

Toelichting 1e herziening Stadswerven, locatie Woongebied deelgebieden 2, 4, 6 en 7

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

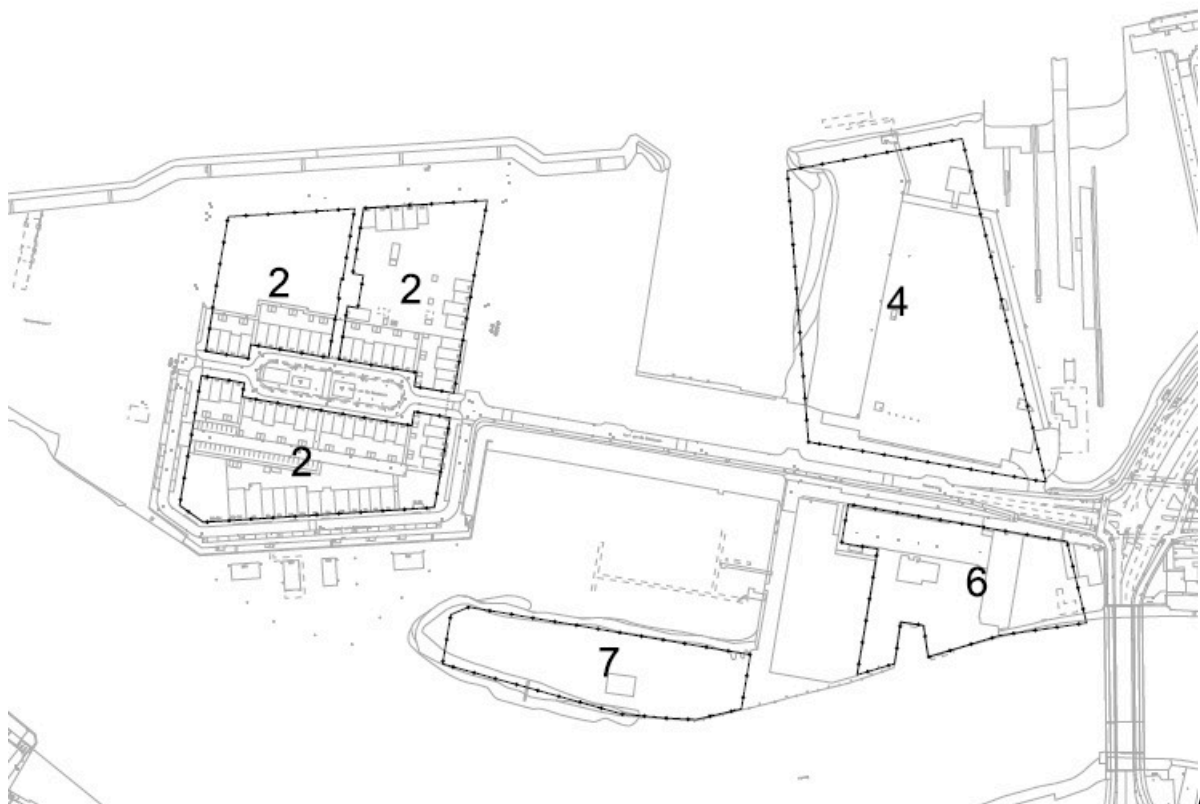
De gemeenteraad heeft op 10 mei 2016 het bestemmingsplan Stadswerven vastgesteld. In dit plan zijn in de bestemming Woongebied per deelgebied de maximaal te realiseren woningaantallen vastgelegd. Omdat het aantal woningen in reeds gerealiseerde deelgebieden niet optimaal benut is en wegens voortschrijdend stedenbouwkundig inzicht aangaande deelgebied 7, is er aanleiding om de te realiseren aantallen woningen anders over de deelgebieden te verdelen. Het betreft de deelgebieden 2, 4, 6 en 7 gesitueerd op de kop van de Staart.

Uit het oogpunt van flexibiliteit is in deze herziening een extra afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze maakt het mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van het maximum aantal wooneenheden per deelgebied. Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast als het totaal aantal wooneenheden op grond van de bestemming Woongebied niet toeneemt. Een salderingsmogelijkheid dus. Deze bevoegdheid laat overigens de bevoegdheid als bedoeld onder lid 17.6.1 onder a. onverlet.

Eigenlijk is hier herziening of een wijzigingsbevoegdheid voor nodig; mocht er in de toekomst opnieuw een herverdeling van het aantal woningen over de deelgebieden nodig zijn, wordt er in de gebruiksregels een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd om via een omgevingsvergunning de aantallen woningen te herverdelen, mits het totaal aantal woningen niet toeneemt.

1.2 Situering deelgebieden

Onderhavige herziening heeft betrekking op de deelgebieden 2, 4, 6 en 7 van de bestemming Woongebied in het bestemmingsplan Stadswerven.



igging deelgebieden

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Stadswerven, vastgesteld op 10 mei 2016.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

De herziening betreft slechts het herverdelen van het aantal woningen over de deelgebieden 2, 4, 6 en 7. Deze herziening is dan ook uitsluitend een herziening van de regels, meer specifiek van Artikel 17.5 van de bestemming Woongebied van het bestemmingsplan Stadswerven.

In lid 17.5 onder a. worden de subleden 2., 4., 6. en 7. als volgt gewijzigd:

"2. specifieke vorm van woongebied - 2	van 159 naar 151
4. specifieke vorm van woongebied - 4	van 131 naar 155
6. specifieke vorm van woongebied - 6	van 85 naar 109
7. specifieke vorm van woongebied - 7	van 54 naar 6"

Het totaal van 830 woningen blijft gelijk.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan Stadswerven. In onderhavige toelichting wordt uitsluitend aandacht besteed aan geluidhinder vanwege het wegverkeer op de extra woningen in deelgebied 6.

HOOFDSTUK 3 Omgevingsaspecten

Voor de omgevingsaspecten wordt verwezen naar Hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan Stadswerven. Omdat bij het herverdelen van de maximale woningaantallen er meer woningen in het invloedsgebied van de Merwedestraat komen te liggen, is er aandacht besteed aan geluidhinder vanwege het wegverkeer.

3.1 Geluid

3.1.1 Onderzoek

De Omgevingsdienst heeft op 12 februari 2015 voor het bestemmingsplan Stadswerven een geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaai gedaan. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor de deelgebieden 4 en 6 de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai en voor deelgebied 4 50 dB(A) voor industriellawaai.

Voor deelgebied 4 geldt dat de verleende hogere waarden voor het bestemmingsplan Stadswerven uit 2005 (besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 17 december 2004) toereikend zijn. Voorwaarde bij dit besluit is dat de geluidsbelasting op de gevel ter plaatse van tenminste één van de tot de woning behorende buitenruimte een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden.

Voor deelgebied 6 is een nieuwe hogere waarde vastgesteld (collegebesluit van 8 maart 2016) van 60 dB(A) voor het wegverkeer van de Oranjelaan. Hierbij zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- Voor alle woningen/geluidsgevoelige functies in bouwblok 6 wordt een binnenniveau voor het gecumuleerde wegverkeerslawaai gegarandeerd van 33 dB(A);
- De eerstelijnsbebouwing voor geluid afkomstig van de Oranjelaan biedt een afschermende werking voor daar achter gelegen woningen/geluidgevoelige functies in bouwblok 6. Voor de daar achter gelegen woningen wordt voor verkeerslawaai afkomstig van de Oranjelaan zo mogelijk aan de voorkeursgrenswaarde voldaan;
- Per woning/geluidgevoelige functie is sprake van minimaal één geluidluwe zijde;

- Als er sprake is van een buitenruimte dan is minimaal één buitenruimte per woning/geluidgevoelige functie geluidluw;
- Elke woning bevat minimaal één slaapkamer die niet aan de hoogst belaste zijde is gesitueerd.

In het besluit hogere waarden is geen aantal woningen genoemd, maar het bestemmingsplan ging uit van een aantal van 85 woningen.

In het kader van de reconstructie van de Merwedestraat zijn per besluit van 8 oktober 2019 nieuwe hogere waarden van 63 dB vanwege de Merwedestraat vastgesteld voor 85 woningen binnen blok 6. Daarbij gelden gelijke voorwaarden als hierboven beschreven.

Dit bestemmingsplan staat een toename toe van het aantal woningen binnen blok 6, van 85 naar 110 woningen. Naar verwachting volstaan de hierboven genoemde hogere waarden uit 2016 en 2019. Mochten deze besluiten wat betreft het aantal woningen tekort schieten, dan kan aanvullend gebruik worden gemaakt van het besluit hogere waarden van 17 december 2004. De geluidwaarden in dat besluit zijn nog weergegeven in dB(A). Dat vraagt wel wat omrekenwerk.

Aanvullend hierop zijn er bij de invulling van de blokken 2, 4, 6 en 7 nog enkele aandachtspunten voor geluid. De Wet geluidhinder kent geen regeling voor het scheepvaartlawaai. Uit eerder onderzoek blijkt dat scheepvaartlawaai bij de beoogde woningen langs de Beneden-Merwede een forse geluidbelasting geeft. Hetzelfde geldt voor het verkeer van de Maasstraat, een 30 km weg waarvoor geen normen gelden. Ook dat verkeer geeft een relevante geluidbelasting op kort daarop gelegen woningen. Tot slot moet rekening worden gehouden met de locatie DordtYart. Op deze locatie zijn allerlei activiteiten mogelijk, waaronder bedrijfsmatige activiteiten, activiteiten gericht op cultuur, ontspanning en sport en horeca.

Voor alle bovenstaande bronnen geldt dat deze geluidhinder kunnen veroorzaken op woningen in de directe omgeving. Het is goed mogelijk om hier in het ontwerp rekening mee te houden. De aanbevelingen komen grotendeels overeen met de hierboven genoemde voorwaarden bij de besluiten hogere waarden: zorg per woning voor een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte, zorg voor een goede woningindeling met minimaal één slaapkamer aan de geluidluwe zijde en zorg met de eerstelijnsbebouwing voor een afscherming van het achterliggend gebied. Daarnaast kan uiteraard afstand worden gehouden tot de bron en kunnen openingen tussen gebouwen van een scherm of wand worden voorzien.

3.1.2 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat in de deelgebieden 4 en 6 sprake zal zijn van een verhoogde geluidbelasting vanwege wegverkeer en voor deelgebied 6 ook vanwege industriellawaai. Gezien de voorwaarden op grond van de eerdere besluiten voor hogere waarden Wet geluidhinder zal echter geen sprake zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling en uitvoering van dit bestemmingsplan. De toename van woningen in de deelgebieden 4 en 6 past binnen de bestaande besluiten hogere waarden. Naast de besluiten hogere waarden en de daarbij behorende voorwaarden wordt aanbevolen om in ontwerp en realisatie rekening te houden met geluid afkomstig van de Beneden-Merwede, de Maasstraat en DordtYart.

HOOFDSTUK 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Planmethodiek

Deze herziening betreft uitsluitend een herziening van de regels, in het bijzonder van Artikel 17.5 lid a. subleden 2, 4, 6 en 7 van de bestemming Woongebied van het bestemmingsplan Stadswerven. Gelet op het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening is in de regels van deze herziening wel een antidubbelregel en overgangsrecht opgenomen.

4.2 Algemene regels

Het artikel "Antidubbelregel" bevat bepalingen om te voorkomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het opnemen van dit artikel is verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

4.3 Overgangs- en slotregels

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.

In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

HOOFDSTUK 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Inspraak

Gezien de ondergeschiktheid van deze herziening is van een inspraakronde afgezien.

5.2 Overleg

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

1. Provincie Zuid-Holland (digitaal formulier)
2. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
3. Waterschap Hollandse Delta

Er zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.