

**Toelichting 4e herziening bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, locatie Van Gendtstraat**

## HOOFDSTUK 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

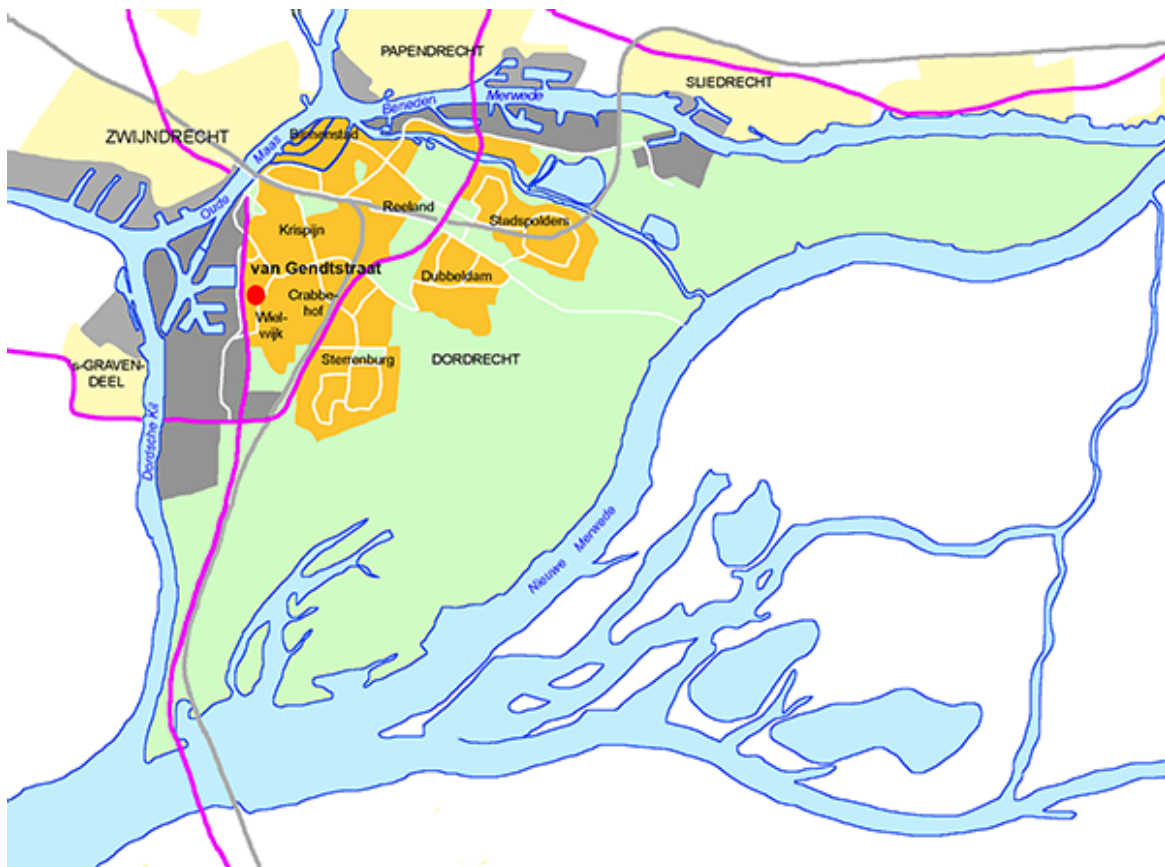
Bestemmingsplan Westervoeg is in 2012 vastgesteld en in 2014 opgegaan in het bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven. In het bestemmingsplan Westervoeg zijn is het noordelijk deel van het gebied herbestemd naar 'Groen', waarvan een deel met de aanduiding 'Parkeren'. De scholen zouden verplaatst worden, waardoor er ruimte kwam voor groen, water, parkeren en een andere maatschappelijke invulling. Nu de scholen niet verhuizen, is het van belang het gebied weer juridisch terug te bestemmen tot 'Maatschappelijk'.

Aan de winkeliersvereniging is toegezegd om een parkeerstrook aan te leggen en als dusdanig te bestemmen.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

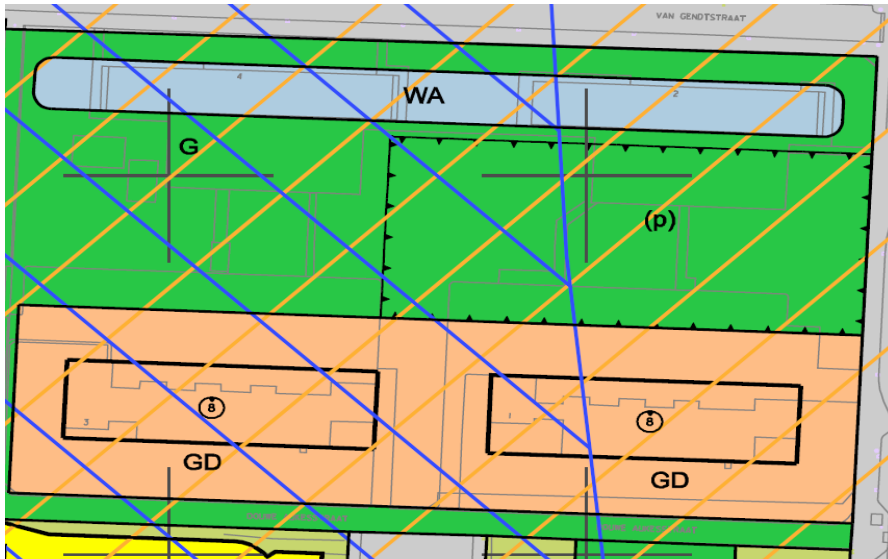
Het plangebied ligt in het westelijk deel van Dordrecht en wordt globaal begrensd door:

- In het noorden: Van Gendtstraat
- In het oosten: Maarten Harpertsz. Trompweg
- In het zuiden: Douwe Akesstraat
- In het westen: voetpad tussen de Douwe Akesstraat en de Van Gendtstraat



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven". De gemeenteraad stelde dit plan vast op 14 oktober 2014. In dit bestemmingsplan is de huidige locatie Van Gendtstraat gedeeltelijk bestemd als een waterpartij en groeninrichting. Op deze groeninrichting rustte een aanduiding 'parkeren' voor circa vijftig parkeerplaatsen.



## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 worden de algemene zaken beschreven, zoals de ligging en het huidige bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader. Er zijn namelijk geen nieuwe ontwikkelingen waaraan het beleid getoetst moet worden; de bestaande situatie wordt voortgezet. Daarom wordt in hoofdstuk 4 ook maar kort ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten.

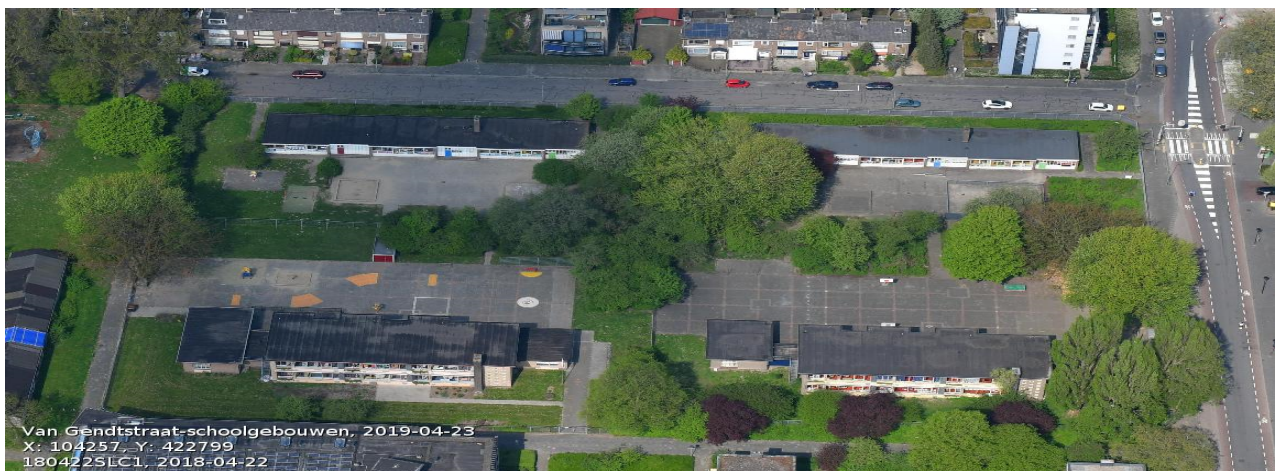
In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving.

De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie zijn er een viertal schoolgebouwen gesitueerd op de locatie Van Gendtstraat. De schoollocatie wordt gebruikt door twee scholen. Daarnaast is er een in een gebouwtje kinderopvang gevestigd.



*situatie 2019*

## **2.2 Toekomstige situatie**

In eerdere plannen is aangegeven dat de scholen zouden verhuizen naar nog te bouwen nieuwbouw op het Admiraalsplein. Door nieuwe inzichten blijven beide scholen en de kinderopvang op de locatie Van Gendtstraat gevestigd. De buitenruimte die de huidige locatie biedt is veel groter en door renovatie van de schoolgebouwen blijft deze locatie goed bruikbaar als schoollocatie.

De reservering voor ongeveer vijftig parkeerplaatsen in het huidige bestemmingsplan was afgestemd met de ondernemers van het Admiraalsplein. Bij het realiseren van bebouwing op het Admiraalsplein en de herinrichting van dat plein is ook uitgegaan van deze parkeeroplossing. De vraag naar extra parkeerplekken is blijven bestaan. Daarom is gekeken waar in de omgeving wel extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. In de Van Gendtstraat is het mogelijk om ongeveer 28 parkeerplaatsen te realiseren.

## **HOOFDSTUK 3 Beleidskader**

Gelet op de beperkte betekenis van deze herziening wordt afgezien van het opnemen van een uitgebreide beschrijving van de relevante beleidskaders.

## **HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten**

Afgezien van de aanleg van parkeerplaatsen voorziet de herziening niet in nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de bestaande situatie. In dit hoofdstuk wordt volstaan met het vermelden van de relevante conclusies.

### **4.1 Archeologie**

Bodemingrepen tot een diepte van 5 meter beneden het huidige maaiveld zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoekspllicht die in het bestemmingsplan wordt opgelegd (verruimde vrijstelling vanwege ophoging). Deze verruimde vrijstellingsdiepte wordt niet overschreden, er is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### **4.2 Bedrijven en milieuzonering**

De bestemmingswijziging van Groen naar Maatschappelijk kan gezien worden als milieuhinderlijk, omliggende woningen kunnen hinder ondervinden van de bijbehorende activiteiten. Er is hier echter sprake van een bestaande situatie die in voorliggend bestemmingsplan wordt herbestemd. De herbestemming van de gronden levert geen probleem op voor zowel bedrijven zelf als de omliggende woningen aangezien het huidige gebruik van de gronden niet verandert. Het gebruik van de gronden wordt wederom positief bestemd zoals dat ook het geval was in het voormalige bestemmingsplan 'Wielwijk'. Er zal daarom ook in de toekomst sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen.

### **4.3 Bodemkwaliteit**

Er is in hoofdzaak sprake van een bestaand gebied waarbij zich over het algemeen geen ontwikkelingen voordoen die in het kader van dit bestemmingsplan moeten leiden tot nader onderzoek. Bij vernieuwing van onderdelen zullen de bodemaspecten bij de aanvraag om omgevingsvergunning aan de orde komen.

### **4.4 Duurzaamheid**

In dit plangebied is sprake van een bestaande situatie. Er zijn geen plannen voor nieuwbouw. Het aspect duurzaamheid is hier dan ook niet aan de orde.

## **4.5 Externe veiligheid**

Omdat er sprake is van het handhaven van de huidige situatie, leidt het bestemmingsplan niet tot een toename in aanwezige personen (groepsrisico) en vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **4.6 Flora en Fauna**

Voor het grootste deel is er in dit plangebied sprake van het vastleggen/continueren van de bestaande situatie. Er worden in het plangebied geen bomen gekapt of groen weggehaald. Er zijn daarmee geen gevolgen voor de natuur.

## **4.7 Geluid**

Volgens de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd, met uitzondering van 30 km/uur gebieden en woonerven.

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder van kracht geworden. Hierin is de geluidsbelasting als daggemiddelde (Lden) weergegeven. Getalsmatig heeft dit tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wegverkeerslawaai veranderd is in 48 dB.

Door de aanleg van extra parkeerplaatsen zal er een lichte toename zijn in het aantal voertuigbewegingen in de Van Gendtstraat. De geluidsbelasting blijft onder de in de Wet geluidhinder bepaalde 48 dB.

## **4.8 Groen**

Er zijn geen bijzonderheden op het gebied van groen aan de orde en er verandert niets aan de huidige situatie. Er hoeft geen extra onderzoek uitgevoerd te worden.

## **4.9 Luchtkwaliteit**

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die beoordeeld zouden moeten worden in de zin van luchtkwaliteit.

## **4.10 Verkeer en vervoer**

Door de aanleg van 28 haaksparkeerplaatsen in de Van Gendtstraat zal de verkeersintensiteit iets toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt nu ook al geparkeerd langs de kant waar de school is gesitueerd. De inschatting is dat dit niet meer dan 50 mvt/etmaal zal zijn. Er zijn verder geen ontwikkelingen die een verkeersaantrekkende werking hebben of waarmee de parkeervraag toeneemt.

## **4.11 Water**

De eerder op de verbeelding geplande waterberging wordt niet gerealiseerd. Deze is niet noodzakelijk voor de wijk. In het Werkboek Water, Waterplan 2009-2015 is beschreven dat er in Wielwijk/ Crabbehof na herinrichting van Wielwijk geen extra oppervlak hoeft te worden omgezet in extra oppervlaktewater, het gebied voldoet in de eigen bergingsbehoefte. Met deze bestemmingsplanherziening wordt geen extra verharding gerealiseerd.

## **4.12 Vormvrije m.e.r.**

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige

gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om een voormalige bestemming terug te brengen. Sinds de bestemmingswijziging in 2014 is het gebruik van de gronden niet veranderd. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

## **HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving**

### **5.1 Planmethodiek**

Deze herziening van het bestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven' heeft een beperkte strekking. Behalve het 'terug'bestemmen van de bestemming 'Maatschappelijk' en het verwijderen van de bestemmingen 'Groen' en 'Water' en het toevoegen van de bestemming 'Verkeer' - blijft het bestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven' geheel intact.

In verband hiermee worden de regels van het bestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven' van toepassing verklaard op deze 4e herziening.

Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

### **5.2 Inleidende regels**

In dit hoofdstuk van de regels is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

### **5.3 Bestemmingen**

In iedere bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven voor welke doeleinden de aangewezen gronden zijn bestemd. Daarna wordt -indien van toepassing- in algemene zin aandacht besteed aan de bouwregels.

In het plangebied wordt gewerkt met bouwvlakken waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan.

Uitgangspunt is dat de bouwvlakken zijn gelegd om de huidige hoofdbebouwing. De toegestane hoogtemaat voor de hoofdbebouwing is afgestemd op de huidige situatie en is op de verbeelding aangegeven.

### **Maatschappelijk**

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De bouwvlakken stemmen overeen met het geldende bestemmingsplan.

De betreffende gebouwen mogen alleen voor die functies worden gebruikt.

### **Verkeer**

De wegen, parkeerplaatsen en trottoirs binnen het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Binnen deze bestemming is de aanleg van groen en bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan.

### **Dubbelbestemming**

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' opgenomen. Deze dubbelbestemming is in de regels genoemd vanwege de relatie met de verbeelding. Deze 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.

## **Overgangsrecht en naam**

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Tot slot is in de slotregel de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

## **5.4 Algemene regels**

In de algemene regels is een artikel opgenomen over de voorwaarden waaronder geluidgevoelige functies mogen worden gerealiseerd. Daarnaast is de bepaling over parkeren opgenomen, die in 2018 via een partiële herziening aan het moederplan is toegevoegd.

## **HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid**

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de huidige situatie, die bovendien veelal reeds in de geldende bestemmingsplannen als zodanig is opgenomen.

Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze redenen niet nodig en achterwege gelaten.

## **HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Inspraak**

Vanwege de aard van de herziening is er geen sprake van een wijziging van beleid en is om die reden afgezien van een inspraakronde.

Er bestaat de gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

### **7.2 Overleg**

Het in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven overleg is gevoerd met:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Waterschap de Hollandse Delta
4. Veiligheidsregio