelijk woonmilieu' mag:

- a. de gemiddelde dichtheid van woningen per hectare meer bedragen dan 20; en
- b. de bouwhoogte maximaal 25 meter bedragen als dat bouwplan mede bedoeld is voor de akoestische afscherming van het achterliggende woongebied.

#### 12.4 Smitzigt hoeve

Op de gronden met de aanduiding 'Smitzigt hoeve' gelden in afwijking van artikel 12.1 de volgende eisen:

- a. alleen vrijstaande of halfvrijstaande woningen zijn toegestaan;
- b. de maximale goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. de maximale nokhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- d. de gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' blijven behouden;
- e. woningen zijn rechthoekig met een zadeldak;
- f. hoofdgebouwen staan parallel of haaks op de kavelrichting;
- g. de voorgevels van woningen zijn georiënteerd in de richting van de bestaande bebouwing en de polderstructuur van de Wieldrecht polder;
- h. de woningen staan niet in één (rooi)lijn staan maar verspringen ten opzichte van elkaar, van minimaal 5 meter uit de erfgrens tot maximaal 8 m uit de erfgrens;
- i. ten zuiden van het gebouw met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen alleen twee vrijstaande woningen worden gebouwd; en
- j. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan en zijn integraal mee ontworpen met het hoofdvolume.

#### 12.5 Smitzigt boomgaard

Op de gronden met de aanduiding 'Smitzigt boomgaard' gelden in afwijking van artikel 12.1 de volgende eisen:

- a. alleen vrijstaande of halfvrijstaande woningen zijn toegestaan;
- b. de maximale bouwhoogte is twee bouwlagen en niet hoger dan 7 m;
- c. de woningen hebben een plat dak;
- d. hoekpanden hebben een tweezijdige oriëntatie;
- e. de woningen staan niet op één (rooi) lijn maar verspringen ten opzichte van elkaar; en

- f. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan maar dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume.



## Artikel 1213 Kwaliteitseisen inrichting openbaar gebied

### 13.1 Algemeen

Aan de kwaliteitseisen voor de openbare ruimte wordt voldaan indien:

#### 13.1.1 Water

In aansluiting op de hoofdwaterstructuur watergangen in de vorm van poldersloten worden aangelegd en in stand gehouden die voldoen aan de volgende eisen:

- een orthogonale noord-zuid en oost-west structuur in aansluiting op de verkaveling van de Polder van Wieldrecht;
- plasdrasoevers zijn toegestaan;
- de bestaande watergang tussen de Refaja-locatie en Amstelvijk-Midden blijft gehandhaafd maar mag meer het karakter krijgen van een poldersloot; en
- minimaal een oever is openbaar toegankelijk.

#### 13.1.2 Autoverkeer

Binnen de bestemming Ontwikkelingsgebied een wegenstructuur wordt aangelegd die voldoet aan de volgende eisen:

- wegen die autoverkeer toelaten alleen mogen worden aangelegd en in stand gehouden als ze voldoen aan de kenmerken van een polderstraat;
- het orthogonale polderpatroon is leidend voor de aan te leggen polderstraten;
- er wordt geen doorgaande verbinding voor autoverkeer tussen de Laan van Londen en de Smitsweg gerealiseerd;
- de wijk mag alleen ontsloten worden op de Laan van Londen en het Van der Steenhovenplein of binnen de deelgebieden met de aanduidingen 'spoorzone', 'Smitzigt hoeve' en 'Smitzigt boomgaard' op de Smitsweg;
- de woningen binnen de aanduiding 'Smitzigt boomgaard' zijn bereikbaar door een slingerende polderstraat met maximaal twee aansluitingen (in- en uitritten) op de Smitsweg;
- de inrichting van polderstraten voldoet aan de ontwerpprincipes Duurzaam Veilig uit de Visie Duurzaam Veilig Wegverkeer 2018-2030 van de SWOV, met extra aandacht voor fietsers;
- het bepaald onder a geldt niet voor de bestaande wegen die een wijkontsluitingsfunctie hebben; en

**h. in het gebied tussen de nieuwe woningen en de bestemming 'Groen - Landschapswaarden' geen auto's worden toegestaan.**

#### 13.1.3 Langzaamverkeer

Binnen de bestemming Ontwikkelingsgebied fietspaden en wandelpaden worden aangelegd, waarbij voldaan wordt aan de volgende eisen:

- iedere woning heeft binnen 250 meter toegang tot een doorgaande fietsroute en het wandelnetwerk;
- de aanleg en instandhouding van een fietsnetwerk met aansluitingen op 7 doorgaande fietsroutes met de omliggende woongebieden;
- de aanleg en instandhouding van een wandelnetwerk in de vorm van paden voor voetgangers die onderling met elkaar verbonden zijn en aansluiten op al gerealiseerde wandelroutes en de wandelpaden binnen de bestemming Natuur; en
- het behoud van de Kilweg als doorgaande oost-west georiënteerde fietsroute.

#### 13.1.4 Openbaar vervoer

Op het moment van oplevering van de woningen de infrastructuur aanwezig is voor een busverbinding met een of twee OV-haltes en rekening wordt gehouden met de komst van een treinhaltte of vergelijkbare openbaar vervoer voorziening.

#### 13.1.5 Parkeren

Bij woningen:

- bij iedere grondgebonden woning maximaal één auto op eigen terrein wordt geparkeerd;
- de parkeeroplossing onderdeel uit maakt van het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp;
- de parkeerplaats achter de voorgevellrooilijn wordt geplaatst en als zodanig ingericht;

- d. parkeervoorzieningen in het openbaar gebied geclusterd worden aangelegd, omzoomd met een haag of laag groen en bomen en stallingsmogelijkheden voor fietsen; en
- e. bij het toepassen van een verdiepte parkeeroplossing voor auto's hoogteverschillen, hellingbanen, inclusief vlakstand, volledig binnen de gevel dienen te worden opgelost.

#### 13.1.6 Spelen en bewegen

Aan de eis voldoende speel- en beweegplekken wordt voldaan indien:

- a. minimaal 5% van de bestemming Ontwikkelingsgebied ingericht is voor speel- en beweegplekken waarvan 3% buitenspeelruimte is voor de leeftijd 0 – 19 jaar;
- b. speelvoorzieningen op loopafstand aanwezig zijn voor alle leeftijden;
- c. de speel- en beweegplekken niet direct grenzen aan een weg of fietspad tenzij ze zijn afgeschermd;
- d. de speelplekken sociaal veilig zijn ingericht door op verblijf en ontmoeting, aan deze regels kan worden voldaan door het plaatsen van banken;
- e. de speel- en beweegplek door langzaam verkeerroutes met elkaar en met de bestemming Natuur zijn verbonden;
- f. iedere woning binnen 250 meter toegang heeft tot een langzaam verkeersroute;
- g. de fietsroutes voldoende breed zijn om fietsers/skaters/steppers/hardlopers/wandelaars van alle leeftijden en dezelfde gebruikers in tegengestelde richting elkaar te kunnen laten passeren;
- h. bomen zijn aangeplant die spelen en bewegen in de schaduw mogelijk maken; en
- i. binnen maximaal 500 meter van elke woning in het openbaar gebied een speel- en beweegplek van minimaal 400 m<sup>2</sup> aanwezig is waar de geluidbelasting per bron voldoet aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

#### 13.1.7 Civieltechnische eisen

Bij de inrichting van het openbaar gebied voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van:

- a. de schone stad volgens het beleidskader schone stad;
- b. een doelmatig rioolstelsel volgens de eisen uit het handboek;
- c. voldoende oppervlaktewater en regenwater afkoppelen van gebouwen;
- d. watergangen voldoen aan de eis van voldoende doorstroming;
- e. drooglegging en uitgiftepeil;
- f. watergangen geschikt zijn voor onderhoud met een veegboot;
- g. voldoende openbare verlichting;
- h. de toegankelijkheid van de buitenruimte voor personen met een functiebeperking;
- i. een doelmatige aanleg van kabels en leidingen, aan deze eis wordt in ieder geval voldaan indien ieder deelgebied aansluit en bijdraagt aan de aanleg en instandhouding van een hoofdtracé dat voldoet aan de volgende kenmerken:
  - 1. ruimte voor ondergrondse infrastructuur van alle disciplines om voldoende capaciteit te leveren aan alle woningen per gebied en naar achterliggende gebieden;
  - 2. minimaal ruimte is voor de volgende ondergrondse infra: water, elektra, telecom, stadsverwarming, riolering (waaronder een persriool) en kabels en/of leidingen nodig voor energie;
  - 3. de minimale breedte bij een recht tracé is 8,0 meter waarbij alleen de disciplines stadsverwarming en (pers)riolen onder gesloten verharding (asfalt) mogen liggen; en breedte van minder dan 8,0 meter is mogelijk mits de doelmatigheid is aangetoond;
  - 4. het tracé (toekomstige) gemeentegrond is en vrij van obstakels zoals boomwortels, bruggen e.d;
  - 5. bij bochten in het tracé meer ruimte nodig is, hoofdzakelijk omdat rioolstrengen in rechte lengtes worden gelegd, met bij iedere knik een put;
  - 6. de andere kabels en leidingen liggen op afstand van het riool;
  - 7. uitgangspunt is dat er aan alle ondergrondse infra kan worden gewerkt zonder schade te veroorzaken aan andere kabels en leidingen en in het belang van de veiligheid van de werknemer. De precieze invulling is afhankelijk van de (deel)plannen en wanneer alle ondergrondse infra daarop is geëngineerd; en
  - 8. de doorkoppeling tussen de deelgebieden.

### 13.2 Deelgebied spoorzone

Gereserveerd.

### 13.3 Deelgebied Smitzigt hoeve

Binnen de aanduiding 'Smitzigt hoeve' wordt voldaan aan de volgende aanvullende eisen:

- a. behoud van waardevolle bomen en historische structuren;
- b. de instandhouding van een zichtlijn in het verlengde van de bestaande watergang in de wijk Dordtse Hout.
- c. langs de bestaande watergang aan de westzijde een openbaar toegankelijk wandelpad wordt aangelegd met een verbinding naar het Wielwijkpark;
- d. langs de bestaande watergang aan de oostzijde achtertuinen worden aangelegd; en
- e. bij iedere woning erfafscheidingen door middel van hagen, struiken of bomen worden aangelegd en in standgehouden waarbij gebouwde erfafscheidingen niet zijn toegestaan.

### 13.4 Deelgebied Smitzigt boomgaard

Binnen de aanduiding 'Smitzigt boomgaard' wordt voldaan aan de volgende aanvullende eisen:

- a. behoud van waardevolle bomen en historische structuren;
- b. de woningen hebben geen eigen tuin maar hebben ieder een eigen terras in de boomgaard, de boomgaard is daarbij gedeeld privaat;
- c. elke woning krijgt een eigen buitenruimte in de vorm van een terras of vlonder van maximaal 75 m<sup>2</sup>;
- d. deze terraszone is een integraal onderdeel van de architectuur van de woning. De erfafscheiding van de terrasruimtes is in alle gevallen zacht door middel van hagen, struiken of bomen. Het combineren van een laag muurtje van steen (maximaal 50 cm) is toegestaan; en
- e. opgaande beplanting is niet hoger dan 1.00 meter in verband met sociale veiligheid en beleefbaarheid van de boomgaard als geheel.

### 13.5 Toepassing beleidsregels

Bij de toepassing en uitleg van de beoordelingsregels in dit artikel gelden de volgende beleidsregels:

- a. Bouwvelop Midden versie 9;
- b. Beeldkwaliteitsplan versie 6;
- c. Bouwvelop Smitzigt versie 8.
- d. Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht;
- e. Beleid schone stad, beleidskaders, voorwaarden en uitgangspunten voor een schoon, veilig en leefbaar Dordrecht;
- f. Handboeken rioolplan;
- g. Handboek KOR;
- h. De beleidsregel klimaat;
- i. De beleidsregel spelen en bewegen;
- j. Handboek Bomen 2018;
- k. Boomstructuurplan 2007 en Werkplan;
- l. Alg. PvE Drukgemalen Gemeente Dordrecht versie 1.3;
- m. Handboek Civiel-Cultuurtechnische details;
- n. Handboek Standaard Brug;
- o. PvE Openbare Verlichting;
- p. PvE voor plaatsing en onderhouden van verkeersborden en -tekens Dordrecht; en
- q. Handboek Kabels en Leidingen.

## Artikel 1314 Energie

### 14.1 Beschrijving energiesysteem

Bij een omgevingsvergunning voor de inrichting van het openbaar gebied bedoeld in artikel 4.3, dient de aanvraag om een omgevingsvergunning een beschrijving te bevatten van het toekomstige energiesysteem. In deze beschrijving wordt in ieder geval opgenomen:

- a. de keuze van het energiesysteem;
- b. hoe het energiesysteem bijdraagt aan een betrouwbare, betaalbare, duurzame en rechtvaardige energievoorziening; en
- c. de samenhang en afstemming met de energiesystemen met andere deelgebieden binnen de bestemming.

### 14.2 Energieprestatie woonomgeving

Bij een omgevingsvergunning voor de inrichting van het woongebied, bedoeld in artikel 4.3, die betrekking heeft op bouw- of woonrijp maken van gronden gelden de volgende eisen:

- a. de benodigde elektriciteit, zowel gebouwgebonden als ten behoeve van verlichting en installaties in de openbare ruimte, wordt lokaal en duurzaam opgewekt; en
- b. bij parkeerplaatsen wordt voorzien in de mogelijkheid voor een elektrische laadvoorziening zoals vastgelegd in de beleidsregel voor parkeren.

## Artikel 1415 Veilige woonomgeving

### 15.1 Externe veiligheid

Voor de inrichting van woongebieden als bedoeld in artikel 4.3 gelden de volgende voorwaarden:

#### 15.1.1 Eisen

- a. een groepsrisico van maximaal 0,75 x de oriëntatiewaarde volgens uitgangspunten van de uitgevoerde risico-analyse (zie bijlage 11 van de toelichting);
- b. de eis van zelfredzaamheid;
- c. een effectieve hulpverlening volgens de eisen uit de handreiking Bluswater en Bereikbaarheid Brandweer Nederland ten aanzien van bereikbaarheid, opstelplaatsen en voldoende bluswatervoorziening;

#### 15.1.2 Berekening groepsrisico

- a. voor het bepalen van het groepsrisico dient te worden uitgegaan van de vervoersprognoses uit de regeling Basisnet; De berekening van het groepsrisico moet geschieden overeenkomstig de vigerende Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) van het RIVM of diens rechtsopvolger;
- b. voor het bepalen van de bevolkingsprognoses dient te worden uitgegaan van de BAG populatieservice aangevuld met de niet gerealiseerde plancapaciteit in het kantorenpark Amstelvijk en het bestemmingsplan Wilgenwende. Voor de toekomstige situatie is het huidig gebruik van het plangebied (inclusief de niet in dit gebied gerealiseerde plancapaciteit) vervangen door het hier beoogde programma;
- c. voor de randweg N3/A16 blijkt uit de risicoanalyse dat, zowel in de huidige als de toekomstige situatie, de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden met een factor 0.28, realisatie van het programma leidt in ieder geval niet tot een stijging van het groepsrisico zolang voldaan wordt aan een maximale dichtheid van 20 woningen per hectare en een hogere dichtheid in de 'zone stedelijk woonmilieu' langs de A16;
- d. voor de spoorweg Dordrecht - Lage Zwaluwe blijkt uit de risicoanalyse dat, zowel in de huidige als de toekomstige situatie, de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden met een factor 0.22. Realisatie van het programma leidt in ieder geval niet tot een stijging van het groepsrisico zolang voldaan wordt aan een maximale dichtheid van 20 woningen per hectare; en
- e. voor de gasleiding uit de risicoanalyse blijkt dat zowel in de huidige als de toekomstige situatie het groepsrisico, met een berekende waarde van 0.041, de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet overschrijdt.

#### 15.1.3 Toepassing beleidsregels

Bij het toepassen van de eisen van artikel 15.1.1 zijn de volgende beleidsregels van toepassing:

- a. toetsingskader Externe Veiligheid 2005 (toelichting bijlage 13) voor de onderwerpen zelfredzaamheid van de in het gebied aanwezige personen, de beheersbaarheid van een incident voor de hulpverleningsdiensten (bereikbaarheid, opstel mogelijkheden, inzetbaarheid van middelen (zowel repressief als preventief), hulpverleningscapaciteiten) en de optredende resteffecten;
- b. handreiking Bluswater en Bereikbaarheid Brandweer Nederland.

### 15.2 Brandveiligheid

<<gereserveerd>>

## Artikel 1516 Geluid

### 16.1 Bouweisen geluid

Bij de bouw en instandhouding van woningen dient per geluidbron te worden voldaan aan de volgende eisen:

- a. iedere woning op de begane grond heeft een gevel waar de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde(n);
- b. iedere grondgebonden woning met meerdere bouwlagen heeft een gevel waarin ter plaatse van te openen delen de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde(n);
- c. iedere gestapelde woning heeft een gevel waarin ter plaatse van te openen delen de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde(n);
- d. het bepaalde onder b geldt niet voor zolderverdiepingen van grondgebonden woningen op de derde bouwlaag of hoger;
- e. iedere woning heeft een buitenruimte waar voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde(n);
- f. onder een buitenruimte kan mede worden verstaan een serre of afgesloten balkon, voor zover in die ruimte sprake is van buitenlucht condities;
- g. in de woning zijn minimaal de helft van de slaapkamers (waarbij naar boven toe wordt afgerond) geluidluw, ter plaatse van de te openen delen;
- h. de geluidbelasting op de gevels van woningen vanwege 30 km-wegen in het plangebied leidt niet tot aantasting van het akoestisch aanvaardbaar leefmilieu;
- i. de geluidwering van de gevel wordt berekend aan de hand van de cumulatieve geluidbelasting van alle wegen (rijkswegen, lokale wegen inclusief 30 km-wegen), spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen; en
- j. dove gevels zijn alleen toegestaan voor woningen binnen de aanduiding 'zone stedelijk woonmilieu' en de aanduiding 'spoorzone' als bouwkundige maatregelen ter voorkoming van een dove gevel niet doelmatig blijken.

### 16.2 Inrichtingseisen geluidscherm

Geluidschermen moeten voldoen aan de Richtlijnen Geluidbeperkende Constructies langs Wegen en worden absorberend uitgevoerd, tenzij in het reflectiegebied geen geluidgevoelige functies zijn toegelaten. Geluidschermen worden bij voorkeur aan de zijde van de woningen aan het zicht onttrokken door middel van beplanting.

### 16.3 Inrichtingseisen aanleg openbaar gebied

Zie artikel 13.1.6.

## Artikel 1617 Klimaat

### 17.1 Algemeen

Aan de eis klimaatbestendige inrichting wordt voldaan indien:

- a. minimaal 44 mm hemelwaterberging op privaat terrein wordt vastgehouden, gerekend ten opzichte van het dakoppervlak van bouwwerken op het terrein of een gelijkwaardige collectieve oplossing;
- b. bij een bui van 90 mm/u treedt geen instroom van water in gebouwen op en blijven wijkontsluitingswegen begaanbaar voor nooddiensten in het ontwikkelgebied;
- c. binnen de bestemming 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag wordt geïnfiltreerd;
- d. binnen de bestemming 40% van de gronden op natuurlijke wijze groen of blauw wordt ingericht;
- e. van het bepaalde onder d mag gemotiveerd worden afwijken als de eis van 40% redelijkerwijs niet toe passen is door te kiezen voor een andere warmtewerende of verkoelende inrichting; en
- f. bij overstromingen: 60% van de gebouwen in Amstelvijk heeft toegang tot een verblijfruimte hoger dan 4,5 m ten opzichte van NAP.

### 17.2 Toepassing beleidsregels

Bij het toepassen van lid 17.1 is de beleidsregel klimaatadaptief bouwen Dordrecht Amstelvijk van toepassing.

## Artikel 1718 Parkeernormen

### 18.1 Parkeren

#### 18.1.1 auto's bij woningen

Aan de eis van voldoende parkeren wordt voldaan als per woning voldaan wordt aan de volgende parkeernorm:

- a. een woning met een gebruiksvloeroppervlak minder dan 40 m<sup>2</sup>: 0,459 parkeerplaats;
- b. een woning met een gebruiksvloeroppervlak groter dan dan 40 m<sup>2</sup> en minder dan 60 m<sup>2</sup>: 1,026 parkeerplaats;
- c. een woning met een gebruiksvloeroppervlak groter dan dan 60 m<sup>2</sup> en minder dan 90 m<sup>2</sup>: 1,431 parkeerplaats;
- d. een woning met een gebruiksvloeroppervlak groter dan dan 90 m<sup>2</sup> en minder dan 150 m<sup>2</sup>: 1,593 parkeerplaats; of
- e. een woning met een gebruiksvloeroppervlak groter dan dan 150 m<sup>2</sup>: 1,674 parkeerplaats.

#### 18.1.2 auto's bij andere functies

Aan de eis van voldoende parkeren wordt voldaan als per functie wordt voldaan aan de parkeernormen opgenomen in de beleidsregel parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht.

#### 18.1.3 Fietsparkeren

Aan een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 4.31, lid 1 Bouwbesluit - dat voor woningen een individuele fietsenberging verplicht is van 5 m<sup>2</sup> - wordt voldaan, indien:

- a. de toegang en de stallingsvloer op maaiveld liggen zonder hoogte verschil of als dit niet doelmatig is maximaal half verdiept in het maaiveld;
- b. het hoogte verschil fietsende te overbruggen is (1:20);
- c. de toegangsdeur van de fietsparkeerruimte automatisch op aanvraag open gaat;
- d. er vanuit de fietsparkeerruimte een directe toegang is tot de lift/trap naar de woningen die op de verdiepingen gelegen zijn (per lift/trappenhuis een gemeenschappelijke fietsparkeerruimte);
- e. er cameratoezicht is op de fietsparkeerruimte;
- f. er geen hoog/laag rekken zijn;
- g. alle fietsen gebruik kunnen maken van een aanbindmogelijkheid voor een extra slot;
- h. minimaal 25% van parkeerplekken een afwijkende maat heeft en bruikbaar is voor fietsen met krat, mamafietsen, bakfietsen en scootmobielen; en
- i. per woning er minimaal 1 stopcontact beschikbaar is voor het opladen van een elektrische fiets/scootmobiel.

#### 18.1.4 Toepassing beleidsregel

Bij de toepassing van artikel 18.1.1 is de beleidsregel parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht van toepassing.



## Artikel 1819 Voorzieningen

Onder wijkvoorzieningen worden verstaan:

- a. maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de wijk;
- b. horeca categorie 1 tot een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. sport- en recreatievoorzieningen ten behoeve van de wijk.

## Artikel 1920 Indieningsvereisten

### 20.1 Bouwen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen als bedoeld in artikel 4.2 wordt een bouwtekening ingediend schaal 1 op 1:000 waarop aangegeven staat:

- a. geluidbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde op de gevels van woningen en buitenruimten; en
- b. de toepassing van bouwmaatregelen vanwege externe veiligheid; en
- c. in verband met de uitstoot van stikstof dient te worden aangegeven dat de start van de werkzaamheden, beëindiging en eventuele wijzigingen gedurende de uitvoering schriftelijk wordt gemeld via email [meldingwnb@ozhz.nl](mailto:meldingwnb@ozhz.nl) (o.v.v. Natura 2000).

### 20.2 Inrichting openbaar gebied

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het inrichten van het openbaar gebied als bedoeld in artikel 4.3 wordt een inrichtingsplan ingediend bestaande uit de volgende onderdelen:

- a. een inrichtingstekening schaal 1:1000 waarin aangegeven staat hoe voldaan wordt aan de eis van
  1. klimaatbestendige woonwijk;
  2. de aansluiting op het fiets- en wandelnetwerk;
  3. welke gronden in het openbaar gebied en privé zijn aangewezen voor water en groen;
  4. voldoende speel- en beweegplekken , inclusief de geluidsbelasting ter plaatste zowel cumulatief als per geluidsbron;
  5. voldoende bluswatervoorzieningen;
  6. de toegankelijkheid en opstelplaatsen voor hulpdiensten;
  7. de maatregelen voor zelfredzaamheid;
  8. een bomeninventarisatie inclusief natuurwaarden uitgevoerd door een ecologisch deskundige; en
  9. laadpunten en de leidinginfrastructuur voor het elektrisch opladen van auto's;
- b. een beschrijving van het energiesysteem en energieprestatie-eisen aan de woonomgeving; en
- c. een inrichtingstekening schaal 1:200 van de speel- en beweegplekken met daarop aangegeven de speelplekken met en zonder fysieke elementen bedoeld om te sporten of te bewegen.

## Hoofdstuk 5 Dubbelbestemmingen

### Artikel 2012 Leiding - Gas

#### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hogedruk gastransportleiding met een diameter van 12 inch en 40 bar (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringsstroken zoals op de verbeelding aangegeven.

#### 21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 21.2.1 Algemeen

- a. voor de in lid 21.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 7 tot en met 11 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

##### 21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2 m.

#### 21.3 Afwijken van de bouwregels

##### 21.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.1 onder b.

##### 21.3.2 Voorwaarden

Toepassing van deze bevoegdheid is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- a. indien wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

##### 21.3.3 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

#### 21.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

#### 21.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

##### 21.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van bomen of andere diepwortelende beplantingen;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven, dempen of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen;

- e. het leggen van kabels en leidingen, uitgezonderd de op grond van deze bestemming toegestane leidingen;
- f. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.

#### 21.5.2 Uitzondering

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### 21.5.3 Voorwaarde

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.5.1 is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden benadeeld.

#### 21.5.4 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding over de vraag of door de voorgenomen activiteiten de belangen van de leiding niet wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## Artikel 2122 Leiding - Leidingstrook

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor een waterleiding en persleiding.

### 22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 22.2.1 Algemeen

- a. voor de in lid 22.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 4 tot en met 9 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

### 22.3 Afwijken van de bouwregels

#### 22.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.1 onder b, mits:

- a. gebouwd wordt in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad.

#### 22.3.2 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

### 22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

#### 22.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### 22.4.2 Uitzondering

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### 22.4.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden het belang van de leiding niet schaden.

#### 22.4.4 Advies

Voordat burgemeester en wethouders over de aanvraag van de omgevingsvergunning beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding over de vraag of door de voorgenomen activiteiten de belangen van de leiding niet wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## Artikel 2223 Waarde - Archeologie 3

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

### 23.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 23.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 23.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 4 tot en met 9 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 23.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van 23.2.1 onder b. mag worden gebouwd voor andere op deze gronden geldende bestemming(en), mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld.

### 23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 23.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld regels te verbinden gericht op:
    - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - het doen van opgravingen;
    - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
- c. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### 23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

#### 23.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

#### 23.4.2 *Uitzondering*

Het verbod in lid 23.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 100 cm beneden het maaiveld ;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 23.2.2 of 23.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

#### 23.4.3 *Voorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### 23.4.4 *Advies*

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.



## Hoofdstuk 6 Algemene regels

### Artikel 2324 Algemene aanduidingsregels

#### 24.1 Geluidzone industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' gelden voor geluidgevoelige gebouwen de hogere grenswaarden genoemd in artikel 4.2.

#### 24.2 Milieuzone - geurcontour 4.2

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geurcontour 4.2' mogen geen woningen of maatschappelijke functies worden gebouwd.

#### 24.3 Milieuzone - trillingshinder spoor

##### 24.3.1 *Bouwverbod*

Binnen de Milieuzone - trillingshinder spoor mogen geen woningen worden gebouwd.

##### 24.3.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaald in lid 24.3.1 als uit een trillingsonderzoek blijkt dat, mogelijk met trillingsreducerende maatregelen, voldaan kan worden aan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn zoals bedoeling in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen mei 2019.

#### 24.4 Milieuzone - aandachtsgebied luchtkwaliteit

##### 24.4.1 *verbod*

Binnen de aanduiding "Milieuzone - aandachtsgebied luchtkwaliteit" zijn geen gebouwen en geen gebruiksactiviteiten toegestaan die, geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn:

- a. ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen;
- b. ten behoeve van kinderopvang;
- c. als verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis;
- d. ten behoeve van een combinatie van functies als genoemd onder a, b of c.

##### 24.4.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaald in lid 24.4.1 na een positief advies van de Dienst Gezondheid en Jeugd.

#### 24.5 Veiligheidszone

##### 24.5.1 *plaatsgebonden risico*

Binnen de aanduiding 'plaatsgebonden risico' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 24.5.2 *aandachtsgebied brand*

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone brand' mogen geen gebouwen worden gebouwd die aangemerkt kunnen worden als zeer kwetsbaar, kwetsbaar of beperkt kwetsbaar.

##### 24.5.3 *aandachtsgebied explosie*

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone explosie':

- a. mogen geen zeer kwetsbare gebouwen worden gebouwd;
- b. mag het groepsrisico niet meer bedragen dan 0,75 maal de oriëntatiewaarde;
- c. dienen gebouwen te voldoen aan de beoordelingsregels van artikel 15; en
- d. dient een voldoende beschermingsniveau te worden geboden overeenkomstig de beoordelingsregels van artikel 15.

##### 24.5.4 *aandachtsgebied gifwolk*

Binnen het plangebied dienen gebouwen te voldoen aan de beoordelingsregels in artikel 15. .

## Artikel 2425 Algemene afwijkingsregels

### 25.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelkasten e.d., of van het openbaar vervoer, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 10 m;
- c. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van geluidafschermdende voorzieningen voor zover die nodig zijn voor een akoestisch aanvaardbaar leefmilieu;
- d. de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
  1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
  2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- e. de in de verbeelding dan wel in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, voor lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals windmolens, zonnepanelen en zonneboilers, mits de overschrijding niet meer dan 5 m bedraagt;
- f. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- g. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

### 25.2 Voorwaarde

De in lid 25.1 bedoelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

## Artikel 2526 Algemene bouwregels

### 26.1 Bestaande bouwwerken

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en / of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgescreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

### 26.2 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 26.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### 26.3 Ondergronds bouwen

#### 26.3.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn ingeval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil; en
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mogen ondergrondse parkeervoorzieningen inclusief ontsluitingen op gronden met de bestemming Ontwikkelingsgebied worden gebouwd.

#### 26.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 26.3.1 onder a. voor ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de kelders beneden peil worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat ingeval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd; en
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

### 26.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als geluidafschermdende voorzieningen, zonnepanelen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

### 26.5 Parkeren, laden en lossen

#### 26.5.1 Parkeren binnen de bestemming Maatschappelijk

Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt aan de hand van de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten" bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

#### 26.5.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

#### 26.5.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 26.5.1 en 26.5.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## Artikel 2627 Algemene gebruiksregels

### 27.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken voor seksinrichtingen;
- d. het gebruik van bijgebouwen of bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, tenzij het huisvesting in verband met mantelzorg betreft;
- e. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé;
- f. het gebruik van bouwwerken waarin detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk; en
- g. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

### 27.2 Beroepsuitoefening aan huis

#### 27.2.1 Gebruiksregels

Het gebruik van ruimten van een woning ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep, waaronder mede verstaan de uitoefening van een bed & breakfast-voorziening met maximaal 4 bedden, is niet in strijd met de regels van dit plan voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woonruimten met inbegrip van bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de beroepsactiviteit in de woonruimten uitvoert dient tevens bewoner van die woonruimten te zijn;
- c. vergunningsplichtige (aspect milieu) ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingbehoefte die het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep oproept;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- g. aan de buitenzijde van de woonruimten of elders op het bouwperceel mogen geen uiterlijke kenmerken ten behoeve van het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep worden aangebracht; en
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

#### 27.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 27.2.1 onder a, b, c, d en f voor:

- a. een maximum vloeroppervlak van 75 m<sup>2</sup>;
- b. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- c. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten blijken een advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geen onevenredige hinder voor de omgeving zullen veroorzaken en vanuit planologisch oogpunt ter plaatse acceptabel kunnen worden geacht;
- d. voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse; en
- e. voor een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, uitsluitend in verband met het vrije beroep en/of het aan huis verbonden beroep dat in de woonruimten wordt uitgeoefend.

## Artikel 2728 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 2829 Voorrangsregeling

Voor zover de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van artikel 22 Leiding - Leidingstrook en artikel 21 Leiding - Gas;
- b. in de tweede plaats de regels van artikel 23 Waarde - Archeologie 3.

## Hoofdstuk 7 Monitoring

### Artikel 2930 Algemeen

1. Burgemeester en wethouders monitoren iedere twee jaar of de doelen sociaal vitale wijk, kwalitatief hoogwaardig wonen, fietsvriendelijke wijk en klimaatbestendige woonwijk gehaald worden en stellen hierover een rapportage op die aan de gemeenteraad wordt gestuurd.
2. Indien blijkt dat een of meer doelen niet gehaald worden, wordt daarvan een rapportage opgesteld die te kennisname aan de raad wordt gestuurd. In de rapportage wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen om het doel of de doelen te halen. Indien blijkt dat een of meer doelen niet gehaald worden, wordt in de rapportage aangegeven welke maatregelen worden genomen om het doel of de doelen wel te halen
3. De wijze van monitoring en rapportage kan worden vastgelegd in een beleidsregel monitoring.



**Artikel 3031 Verplichte maatregelen**

<<gereserveerd>>

## Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotregels

### Artikel 3432 Overgangsrecht bouwen

#### 32.1 Overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; en
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 32.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### 32.3 Illegale bebouwing

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## Artikel 3233 Overgangsrecht gebruik

### 33.1 Overgangsrecht

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

### 33.2 Veranderen gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind

### 33.3 Onderbreking gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

### 33.4 Reikwijdte

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 3334 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Amstelveen 2020'.



## Bijlagen bij de regels

## Bijlage 1 Begripsbepalingen

*plan*: het bestemmingsplan "Amstelveen 2020" met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP204Amstelveen-2001 van de gemeente Dordrecht.

### Verder in alfabetische volgorde:

*archeologisch deskundige*: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van archeologie.

*archeologische waarde*: de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

*aanduiding*: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

*aan huis verbonden beroep*: een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

*atelier*: de werkruimte van een kunstenaar.

*afvalinzamelvoorziening*: geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

*bebouwing*: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

*bebouwingspercentage*: een verbeelde of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

*bed en breakfast*: het op kleinschalige wijze tegen betaling verstrekken van kortstondig toeristisch nachtverblijf in een woning door de bewoner van de woning.

*bedrijf*: een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen.

*belhuis en internetcafe*: een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet.

### *beperkt kwetsbaar object*:

- a. 1°. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens, alle voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting en met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en  
2°. bedrijfswoningen voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- d. winkels, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- h. objecten die met de onder a. tot en met e. en g. genoemde objecten gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en

- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

*bepert zelfredzame personen*: hiervan is sprake bij de volgende functies: gezondheids- en zorgfuncties, opvang- en onderwijsfuncties voor kinderen tot en met 12 jaar;

*bestaand* (in relatie tot bebouwing): bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

*bestaand* (in relatie tot gebruik): gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

*bestemmingsgrens*: de grens van een bestemmingsvlak.

*bestemmingsplan*: de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

*bestemmingsvlak*: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

*bouwen*: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

*bouwgrens*: de grens van een bouwvlak.

*bouwperceel*: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

*bouwperceelgrens*: de grens van een bouwperceel.

*bouwruij maken* : de volgende werken en werkzaamheden gericht om het geschikt maken van gronden om te bouwen:

- a. het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- b. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- c. het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- d. het dempen van sloten en watergangen;
- e. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- f. het afvoeren van grondwater;
- g. het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- h. het aanleggen van bouwwegen;
- i. het aanleggen en inrichten van bouwpercelen;
- j. overige voorkomende werkzaamheden.

*bouwvlak*: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

*bouwwerk*: een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

*bijgebouw*: een gebouw dat zowel in bouwkundig, als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

*bijbehorend bouwwerk*: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

*detailhandel*: het bedrijfsmatig te koop aanbieden -hieronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen- aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van een afhaalwinkel/-centrum.

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

ecologisch deskundige: een persoon die voor de situatie en soorten ten aanzien waarvan hij of zij gevraagd is te adviseren en/of te begeleiden, aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van



soort specifieke ecologie.

*evenement*: evenementen en grootschalige evenementen als bedoeld in afdeling 7 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

*gebouw*: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

*geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder*: hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

NB: Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

*geluidzone*: geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

*geluidzone - industrie*: Een in het bestemmingsplan vastgelegde zone rond een industrieterrein waarbuiten de geluidbelasting ten gevolge van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A).

*gezoneerd industrieterrein*: Een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

*groepsrisico*: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;

*kwetsbaar object*:

- a. woningen, niet zijnde:
  1. verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare en voor zover die woningen niet behoren tot een risicovolle inrichting;
  2. bedrijfswoningen;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, waartoe in ieder geval behoren:
  1. (psychiatrische) ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen;
  3. sociale werkplaatsen, of;
  4. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin meestal grote aantallen personen (> 50 pers.) gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting of;
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting, en winkels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd en voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen, voor zover zij niet behoren tot een risicovolle inrichting;

*hoofdgebouw*: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

*horeca*: het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of spijsen, voor gebruik ter plaatse en/of nachtverblijf; onder horeca wordt mede verstaan een aphaalwinkel/-centrum. In deze regels zijn de hierna te noemen klassen/categorieën van bedrijven te onderscheiden:

Horeca 1: een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag en in de avond verstrekken van dranken en etenswaren en/of het bieden van nachtverblijf, zoals een café, een restaurant, een croissanterie, een snackbar, een koffiehuis, een hotel.

**Horeca 2:** een horecabedrijf dat voor het goed functioneren ook 's nachts geopend moet zijn en dat tevens een groot aantal bezoekers aantrekt, zoals een discotheek, dancing, nachtclub.

**huisvesting in verband met mantelzorg:** huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

**maatschappelijke voorzieningen:** educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

**mantelzorg:** Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

**omgevingstafel:** een door de gemeente georganiseerd overleg met als doel te komen tot een integrale ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning.

**peil:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang; voor bouwwerken die op of boven water worden gebouwd: de waterlijn; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk.

**plaatsgebonden risico:** risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel is betrokken;

**PR 10-6 contour:** op deze plaatsgebonden risicocontour is de kans 1 op de 1.000.000 per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel is betrokken;

**seksinrichting:** een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen

worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuys, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

**straatmeubilair:** bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals: verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken; telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame; kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen; afvalinzamelvoorzieningen.

**vrij beroep:** een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

**woonrijp maken:** werken en werkzaamheden ten behoeve van het (her)inrichten van de openbare ruimte:

- het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

**wonen:** het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van onzelfstandige woonruimte of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat bewoning in onzelfstandige woonruimte in een pand beperkt is en blijft tot maximaal vier personen.

**zeer kwetsbare gebouwen:** gebouwen als bedoeld in bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

## **Bijlage 2 Bepalingen voor de wijze van meten**

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

*de bouwhoogte van een bouwwerk:* vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

*de oppervlakte van een bouwwerk:* tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

*de inhoud van een bouwwerk:* tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

*de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:* vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens.

*de bedrijfsvloeroppervlakte:* binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.