

**Toelichting bestemmingsplan 1e herziening  
Weeskinderendijk-Laan der VN, locatie Dokweg**

## Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 Inleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding en doel</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Vigerend bestemmingsplan</u>	<u>3</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>4</u>
<u>HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving</u>	<u>6</u>
<u>2.1 Bestaande situatie</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Toekomstige situatie</u>	<u>7</u>
<u>HOOFDSTUK 3 Beleidskader</u>	<u>8</u>
<u>3.1 Beleidskader</u>	<u>8</u>
<u>HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten</u>	<u>8</u>
<u>4.1 Inleiding</u>	<u>8</u>
<u>4.2 Archeologie</u>	<u>8</u>
<u>4.3 Bodemkwaliteit</u>	<u>8</u>
<u>HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving</u>	<u>9</u>
<u>5.1 Planmethodiek</u>	<u>9</u>
<u>5.2 Regels</u>	<u>9</u>
<u>5.3 Verbeelding</u>	<u>10</u>
<u>HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>11</u>
<u>HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>11</u>
<u>7.1 Inspraak</u>	<u>11</u>
<u>7.2 Overleg</u>	<u>11</u>

## HOOFDSTUK 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Op 29 mei 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Tankstation Laan der VN' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de verplaatsing van het tankstation nabij de Zwijndrechtsebrug naar een locatie iets meer noordelijk gelegen langs de Laan der Verenigde Naties mogelijk te maken.

In de verdere uitwerking van de plannen is duidelijk geworden dat met de realisering van het nieuwe tankstation ook een ontsluiting vanaf de Handelskade naar de Laan der Verenigde Naties vanuit verkeerskundig oogpunt wenselijk is. Zowel het bestemmingsplan 'Tankstation Laan der VN' als het naastliggende plan 'Weeskinderendijk - Laan der VN' maken deze ontsluiting niet mogelijk. Daarnaast is er in het bestemmingsplan 'Weeskinderendijk - Laan der VN' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van het voormalige tankstation te wijzigen van een bedrijfsbestemming naar de bestemmingen groen en verkeer, maar wordt er nu vanuit planologisch oogpunt ook een kleinschalige horecavestiging beoogd. Daarvoor is ook een herziening van het bestemmingsplan nodig.

In deze herziening wordt ook de veiligheidscontour voor het vulpunt LPG van het voormalige tankstation verwijderd en een klein stukje rijweg, nodig voor de aansluiting van de Weeskinderendijk beneden op de Laan der Verenigde Naties mogelijk gemaakt.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit 3 plandelen;

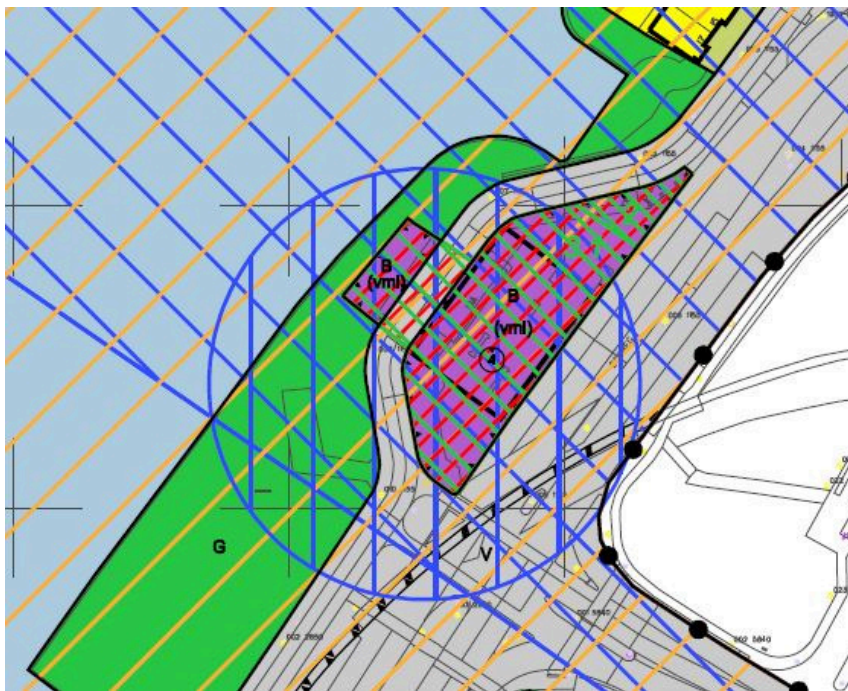
- het eerste plandeel maakt de ontsluiting vanaf de Handelskade naar de Laan der Verenigde Naties mogelijk;
- het tweede plandeel verwijdert de veiligheidcontour van het voormalige Tankstation aan de Laan der Verenigde Naties;
- het derde deel heeft betrekking op een stukje rijweg langs de Weeskinderendijk Beneden.



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt grotendeels het door de gemeenteraad op 29 mei 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Tankstation Laan der VN'. Voor het meest noordelijke deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Weeskinderendijk - Laan der VN' vastgesteld door de raad op 25 juni 2013.

Onderstaand twee fragmenten uit het bestemmingsplan 'Weeskinderendijk - Laan der VN'. Het eerste fragment toont de situatie ter plaatse van de beoogde verkeersontsluiting, het tweede fragment toont het huidige tankstation met de LPG contour.



*fragmenten geldend bestemmingsplan Weeskinderendijk - Laan der VN*

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt de nieuwe situatie toegelicht.

In hoofdstuk 3 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan archeologie en bodemkwaliteit.

In hoofdstuk 5 is een juridische planbeschrijving opgenomen.

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



## HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Ontsluiting Handelskade:

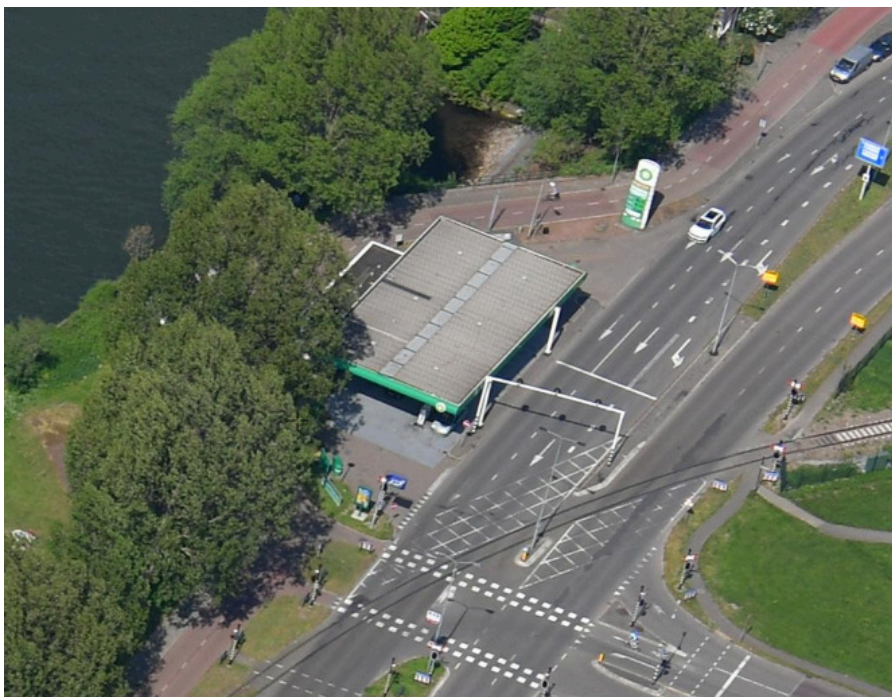
De bedrijven ter plaatse van de Handelskade worden nu ontsloten via de kruising met de Laan der Verenigde Naties ter hoogte van de Handelskade. De Handelskade is voornamelijk toegankelijk voor bestemmingsverkeer met aan de zuidkant van de Handelskade een keerlus.



*huidige situatie Handelskade*

Huidige tankstation:

Het te verplaatsen tankstation ligt onder aan de Zwijndrechtsebrug.



*'oude' tankstation*

## 2.2 Toekomstige situatie

Om de huidige kruising van de Handelskade met de Laan der Verenigde Naties te ontlasten wordt een ontsluiting ter hoogte van het nieuw te maken tankstation en de Laan der Verenigde Naties voorgesteld. De Handelskade wordt voor een deel eenrichtingsverkeer, hierdoor wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Door de nieuwe situatie zal het gebied meer toegankelijk worden en wordt daardoor de sociale veiligheid ook verbeterd.

Met het verplaatsen van het oude tankstation ontstaat er de mogelijkheid om de route vanuit het zuidwesten en de P&R Weeskinderendijk van en naar het centrum van Dordrecht verkeersveiliger en aantrekkelijker te maken.

Door de verbetering van de oversteek bij Weeskinderendijk wordt de route langs het water een prettige route om van en naar het centrum te lopen. De aanleg van het Rivierenpark op de voormalige tankstationlocatie draagt hiertoe bij. Om ook de verblijfsfunctie van dit park beter te maken wordt op de locatie van het oude tankstationgebouw lichte horeca toegestaan in de vorm van een koffiebar, een broodjeszaak en/of een ijssalon. Dit bevordert tevens de sociale controle in dit gebied.

## HOOFDSTUK 3 Beleidskader

### 3.1 Beleidskader

Gelet op de beperkte betekenis van deze herziening is afgezien van het opnemen van een uitgebreide beschrijving van de relevante beleidskaders. Desgewenst kan de beschrijving van de beleidskaders in de toelichting op het bestemmingsplan 'Weeskinderendijk - Laan der VN' uit 2013 worden geraadpleegd.

## HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

Zoals hiervoor aangegeven voorziet deze herziening in het mogelijk maken van de onsluiting van de Handelskade op de Laan der Verenigde Naties, het herzien van de bestemming Bedrijf in Groen, Verkeer en de functieaanduiding horeca, het verwijderen van veiligheidszone LPG en functieaanduiding verkooppunt motorbrandstoffen met LPG ter plaatse van het voormalige tankstation en de toevoeging van de bestemming Verkeer nodig voor de aanpassing aan de Weeskinderendijk beneden.

Afgezien van het mogelijk maken van de verkeersontsluiting en het verwijderen van de bestemming Bedrijf en de hieraan gekoppelde veiligheidszone en functieaanduiding voorziet de herziening niet in nieuwe ontwikkelingen, die op één of meer van de hieronder genoemde omgevingsaspecten nader onderzoek behoeven. Gelet op het feit dat het verminderen van deze gebruiksmogelijkheden tot een geringere milieubelasting en minder risico leiden, zijn de onderzoeken die ten behoeve van het op 29 mei 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Tankstation Laan der VN' zijn gedaan niet opnieuw uitgevoerd.

In dit hoofdstuk wordt volstaan met het vermelden van de relevante conclusies, te vinden in de bijlage bij de toelichting, van de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het bestemmingsplan '1e herziening Weeskinderendijk - Laan der VN, locatie Dokweg'.

### 4.2 Archeologie

#### Archeologie

Gezien de aanwezige metersdikke kunstmatige ophoging én een deels al diep verstoord deel in verband met de vroegere havenentree wordt de kans dat archeologische waarden bij bodemingrepen in het plangebied Dokweg worden verstoord als zeer klein ingeschat; er is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### 4.3 Bodemkwaliteit

#### Verontreinigingssituatie tpv nazorglocatie Laan der VN

Op de locatie is sprake van een nazorgsituatie na uitvoering van een bodemsanering in 1995. Ter plaatse is een leeflaag en een verticaal scherm in de vorm van een cementbentonietwand (CB-wand) aanwezig. Daarnaast is binnen het verticale scherm een grondwaterbeheersingssysteem (interceptiesysteem) aangebracht en is ten behoeve van de restverontreinigingen buiten het geïsoleerde gebied een drainage aangelegd. Op deze manier worden de restverontreinigingen met de saneringsparameters minerale olie, zware metalen en incidenteel met PAK in grond en minerale olie en vluchtige aromaten in grondwater zowel civieltechnisch als geohydrologisch geïsoleerd. Jaarlijks worden nazorgwerkzaamheden uitgevoerd en gerapporteerd in een Nazorgstatusrapport.

Echter voor de uiteindelijke herziening van de bestemming bestaat er geen bezwaar zolang er voldaan wordt aan de voorwaarden uit de beschikking op het nazorgplan inclusief het addendum met kenmerk 2009001570/MOT, 30 januari 2009 en het nazorgsysteem gewaarborgd blijft.

#### Verontreinigingssituatie tpv en nabij de Weeskinderendijk-Laan der VN (locatie Dokweg)

Op de locatie is sprake van een omvangrijke en diepe verontreiniging van grond en grondwater met creosoot. De minimale diepte van de sterke verontreiniging in de grond bedraagt circa 1 m-mv, de maximale diepte overwegend circa 17 m-mv, maar plaatselijk circa 23 m-mv. Het totale volume van de sterke verontreiniging is ingeschat de grond op circa 128.000 m<sup>3</sup>. Binnen de sterke grondverontreiniging bevinden zich twee kerngebieden waarin creosoot als puur product voorkomt. Dit puur product bevindt zich in de kleiige/venige deklaag (tot maximaal 17 m-mv). Verder is onder een deel van het noordelijke kerngebied een laag puur product aanwezig in de onderzijde van het zandige 1e watervoerende pakket. In het grondwater is de creosootverontreiniging verspreid tot een diepte van circa 62 m-mv (tot onderzijde 2e watervoerende pakket).

Het tweede geval betreft een heterogeen verdeelde immobiele sterke verontreiniging met zware metalen en PAK. Deze verontreiniging komt voor in de zwak tot sterk puinhoudende bodemlaag tussen circa 0,5 en 1,5 m-mv en in het dempingsmateriaal van de voormalige haven (tot circa 8 m-mv).

De top laag tussen 0 en 0,5 m-mv is slechts sporadisch sterk verontreinigd. De omvang van de sterke verontreiniging is niet afgeperkt. De verontreiniging heeft een oppervlakte van minimaal circa 24.000 m<sup>2</sup>, en een volume van minimaal circa 151.000 m<sup>3</sup>.

Ter plaatse van BP locatie Dokweg gelden er gebruiksbeperkingen:

Grondwerkzaamheden in het terreindeel waar ondiepe verontreinigingen voorkomen worden gezien als bodemsanering. Dit houdt in dat deze werkzaamheden alleen mogen worden uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid namens gemeente Dordrecht) goedgekeurd bodemsaneringsplan of BUS-melding.

Voor de herziening van de bestemming bestaat er geen bezwaar zolang er voldaan wordt aan de gebruiksbeperkingen uit de beschikking "Dokterrein/Weeskinderendijk" met kenmerk D-19-1900764.



## HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Planmethodiek

Deze herziening van het bestemmingsplan 'Weeskinderendijk - Laan der VN' heeft een beperkte strekking. De bestemmingen zijn van de verbeelding afleesbaar. In de regels is aangegeven onder welke voorwaarden er gebouwd kan worden. De bestemming Groen bevat een directe bouwtitel. Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

### 5.2 Regels

#### *Algemeen*

Er is sprake van een herziening en dat houdt in dat slechts een gedeelte van het geldende bestemmingsplan Weeskinderendijk - Laan der VN op onderdelen wordt herzien. Het plan is vormgegeven als een zelfstandige herziening.

#### *Bestemmingen*

##### Groen

Ter plaatste van het te verplaatsen tankstation is de bestemming Groen opgenomen, met de mogelijkheid van een kleinschalige horeca-voorziening.

##### Verkeer

De nieuw te maken ontsluiting van de Handelskade en de aan te passen Weeskinderendijk Beneden zijn geregeld in de bestemming Verkeer

##### Water

Binnen de bestemming water is alleen de veiligheidscontour - LPG verwijderd.

##### Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering heeft vooral ten doel dat er bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden overleg plaatsvindt met het waterschap. Dit is op de gebruikelijke wijze in de planregels opgenomen.

#### *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.

### 5.3 Verbeelding

De verbeelding heeft alleen betrekking op een de ontsluiting van de Handelskade, het te verplaatsen tankstation en een klein stukje Weeskinderendijk Beneden.

## **HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid**

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) is bepaald dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan. Bij deze voorziening is er geen sprake van een bouwplan. 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.

### **7.2 Overleg**

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

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