

# **Bestemmingsplan Maasterras fase 1 (Ontwerp)**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting bestemmingsplan Maasterras fase 1</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Milieueffectrapportage OER Maasterras	6
1.5 Planbeschrijving	7
1.6 Programma	9
<b>Hoofdstuk 2 Omgevingstoets</b>	<b>10</b>
2.1 Aantrekkelijke stad	10
2.2 Bereikbare stad	16
2.3 Gezonde stad	20
2.4 Vestigingsklimaat	29
2.5 Klimaat en water	31
2.6 Energie	36
2.7 Biodiversiteit	38
<b>Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
3.2 Overleg	44
3.3 Economische uitvoerbaarheid	44
<b>Hoofdstuk 4 Juridische toelichting</b>	<b>45</b>
4.1 Artikelsgewijze toelichting	45
4.2 Toepassing artikel 7c en 7w Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet	48
<b>Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Maasterras fase 1</b>	
Bijlage 1 Omgevingseffectrapport	
Bijlage 2 Foto leefomgeving	
Bijlage 3 Inventarisatie cultuurhistorie Maasterras	
Bijlage 4 Bouwhistorisch onderzoek Weeskinderendijk 213	
Bijlage 5 Archeologisch onderzoek Maasterras zonder de Tuinbuurt	
Bijlage 6 Onderzoek wonen	
Bijlage 7 Ladderruimte detailhandel en horeca	
Bijlage 8 Maatschappelijke voorzieningen Maasterras fase 1	
Bijlage 9 Memo kantoren	
Bijlage 10 Verkeersonderzoek	
Bijlage 11 Parkeervisie Maasterras	
Bijlage 12 Luchtkwaliteitsonderzoek	
Bijlage 13 Onderzoek externe veiligheid	
Bijlage 14 Geluidsonderzoek Maasterras	
Bijlage 15 Bodemonderzoek verkennend	
Bijlage 16 Quick scan milieu DCMR 2019	
Bijlage 17 Memo OZHZ Bedrijven en milieuzonering	
Bijlage 18 Advies economie	
Bijlage 19 Notitie compensatie bedrijven Maasterras	
Bijlage 20 Inventarisatie bedrijven Maasterras tbv notitie compensatie	
Bijlage 21 Maasterras schuillocatie	
Bijlage 22 Energie Maasterras	
Bijlage 23 Stikstofonderzoek	
Bijlage 24 Vleermuizen onderzoek Tauw	
Bijlage 25 Natuuronderzoek Tauw	
Bijlage 26 Huismussen NWC	
Bijlage 27 Nader onderzoek soorten	

Bijlage 28	Biodiversiteit OER en BP	
Bijlage 29	Verslag inspraakreacties startdocument	
Bijlage 30	Inspraakreactie Zeehavenbedrijf	
Bijlage 31	Verslag van informatieavond DoeMeeDordrecht	

## **Regels (zie afzonderlijk document)**

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>52</b>
Artikel 1	Begrippen	52
Artikel 2	Wijze van meten	57
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingen</b>	<b>58</b>
Artikel 3	Groen - Park 1	58
Artikel 4	Groen - Park 2	60
Artikel 5	Tuin	61
Artikel 6	Verkeer	62
Artikel 7	Water	63
Artikel 8	Wonen	64
Artikel 9	Woongebied	65
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Dubbelbestemmingen</b>	<b>70</b>
Artikel 10	Waarde- Archeologie 2	70
Artikel 11	Waarde - Archeologie 3	72
Artikel 12	Waterstaat - Waterkering	74
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>75</b>
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	75
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	77
Artikel 15	Algemene bouwregels	78
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	80
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	81
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>82</b>
Artikel 18	Overgangsrecht bouwen	82
Artikel 19	Overgangsrecht gebruik	83
Artikel 20	Slotregel	84
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>85</b>
Bijlage 1	Stedenbouwkundig Masterplan Maasterras	
Bijlage 2	Nadere regels hogere waarden	
Bijlage 3	Handboek NIBO	

# Toelichting bestemmingsplan Maasterras fase 1

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Tussen het spoor en de A16 aan de noordwestkant van Dordrecht ligt het Maasterras. Een gebied dat voornamelijk in gebruik is als bedrijventerrein. Vanaf het spoor, en komende vanaf de afslag 'Dordrecht Centrum' van de A16, dient het gebied als entreelocatie van de stad. Komend met de trein vanuit Rotterdam en Zwijndrecht biedt het Maasterras aan de rechterzijde een eerste aanblik van de stad Dordrecht. Het gebied ligt op korte afstand (ca. 1 km) van station Dordrecht.

Het Maasterras maakt onderdeel uit van de plannen voor de spoorzone. In 2021 is door de gemeenteraad de ontwikkelvisie Spoorzone vastgesteld. In deze visie, opgesteld door architectenbureau Mecanoo, worden de toekomstige plannen voor de spoorzone gepresenteerd. Dordrecht zet in op verdichting langs het spoor, zo veel mogelijk in de omgeving van stations. De plannen voorzien in de bouw van 6.000 woningen en 80.000 m<sup>2</sup> aan andere functies, goed voor 2.500 nieuwe banen. Het Maasterras moet in die plannen herontwikkeld worden tot een nieuw stedelijk woongebied met voorzieningen. Het gebied moet een kwaliteitsimpuls krijgen en tegelijkertijd een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de stad. Het Maasterras moet straks ruimte bieden aan circa 3.500 woningen en ruim 50.000 m<sup>2</sup> bedrijvigheid.

De ontwikkeling van het Maasterras is te groot om in één keer tot ontwikkeling te brengen. Daarom is gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling. Voor het gehele Maasterras is één stedenbouwkundig masterplan gemaakt (hierna Masterplan). Dit voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor fase 1. Dat betreft het gebied ten oosten van de A16; de deelgebieden Parkbuurt, Tuinbuurt en het Maaspark zoals aangegeven op onderstaand kaartje. In fase 1 worden maximaal 3.000 woningen gebouwd en is ruimte voor circa 23.000 m<sup>2</sup> aan voorzieningen.



Afbeelding uit het Masterplan Maasterras met fase 1 (Parkbuurt en Tuinbuurt) en fase 2 Rivierbuurt

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Maasterras fase 1 betreft de gronden ten oosten van de A16 (de deelgebieden Tuinbuurt, Parkbuurt en het Maaspark) en is gelegen ten zuiden van de 19e eeuwse schil van Dordrecht. Het plangebied wordt begrensd door:

- het spoor in het noorden;
- de Oude Maas en de A16 in het westen;
- de Diepenbrockweg in het zuiden (Krispijn);
- de Vlietweg in het oosten (Krispijn).

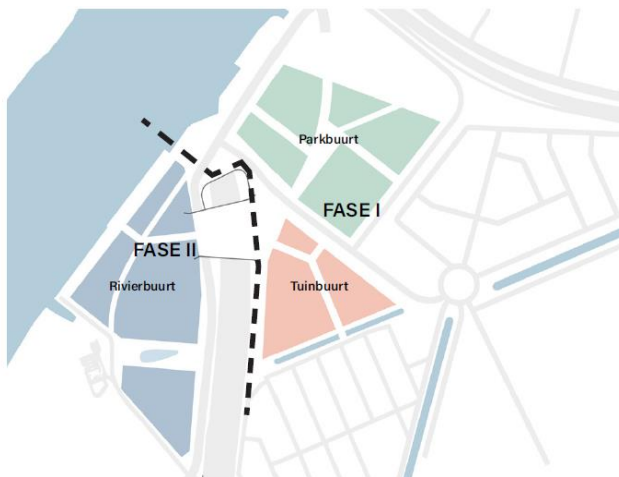
## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Weeskinderendijk/Laan der Verenigde Naties, vastgesteld op 25 juni 2013;
- Bestemmingsplan 1e herziening Weeskinderendijk-Laan der VN, locatie Dokweg, vastgesteld op 14 april 2020;
- Bestemmingsplan Krispijn, vastgesteld op 28 oktober 2014.
- Bestemmingsplan Schil, vastgesteld op 27 maart 2012.

## 1.4 Milieueffectrapportage OER Maasterras

Het bestemmingsplan voorziet in fase 1 in de ontwikkeling van een nieuw woongebied met maximaal 3.000 woningen en bijbehorende voorzieningen. In fase 2 worden nog eens maximaal 1.000 woningen voorzien. Aangezien deze gebiedsontwikkeling mogelijk kan leiden tot belangrijke nadelige milieueffecten is een m.e.r.-procedure gevolgd en een MER opgesteld: de OmgevingsEffectRapportage Maasterras fase 1 en 2. Hierna afgekort tot de OER.



*Afbeelding Maasterras fase 1 en 2 (bron Masterplan).*

In de OER is het plan uit de ontwikkelvisie Spoorzone vertaald naar het planvoornemen. Dit planvoornemen is getoetst aan alle omgevingsaspecten die onderdeel vormen van de 7 doelen van de omgevingsvisie (zie hoofdstuk 2). Uit die toetsing bleek dat op enkele omgevingsaspecten niet de kwaliteit wordt gehaald zoals de gemeente die in de Omgevingsvisie 1.0 heeft vastgelegd.

Na een inspraakronde en advies van de commissie voor de milieueffectrapportage zijn drie alternatieven op het planvoornemen ontwikkeld om te komen tot een voorkeursvariant op het planvoornemen met een hogere kwaliteit. Het betreft de alternatieven:

- behoudend: een alternatief waarbij de bestaande infrastructuur en woningen zoveel mogelijk worden behouden;
- groen en gezond: een alternatief dat zo hoog mogelijk scoort op de aspecten gezondheid en duurzaamheid;
- hoogstedelijk: een alternatief waarbij zoveel mogelijk woningen worden gebouwd als bijdrage aan de bouwopgave van Dordrecht.

Daarna is, omwille van het willen realiseren van zoveel mogelijk woningen, een hoge kwaliteit van inrichting en een goede uitgangspositie voor een financiële balans, gekozen voor een variant die de alternatieven groen en gezond en hoogstedelijk combineert. Deze voorkeursvariant scoort op bijna alle omgevingsaspecten van de 7 doelen positief. Deze voorkeursvariant is stedenbouwkundig uitgewerkt in het Masterplan. In het Masterplan is ook een kwaliteitsparagraaf opgenomen die het kader geeft voor de gewenste kwaliteit van zowel de nieuwbouw als de inrichting van het openbaar gebied.

De OER is in dit bestemmingsplan een belangrijk instrument om duidelijk te maken welke keuzes de gemeente met dit bestemmingsplan maakt. In hoofdstuk 2 is dat per doel, en de daarbij behorende omgevingsaspecten, nader uitgewerkt.

## 1.5 Planbeschrijving

In het Stedenbouwkundig Masterplan Maasterras (verder te noemen het Masterplan) wordt de toekomstige ontwikkeling van het Maasterras beschreven. De komende jaren transformeert het Maasterras van een bedrijventerrein tot een levendige gemengde stadswijk waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Er wordt ingezet op 2.200 woningen in de eerste fase.



*Afbeelding stedenbouwkundig raamwerk uit het Masterplan*

De ruimtelijke elementen die het Maasterras vormen worden in het Masterplan grote groene plandragers genoemd. De 5 plandragers zijn de ruggengraat van de ontwikkeling en verbinden het Maasterras met de stedelijke context. De plandragers zijn het Maaspark, de Brugwegcorridor en de Weeskinderendijk Oost voor fase 1 en de Landschapsbrug voor fase 2. De Oude Maaskade vormt langs de Maas een verbinding tussen fase 1 en 2. De plandragers delen het gebied op in de buurten Parkbuurt, Tuinbuurt en Rivierbuurt. Per buurt worden in het Masterplan stedenbouwkundige eisen gesteld.

Het gewenste stedenbouwkundig raamwerk is alleen haalbaar als de wijk autovrij wordt en ruim baan wordt gegeven aan de fietser en voetganger. De auto wordt alleen aan de randen toegestaan met parkeren in grote parkeergarages. Één onder het Maaspark langs het spoor en twee ter weerszijden van de A16, waardoor ze deels ook als geluidswerende voorziening kunnen worden gebouwd. De woongebieden zijn daarmee autovrij en alleen toegankelijk voor laden&lossen, mindervaliden, onderhouds- en calamiteitenvervoer.

In het Masterplan worden ook een aantal ingrijpende ruimtelijke voorstellen gedaan:

- De Zwijndrechtse Brugweg wordt deels afgebroken en wordt op termijn autovrij. Dat kan een grote impact hebben op de verkeersafwikkeling in de omgeving. In samenspraak met Rijkswaterstaat en de gemeente Zwijndrecht zal komende periode nader onderzoek worden gedaan naar de lokale en regionale effecten en mogelijke maatregelen. Nog vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal hier duidelijkheid over moeten zijn en zal ook een termijn worden bepaald hoe lang de Brugweg nog in zijn huidige vorm kan blijven functioneren.
- De stamlijn, een aftakking van het spoor richting Zeehaven, moet worden verlegd en op termijn binnen het plangebied verdwijnen. Dit kan gevolgen hebben voor de bestaande/feitelijke bedrijvigheid in de Zeehaven. Het Masterplan laat zien dat de stamlijn niet in te passen is binnen de gekozen stedenbouwkundige structuur. Deze stamlijn, een aftakking van het spoor richting de Zeehaven, moet worden verlegd en op termijn van het Maasterras verdwijnen. Dit kan (forse) consequenties hebben ten opzichte van het huidige feitelijke gebruik van de stamlijn door (een beperkt aantal) bedrijven in de Zeehaven. De gemeente gaat in overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, de Provincie Zuid-Holland, ProRail, het Havenbedrijf Rotterdam en de individuele bedrijven op zoek naar robuuste oplossingen voor bedrijven in de Zeehaven. Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan moet hier duidelijkheid over zijn en zal ook een termijn worden bepaald hoe lang de stamlijn nog in zijn huidige vorm kan blijven functioneren, hierbij wordt ook gekeken naar de grondslag van het gebruik van de stamlijn (in relatie tot het feitelijke gebruik). Voorwaarde bij eventuele oplossingen voor de stamlijn is dat het groepsrisico rond het station Dordrecht niet mag toenemen.
- Een nieuwe locatie voor het spoorwegemplacement. Door de Minister van Infrastructuur en Waterstaat wordt een nieuwe locatie aangewezen. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal hierover duidelijkheid moeten bestaan.
- De bestaande woningen aan de Weeskinderdijk Oost, het woonwagencentrum en het tankstation maken plaats voor woningbouw in hoge dichtheid. Dat betekent dat bestaande woningen en het tankstation op termijn moeten verdwijnen.
- Een nieuwe locatie voor Qbuzz. De huidige busremise zal plaats moeten maken voor woningbouw en krijgt een nieuwe locatie in de stad.

Deze ingrepen zijn op basis van de OER noodzakelijk om in het gebied een hoge dichtheid met acceptabele woonkwaliteit te kunnen realiseren. In dit bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen die uit gaat van de toekomstige situatie zoals beschreven in het Masterplan. Dat betekent dat de huidige situatie voor de Brugweg, de stamlijn, emplacement, woonwagencentrum en Qbuzz niet wordt bestemd en, voor zover aan de orde, onder het overgangsrecht komt te vallen. Deze functies kunnen hiermee voorlopig behouden blijven totdat de gemeente overeenstemming heeft bereikt met alle betrokkenen. Alleen in het uiterste geval zal het instrument van onteigening worden toegepast.

Als het gaat om de stamlijn, de Brugweg en het emplacement (in relatie tot het feitelijke gebruik) zijn, gelet op impact die dit heeft op de uitvoerbaarheid van het plan, de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Minister en Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat verzocht om met de gemeente mee te denken in het vinden van een oplossing. In het vast te stellen bestemmingsplan zal hierover duidelijkheid worden geboden.



## 1.6 Programma

In het Masterplan is door een proefverkaveling inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen en andere functies in het plangebied gebouwd kunnen worden. Het betreft hier nog een proefverkaveling die straks bij de stedenbouwkundige uitwerking per buurt nog kan veranderen. In het bestemmingsplan is daarom meer ruimte gegeven dan strikt noodzakelijk is voor de uitvoering van het Masterplan. In plaats van 2.200 woningen kunnen 3.000 woningen worden gebouwd en in plaats van 23.332 m<sup>2</sup> aan andere functies kunnen 29.800 m<sup>2</sup> aan andere functies worden gebouwd. Daarnaast wordt nog voorzien in een evenemententerrein van 8.000 m<sup>2</sup>.

Tabel: Programma voorkeursvariant Maasterras in m<sup>2</sup> bvo, woningaantal (100m<sup>2</sup> bvo per woning)

	Proefverkaveling Masterplan						Totaal	Fase 1	Fase 2
	M1	M3	M4	M5	M7/M8				
Cultuur	-	-	421	-	-	-	421	421	-
Detailhandel	-		1.024				1.024	1.024	-
Bouwmarkt				300			300	300	-
Dienstverlening	-	1.390		1.625	1.024		4.039	3.015	1.024
Horeca	-	256	346				602	602	-
Hotel	-				9.374		9.374	-	9.374
Bedrijven	356		512	1.137	14.137		16.142	2.005	14.137
kantoren	-		-	8.125			8.125	8.125	-
Kinderdagverblijf	-			1.409	625		2.034	1.409	625
School	-			3.307			3.307	3.307	-
School automotiv	-		-		4.935		4.935	-	4.935
Gezondheidscentrum	-			3.125			3.125	3.125	-
<b>Totaal</b>	<b>356</b>	<b>1.646</b>	<b>2.303</b>	<b>19.028</b>	<b>30.095</b>		<b>53.427</b>	<b>23.332</b>	<b>30.095</b>
<b>Wonen</b>		<b>651</b>	<b>1.008</b>	<b>541</b>	<b>1.300</b>		<b>3.500</b>	<b>2.200</b>	<b>1.300</b>
<b>Totaal bvo</b>	<b>356</b>	<b>66.746</b>	<b>103.103</b>	<b>73.128</b>	<b>160.095</b>		<b>403.427</b>	<b>243.332</b>	<b>160.095</b>

De verruiming van het programma uit het Masterplan wordt in dit bestemmingsplan alleen toegestaan als minimaal de kwaliteit wordt gehaald zoals in de OER per aspect is bepaald. Bovendien zijn diverse stedenbouwkundige eisen uit het Masterplan hard vertaald naar de regels in dit bestemmingsplan zodat niet ineens een heel ander plan kan ontstaan. Belangrijk daarbij op te merken dat de diverse onderzoeken in de OER zoals geluid, stikstof en luchtkwaliteit gebaseerd zijn op het programma bij een maximale invulling van het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 2      Omgevingstoets

In dit hoofdstuk wordt het Masterplan integraal getoetst op alle relevante omgevingsaspecten die onder de 7 doelen van de omgevingsvisie vallen. Het Masterplan wordt afgezet tegen de huidige/feitelijke situatie, het wettelijk kader en de gemeentelijk ambities in de Omgevingsvisie 1.0 (hierna Omgevingsvisie).

Per doel en de daarbij behorende omgevingsaspecten wordt getoetst of voldaan wordt aan het wettelijk kader en tot welk niveau de gemeentelijke ambities (zoals uitgewerkt in de OER) gehaald worden en waar nog optimalisaties mogelijk zijn. Per omgevingsaspect wordt aangegeven hoe die kwaliteit geborgd wordt met dit bestemmingsplan. Daarbij zijn tevens in hoofdlijnen de resultaten uit de gevoerde participatie meegenomen.

De omgevingstoets toont aan dat binnen de ruimte die het bestemmingsplan biedt een ontwikkeling kan plaatsvinden die voldoet aan de minimale kwaliteit die de gemeenteraad heeft vastgesteld in de Omgevingsvisie. Daarmee is de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een andere uitvoering dan het Masterplan (de voorkeursvariant uit de OER) is toegestaan mits een gelijke omgevingskwaliteit wordt gehaald. De uitgevoerde OER laat zien hoe per aspect tot een beoordeling kan worden gekomen.

Hierna worden de 7 doelen met daarbij behorende omgevingsaspecten per paragraaf behandeld. Er zijn 3 prioritaire doelen vastgesteld in de Omgevingsvisie en 4 niet prioritaire. Het gaat om de volgende aspecten/doelen:

1. Aantrekkelijke stad (prioritair)
2. Bereikbare stad (prioritair)
3. Gezonde stad (prioritair)
4. Vestigingsklimaat
5. Klimaat en water
6. Energie
7. Biodiversiteit

Prioritair wil zeggen dat een ontwikkeling als Maasterras moet bijdragen aan het halen van het doel. Bij niet prioritaire doelen vindt alleen toetsing van het doel plaats of wordt voldaan, en is geen bijdrage aan verbetering vereist.

### 2.1      Aantrekkelijke stad

In de Omgevingsvisie wordt voor de spoorzone ingezet op een aantrekkelijke stad (prioritair doel). Prioritair wil zeggen dat de uitvoering van het bestemmingsplan moet bijdragen aan versterking van dit doel voor de stad.

Het doel aantrekkelijke stad kent de volgende omgevingsaspecten die in deze paragraaf nader zijn getoetst:

- cultureel erfgoed: behoud en waar mogelijk versterking van cultuurhistorische waarden;
- voorzieningen: voldoende ruimte aan voorzieningen en streven naar multifunctioneel ruimtegebruik;
- wonen: sterke en gedifferentieerde leefbare woonwijken met een optimaal evenwicht tussen woningvraag en woningaanbod;
- kwaliteit openbaar gebied: hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.

#### 2.1.1      Huidige situatie

##### 2.1.1.1      Cultureel erfgoed

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aangewezen. Wel zijn enkele panden met cultuurhistorische waarden (Weeskinderendijk) en gebiedskarakteristieken aanwezig. Voor een overzicht wordt verwezen naar de foto van de leefomgeving (bijlage 2).

Het plangebied kent tevens een archeologische verwachting. De geschiedenis van dit plangebied voert terug tot vóór 1421. In die tijd werd het plangebied nog doorkruist door een kronkelend riviertje (de Dubbel) met aan de oevers vermoedelijk het dorp Dubbeldam. Na de Sint-Elisabethsvloed in 1421 is veel verdwenen, maar zijn er in de ondergrond mogelijk nog archeologische sporen uit die tijd terug te vinden. In de periode daarna krijgt het gebied een functie als balkhaven. Ook uit die tijd zijn sporen te verwachten.

Voor een nadere toelichting op de archeologische verwachtingen in het gebied wordt verwezen naar het uitgevoerde archeologie onderzoek (bijlage 5).

#### *2.1.1.2 Voorzieningen*

Het plangebied wordt in de huidige situatie gekenmerkt door het bedrijventerrein Weeskinderendijk. Naast diverse bedrijven zijn hier andere functies zoals een eventcentrum, casino en busremise gevestigd. Ten zuiden van de Weeskinderendijk Zuid zijn een schietvereniging en een duivensportvereniging gevestigd. Aan de Hugo de Grootlaan bevindt zich een tankstation.

In de directe nabijheid van het plangebied (onder andere aan de Maasplaza, de Brouwersdijk en het J.P. Heijeplein) zijn een school en diverse winkels gevestigd.

#### *2.1.1.3 Wonen*

Op diverse plekken in het plangebied wordt gewoond. Het betreffen de woningen aan de Dokweg, de woningen aan de Weeskinderendijk Noord en Oost, het woonwagenkamp en twee bedrijfswoningen aan de Weeskinderendijk Noord.

#### *2.1.1.4 Kwaliteit openbaar gebied*

Het openbaar gebied in het plangebied bestaat voornamelijk uit wegen voor doorgaand verkeer zoals de Dokweg/Laan der Verenigde Naties, de kades langs de Oude Maas en de Weeskinderendijk aan de noord, oost en zuidzijde van het plangebied. Ten zuiden van het spoor is een spoorwegemplacement en een groot parkeerterrein met 550 parkeerplaatsen aanwezig. De Dokweg / Laan der Verenigde Naties en de kades worden momenteel heringericht.

### **2.1.2 Wettelijke kaders**

#### *2.1.2.1 Algemeen*

In de provinciale Verordening is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit. In het geval van een transformatie zoals het Maasterras, is een dergelijke ontwikkeling uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, en wordt rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Het opgestelde Masterplan en de doorwerking daarvan in dit bestemmingsplan wordt aangemerkt als een integraal ontwerp zoals bedoeld in de Verordening.

#### *2.1.2.2 Cultureel erfgoed*

Het Besluit kwaliteit leefomgeving schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening wordt gehouden met het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130). In de provinciale Verordening zijn voor dit plangebied geen specifieke regels gesteld ten aanzien van cultureel erfgoed.

In het vigerende bestemmingsplan is een verbod opgenomen om bebouwing met de aanduiding 'cultuurhistorisch waarde' te slopen. Binnen de gemeente is een beleidswijziging voor de gehele stad in voorbereiding die niet langer uitgaat van een sloopverbod, maar wel een bouwhistorisch onderzoek voorschrijft. Alleen panden met de status van een monument zullen nog beschermd worden met een verbod om zonder vergunning te slopen.

Voor archeologie is in het vigerende bestemmingsplan een verbod opgenomen om bepaalde bodemingrepen zonder vergunning uit te voeren.

#### *2.1.2.3 Wonen en voorzieningen*

Zowel door het Rijk als de provincie is wettelijk bepaald dat nieuwe woningen en voorzieningen zoals winkels, kantoren en bedrijvigheid alleen zijn toegestaan als aangetoond is dat hier een (regionale) behoefte aan is. Voorkomen moet worden dat nieuwe functies zoals winkels ten koste gaan van het aanbod elders in stad (zoals bijvoorbeeld de binnenstad).

In de provinciale Verordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt rekening houdt met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bijdraagt aan een goede woon- en leefomgeving, en betreft daarbij de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw. Daarnaast is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functies wonen of bedrijven, rekening houdt met de mogelijkheden voor functiemenging. Tot slot voorziet een bestemmingsplan uitsluitend in nieuwe detailhandel als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat.

#### *2.1.2.4 Kwaliteit openbaar gebied*

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte rekening moet worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Op gemeentelijk niveau geldt het handboek Kwaliteit Openbaar Gebied (interne beleidsregels) met eisen voor de hele stad voor van toegankelijkheid, functionaliteit, veiligheid, bruikbaarheid, beheer en duurzaamheid. Voor de inrichting zijn een aantal vaste materialen en straatmeubilair bepaald en wordt er gewerkt met eenduidige profielen. Sommige delen in de stad vragen om meer dan een standaardinrichting. Daarom maakt het handboek gebruik van twee bijzondere kwaliteitsniveaus: standaard+ en speciaal.

Als onderdeel van de kwaliteit van het openbaar gebied dient bij de bouw van woningen rekening te worden gehouden met bezonning en windhinder.

### **2.1.3 Ambitie**

in de OER zijn de ambities uit de Omgevingsvisie per omgevingsaspect vertaald naar een minimale en optimale kwaliteit. In deze paragraaf is dat per omgevingsaspect beschreven.

#### *2.1.3.1 Cultureel erfgoed*

Vanuit het doel aantrekkelijke stad wil de gemeente in het Maasterras de historie van het plangebied waar mogelijk behouden en beleefbaar maken. Minimaal wordt ingezet op behoud van cultuurhistorische waarden in het plangebied, met name de dijkstructuren en dan vooral de Weeskinderendijk rond het Papegat. Optimale kwaliteit kan gehaald worden door versterking van de belevingswaarde van de cultuurhistorische waarden door het herstellen van gedempte balkengaten, havens en waterlopen en het herstellen van verstoorde directe verbinding tussen polder en stad.

#### *2.1.3.2 Voorzieningen*

Maasterras moet een woongebied worden met alle basisvoorzieningen op loopafstand. Die afstand is maximaal 500 meter, optimaal maximaal 300 meter.

Daarnaast is vanuit het evenementenbeleid van de gemeente de wens uitgesproken in het Maasterras een evenemententerrein aan te wijzen voor grote evenementen zoals de kermis.

#### *2.1.3.3 Wonen*

In de Omgevingsvisie heeft de gemeente beschreven dat de woningvoorraad met 10.000 woningen moet groeien de komende jaren. De woningbouwontwikkeling in Maasterras levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente Dordrecht. Met Maasterras fase 1 en 2 wil de gemeente minimaal 2.000 woningen toevoegen, 4.000 woningen is kwantitatief gezien een optimale kwaliteit.

Kwalitatief is het gemeentelijk beleid gericht op het bedienen van alle doelgroepen. Hoe dit vertaald wordt naar de woningbouwprogrammering is weergegeven in de 'Memo Woningbouwprogramma Maasterras' en het bijbehorende addendum in bijlage 6.

De gemeentelijke visie op hoogbouw (onderdeel van de Omgevingsvisie) stelt daarbij wel beperkingen aan de maximale hoogte die in Dordrecht gebouwd kan worden. Daarmee wordt ook het aantal te bouwen woningen beperkt. Volgens de Omgevingsvisie zijn incidentele hoogbouwaccenten van hoogwaardige architectuur (tot 90 meter) mogelijk om als nieuw centrum herkenbaar te zijn en stedelijkheid uit te stralen.

#### 2.1.3.4 Kwaliteit openbaar gebied

In de Omgevingsvisie is voor het Maasterras, als onderdeel van de spoorzone, aangegeven dat de openbare ruimte gericht dient te zijn op verblijf, spelen, bewegen, ontmoeting, vergroening en (sociale) veiligheid. Het kwaliteitsniveau is afhankelijk van de uiteindelijke uitwerking. In de OER is dit uitgewerkt tot een minimale standaardkwaliteit en voor optimaal een standaard+ kwaliteit.

### 2.1.4 Onderzoeken

#### 2.1.4.1 Cultureel erfgoed

In het kader van de OER heeft een inventarisatie van de aanwezige cultuurhistorische waarden plaatsgevonden (bijlage 3 en 4).

In het Masterplan hebben de uitkomsten van deze onderzoeken een vertaling gekregen naar locaties waar de cultuurhistorische waarden beleefbaar worden gemaakt zoals behoud van delen van de stadsbrug en een nieuwe functie voor het pand aan de Weeskinderendijk 213. De panden met cultuurhistorische waarden aan de Weeskinderendijk Oost zullen middels een bouwhistorisch rapport gedocumenteerd moeten worden. Behoud van deze panden binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur is niet haalbaar.

Het behoud van structuren en hoogteverschillen in het landschap worden door profielen vastgelegd.

Op basis van het archeologisch onderzoek (*bijlage 5*) kan aangenomen worden dat vrijwel binnen het hele plangebied dieper in de grond gelegen sprake zal/kan zijn van stroomgordelafzettingen van de oudere fasen van de Dubbel. Het belangrijkste deel van het plangebied waar nog historische bedijking zou kunnen worden waargenomen (rondom de Brandts Buysstraat) kon nog niet worden onderzocht. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder aangegeven. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar het onderzoek.





De OER toont aan dat de uitvoering van het Masterplan ruim uitkomt boven de gestelde minimale kwaliteit. Optimalisatie is nog mogelijk door toepassing van houtbouw in het gebied waar voorheen houthandel aanwezig was. Optimale kwaliteit door het herstellen van gedempte balkengaten, havens en waterlopen kan niet worden gehaald. Met name door de bodemvervuiling en de noodzaak om op te hogen vanwege waterveiligheid is het niet mogelijk deze waterpartijen terug te brengen. In deelgebied Tuinbuurt is open water in beperkte mate mogelijk. Bij de nadere stedenbouwkundige uitwerking wordt nagegaan of hier optimale kwaliteit gehaald kan worden.

#### 2.1.4.2 Voorzieningen

In het Masterplan hebben alle basisvoorzieningen een plek gekregen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. In de OER is vervolgens nagegaan wat de loopafstand is tot die voorzieningen. De maximale afstand van 500 meter wordt voor bijna alle voorzieningen gehaald. Alleen voor de school die in het Masterplan in de uiterste zuidoost hoek is geprojecteerd kan die afstand net niet voor alle woningen worden gehaald.

Vervolgens is onderzocht of het programma uit het Masterplan ook voorziet in een actuele behoefte. Door BRO is onderzoek gedaan naar de ruimte aan detailhandel en horeca binnen het Maasterras (bijlage 7). In het onderzoek is uitgegaan van ten minste circa 2.000 woningen (circa 4.200 inwoners) in de eerste fase. Dit is een aanzienlijk 'eigen' consumentendraagvlak, wat in beginsel ruimte biedt voor een 'eigen' voorzieningenprogramma tot 1.050 m<sup>2</sup> detailhandel met maximaal 1 kleine 'mandjesupermarkt van 500 m<sup>2</sup>. Voorwaarde is wel dat dit (conform het Masterplan) wordt uitgewerkt tot een voor de consumenten aantrekkelijk concept. Het onderzoek laat tevens zien dan bij 2.200 woningen er ruimte is voor 450 m<sup>2</sup> aan horeca.

Op basis van gemeentelijk onderzoek is binnen het plangebied nog ruimte voor circa 7.000 m<sup>2</sup> aan maatschappelijke voorzieningen zoals een gezondheidscentrum, school en kinderdagverblijf en maximaal 10.000 m<sup>2</sup> aan kantoren. Zie hiervoor bijlage 8 en bijlage 9.

Een hotel is toegestaan, mits uit onderzoek blijkt dat hier een actuele behoefte kan worden aangetoond (laddertoets). Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal een ladder-onderzoek worden uitgevoerd met een vertaling naar het maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak.

Concluderend kan gesteld worden dat de bouw van 2.200 woningen voldoende vraag oplevert om alle basisvoorzieningen binnen het plangebied een plek te geven. Een optimalisatie is mogelijk door de locaties van voorzieningen centraler in het gebied te plaatsen zodat voor de meeste woningen de afstand van 300 meter haalbaar wordt.

Voor evenementen kan in het Maaspark ruimte worden geboden aan middelgrote evenementen tot circa 20.000 bezoekers (categorie 3 evenementen). Per jaar zouden maximaal drie categorie 3 evenementen mogelijk zijn en zeven categorie 2 evenementen, met een maximum van 100.000 bezoekers per jaar. Ieder jaar bij de vaststelling van de evenementenkalender wordt dan bepaald welke evenementen een plek kunnen krijgen in het Maaspark. Grote evenementen zoals de kermis zijn lastig in te passen op het evenemententerrein maar worden wel toegestaan binnen de bestemming (bijvoorbeeld door 3 x een categorie 3 evenement aan te vragen). Binnen het Maasterras wordt nog gezocht naar een locatie die beter geschikt is voor de kermis.

#### *2.1.4.3 Wonen*

De eis dat de nieuwbouw van woningen moet voorzien in een actuele (regionale) behoefte kan worden aangetoond indien het programma Maasterras is opgenomen in het regionale, door gedeputeerde staten goedgekeurde, regionaal woningbouwprogramma. Dit regionaal woningbouwprogramma voorziet in de ontwikkeling van het Maasterras met 1.650 woningen voor het Maasterras. Omdat sprake is van een lange looptijd (langer dan 10 jaar) zijn nog niet alle woningen als hard aan te merken. Het regionaal woningbouwprogramma zal steeds aangepast worden op het bouwtempo binnen het plangebied.

Vervolgens is in het Masterplan nagegaan of binnen het Maasterras fase 1 in totaal 3.000 woningen zijn te bouwen. De opgestelde verkaveling laat zien dat vooralsnog maximaal 2.200 woningen te bouwen zijn. Daarmee wordt de minimale kwaliteit gehaald maar is de optimale kwaliteit om in het gehele Maasterras uit te komen op 4.000 woningen niet meer binnen bereik.

Om na te gaan of voldaan kan worden aan de ambitie een wijk te ontwikkelen voor alle doelgroepen, is een advies opgesteld waarbij alle doelgroepen worden bediend (bijlage 6). Geadviseerd wordt de volgende verdeling aan woningcategorieën aan te houden:

- 18,8% sociale huur;
- 5% middenhuur;
- 31,2 % betaalbare koop;
- 45% duurdere koop.

In dit advies worden twee aandachtspunten benoemd. Door de hoogstedelijke invulling laat het programma geen of heel beperkt grondgebonden woningen toe en is een belangrijke doelgroep (gezinnen) lastig te bedienen. In het Masterplan is dit onderkend en zal gestuurd worden op de bouw van woningtypen voor gezinnen in de gestapelde bouw.

Het tweede aandachtspunt is de afstemming met de woningbouwprogrammering in de rest van de stad. Voor het Maasterras is nu een woningbouwprogramma geadviseerd, maar mocht een deel van die behoefte bij woningbouwprojecten elders in de stad worden gerealiseerd kan het zijn dat de behoefte voor het Maasterras ook verschuift. Het bestemmingsplan moet daarom flexibiliteit bieden aan het college om bij te sturen op woningbouwcategorieën als de woonbehoefte daar om vraagt.

#### *2.1.4.4 Kwaliteit openbaar gebied*

In het Masterplan is de kwaliteit van het openbaar gebied nader uitgewerkt door een koppeling te leggen met het handboek openbare ruimte en de inzet op standaard+ kwaliteit. Binnen de exploitatieopzet van het Maasterras zijn ook de middelen voorzien om die kwaliteit te halen. Een kwaliteitsniveau richting optimaal is daarmee haalbaar.

In het Masterplan is tevens een eerste globaal onderzoek naar mogelijke windhinder nabij de torens gedaan. Daaruit blijkt dat de torens in de voorkeursvariant weinig windhinder veroorzaken. Belangrijk daarbij is te vermelden dat in het Masterplan voor de nieuwbouw richting Krispijn, met veel bestaande woningen, de bouwhoogte beperkt is.

### **2.1.5 Uitkomsten participatie**

Het Dordts Woongenootschap en Samen Leuk Oud Worden (SLOW) hebben in een zienswijze verzocht om binnen het Maasterras ruimte te bieden voor bijzondere woonvormen zoals collectieve woonvormen met bijbehorende voorzieningen. Het Masterplan en bestemmingsplan doen hier nog geen concrete uitspraken over maar laten hier wel alle ruimte voor.

Door de bewoners van het woonwagencentrum is de vraag gesteld waarom de standplaatsen niet behouden kunnen blijven. En in het verlengde hiervan waarom de geplande woningen op de woonwagenlocatie dan niet gebouwd kunnen worden op de nieuwe locatie? In reactie hierop is aangegeven dat de gemeente op zoek gaat naar een nieuwe locatie. Zolang die locatie niet gevonden is laat dit bestemmingsplan binnen de opgenomen bestemming Woongebied het behoud van de woonwagens toe. Pas als overeenstemming is bereikt over verplaatsing kan de beoogde invulling uit het Masterplan plaatsvinden.

### 2.1.6 Vertaling in dit bestemmingsplan

Voor het doel aantrekkelijk stad komt de OER uit op de volgende score. De rode lijn geeft de minimale score aan die is gedefinieerd op basis van de ambities in de Omgevingsvisie.



Om te borgen dat deze score ook echt gehaald gaat worden bij de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn de volgende regels opgesteld:

- De ruimtelijke kwaliteit wordt in eerst instantie geborgd door een eis in de regels dat pas gebouwd mag worden als minimaal per buurt een stedenbouwkundig plan is opgesteld dat laat zien hoe voldaan wordt aan de eisen uit het Masterplan.
- Mocht dit onvoldoende blijken om de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit te borgen, dan biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid aan het college om nadere regels te stellen ten aanzien van de situering en maatvoering van gebouwen (delegatiebepaling artikel 9.9).
- Ter bescherming van archeologische waarden is een verbod opgenomen om zonder vergunning verstorende grondwerkzaamheden uit te voeren.
- Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden zijn de dijk (Weeskinderendijk Oost en Noord) volgens de bestaande situatie bestemd. De hoogteverschillen zijn middels profielen vastgelegd in het Masterplan. In het op te stellen stedenbouwkundig plan (of plannen) zal dit moeten worden vastgelegd.
- Het bestemmingsplan biedt ruimte aan alle basisvoorzieningen uit het Masterplan. Een regel om de loopafstanden te borgen is niet opgenomen. Dit zal in het stedenbouwkundig plan vastgelegd moeten worden.
- Het bestemmingsplan laat conform het Masterplan 2.200 woningen in het plangebied toe. Optimalisatie is mogelijk door maximaal 3.000 woningen te bouwen, mits aangetoond worden dat dit niet ten koste gaat van de kwaliteit zoals vastgelegd in de OER.
- Voor evenementen is een terrein aangewezen binnen het Maaspark. Het aantal en de omvang van de evenementen is beperkt om (te veel) hinder voor omwonenden te voorkomen.
- Om te borgen dat ook gebouwd wordt voor alle doelgroepen is een regel opgenomen die per bouwplan de woningcategorieën voorschrijft. Indien de woonbehoefte de komende jaren wijzigt kan het college de voorgeschreven categorieën aanpassen.
- Het huidige woonwagencentrum kan binnen de bestemming Woongebied gehandhaafd blijven.
- De kwaliteit van het openbaar gebied wordt zoals gebruikelijk in Dordrecht geborgd via het handboek Kwaliteit Openbare Ruimte, aangevuld met de kwaliteitsparagraaf in het Masterplan.
- Ten aanzien van windhinder en bezonning is de verplichting opgenomen dat bij ieder bouwplan onevenredige hinder voor de omgeving wordt voorkomen. In het stedenbouwkundig plan zal dat met een onderzoek moeten worden aangetoond.

## 2.2 Bereikbare stad

In de Omgevingsvisie wordt voor de Dordtse spoorzone, waarvan het Maasterras onderdeel uitmaakt, ingezet op de bereikbare stad (prioritair doel). Prioritair wil zeggen dat de uitvoering van het bestemmingsplan moet bijdragen aan versterking van dit doel voor de stad.

Het doel bereikbare stad kent de volgende relevante omgevingsaspecten die in deze paragraaf nader onderzocht zijn:

- autobereikbaarheid - hoe wordt het Maasterras ontsloten voor de auto en wat betekent dit voor de verkeersafwikkeling in de omgeving;
- langzaam verkeer en openbaar vervoer - toepassing STOMP;
- parkeren - hoe wordt het parkeren van auto's en fietsen binnen het plangebied opgelost en wat betekent dat voor de omgeving.



## 2.2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het stadscentrum vanuit het Maasterras goed te bereiken. Vanaf drie vertrekpunten -Weeskinderendijk, Ampèrestraat en Mijlweg- maakt het qua tijd niet veel uit of je de fiets of de auto pakt.

Het station van Dordrecht is met de bus vanuit het gebied te bereiken. Vanaf haltes Dokweg en Weeskinderendijk Beneden rijden bussen zeer regelmatig direct naar het station en het centrum. Geregeld zit er niet meer dan vijf minuten tussen busritten naar het station. Je bent vanaf deze haltes in ongeveer 10 minuten bij het station. Ook vanaf de Handelskade en de Van Leeuwenhoekweg is het station met een busrit zonder overstappen bereikbaar. Vanaf deze bushaltes rijdt de bus wel minder vaak. Vanaf halte Eerste Tolstraat rijdt er geen bus direct naar het station. Als je naar het station wil, kun je vanaf die halte beter naar een andere bushalte, zoals de Handelskade, wandelen. Vanaf het Maasterras is het station sneller met de fiets dan met de bus te bereiken. Vanuit het noordelijk deel van het gebied ben je lopend nét iets meer tijd kwijt dan met de bus.

Binnen het plangebied vervult het parkeerterrein Weeskinderendijk met circa 550 parkeerplaatsen een belangrijke functie voor het bezoek aan de binnenstad. De huidige bedrijven parkeren op eigen terrein. De woningen aan de Weeskinderendijk parkeren in het openbaar gebied, en op de woonwagenlocatie is voldoende parkeergelegenheid voor zowel de bewoners als de daar aanwezige verenigingen.

## 2.2.2 Wettelijke kaders

In de Verordening Ruimte van de provincie wordt gestimuleerd om te werken met maximale parkeernormen. Voor een gebied als Maasterras mag de parkeernorm maximaal 0,7 per woning bedragen. Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

## 2.2.3 Ambitie

In de OER is, rekening houdend met de wettelijke kaders, vastgelegd welke minimale kwaliteit en optimale kwaliteit wordt nagestreefd. Hieronder is dat, gebaseerd op de Omgevingsvisie, per omgevingsaspect nader uitgewerkt.

### 2.2.3.1 Autobereikbaarheid

De ontwikkeling van het Maasterras mag niet leiden tot congestie van het autoverkeer. Minimaal is sprake van beperkte congestie. In de optimale situatie is helemaal geen sprake van congestie. In de OER is dat als volgt meetbaar gemaakt:

- op rotondes is de verzadigingsgraad maximaal 85%, optimaal is dat 75%;
- op kruispunten is de cyclustijd maximaal 120 sec, optimaal maximaal 90 sec;
- de wenscapaciteit wordt maximaal met 10% overschreden, optimaal geen overschrijding;
- het hoofdwegennet kent een toename van maximaal 0,05 I/C tot optimaal een toename 0,02 I?C.

### 2.2.3.2 Langzaam verkeer en openbaar vervoer

De ambitie van de gemeente is in de OER vertaald naar het STOMP-principe. De inrichting van de wijk dient minimaal aan STOMP te voldoen. Dat wil zeggen eerst prioriteit aan de voetganger (Stappen), daarna de fietser (Trappen), daarna het openbaar vervoer (Ov), daarna deelmobiliteit (Maas) en als laatste de auto (Privé auto). Optimale kwaliteit kan bereikt worden als de wijk ook nog hindernisvrije fiets- en loopverbindingen krijgt naar de rest van de stad.

### 2.2.3.3 Parkeren

De ambitie van de gemeente om volgens het STOMP principe de wijk in te richten vertaald zich ook naar de ambitie om de parkeernorm zo laag mogelijk te laten uitkomen zodat bewoners en bezoekers eerst kiezen voor andere vervoersvormen. Optimale kwaliteit wordt gehaald als dit beleid ook buiten het Maasterras wordt doorgezet, onder andere door gereguleerd parkeren. Dat betekent ook binnen het plangebied voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van het Maasterras alsmede voor bezoekers aan de binnenstad.

Ten aanzien van de fiets dient in het plangebied tevens voldoende ruimte voor fietsparkeerplaatsen te zijn.

## 2.2.4 Onderzoeken

### 2.2.4.1 Autobereikbaarheid

Het verkeersonderzoek (bijlage 10) laat zien dat de verkeerseffecten vooral op de hoofdwegen zullen optreden: de A16, de Laan der Verenigde Naties/Dokweg en de Weeskinderendijk Zuid. Door de afsluiting van de stadsbrug zullen ook in de gemeente Zwijndrecht verkeerseffecten optreden. In de direct aangrenzende wijken van het Maasterras zullen de effecten heel beperkt of juist positief uitpakken en wordt op onderdelen zelfs een optimale kwaliteit gehaald.

Door de toename van het autoverkeer ontstaan knelpunten waardoor niet overal de minimale kwaliteit wordt gehaald:

- vier kruispunten op de Laan der Verenigde Naties;
- het kruispunt Koninginneweg - Burgemeester Doumaweg in Zwijndrecht;
- de toename van het verkeer op de A16 en N3;
- de toename van het autoverkeer op diverse wegen in Zwijndrecht.

In overleg met de gemeente Zwijndrecht en Rijkswaterstaat zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan nog nader onderzoek plaatsvinden om effecten en maatregelen beter in beeld te brengen. Het huidige verkeersmodel laat die effecten nog niet goed zien. In dat kader zal ook nagegaan worden of het noodzakelijk is om maatregelen te treffen die de knelpunten (deels) kunnen wegnemen. Voor een aantal knelpunten laat het verkeersonderzoek al zien welke maatregelen mogelijk zijn.

### 2.2.4.2 Langzaam verkeer en OV

In het Masterplan is in hoofdopzet de toekomstige verkeersstructuur voor langzaam verkeer bepaald. In de OER is onderzocht of die inrichting aan het STOMP-principe voldoet. De autovrije opzet van de wijk geeft alle ruimte aan voetgangers. Voor fietsers zijn doorgaande fietspaden gepland met aansluiting op de bovenwijkse fietsverbindingen, inclusief de nog aan te leggen snelfietsverbinding F16. Ter plaatse van de kruising busbaan, aansluiting fietsspiraal en oversteekbaarheid Weeskinderendijk Zuid en Laan der Verenigde Naties is nog geen sprake van hindernisvrije verbindingen. Dit zou nog te optimaliseren zijn door een aangepast ontwerp ter plaatse van deze hindernissen.

De bereikbaarheid van het openbaar vervoer is nog niet optimaal. De afstand tot de ingang van het station ligt tussen de 1.000 en 1.500 meter. Dat ligt onder de minimale kwaliteit maar is volgens de parkeervisie (bijlage 11) wel voldoende om de 'last mile' via ander deelvervoer in te vullen.

De bereikbaarheid met de bus voldoet. Een groot deel van de woningen ligt binnen een afstand van 250 meter (optimale kwaliteit) en alle woningen binnen een afstand van 500 meter (minimale kwaliteit).

Optimalisaties zijn nog mogelijk door verbeterde looproutes naar de bushaltes te realiseren.

### 2.2.4.3 Parkeren

In de parkeervisie (bijlage 11) is onderzocht of de bouw van 2.200 woningen mogelijk is met een lage parkeernorm. Dat onderzoek is gebaseerd op de geldende beleidsregels voor parkeren in Dordrecht. Door toepassing van reductiefactoren (nabijheid OV, fietsverbindingen, deelauto's etc) is op basis van het programma uit het Masterplan berekend dat een parkeernorm van 0,3 haalbaar is. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn deze maatregelen tot toepassing van de reductiefactoren, meegenomen en voorzien van dekking in de exploitatieopzet voor het Maasterras. Alleen de maatregel peplemover is nog niet voorzien. Er wordt nog gezocht naar een alternatieve oplossing. In het uiterste geval zal de parkeernorm iets hoger uitkomen.

Op basis van de parkeervisie is ook duidelijk hoeveel parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd gaan worden: 973 parkeerplaatsen. Dat zijn zowel de parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en voor de voorzieningen in het plangebied. Daarnaast moeten nog 750 parkeerplaatsen voor de binnenstad beschikbaar zijn. In het Masterplan wordt uitgegaan van Hub's van 893 parkeerplaatsen in deelgebied Maaspark en 600 parkeerplaatsen in het deelgebied de Tuinbuurt. Dat is in totaal, met dubbelgebruik, voldoende om de parkeerbehoefte van zowel de binnenstad als het Maasterras op te vangen.

Naast een parkeernorm voor auto's geldt ook een norm voor fietsen. Ieder bouwplan zal moeten voorzien in voldoende fietsparkeren. Vanwege de lage parkeernorm is er per woning meer ruimte voor de fiets noodzakelijk. In de parkeervisie is dit nader uitgewerkt (bijlage 11). Uitgaande van 2.200 woning is er een parkeervraag voor 6.259 fietsen.

## 2.2.5 Participatie

Door zowel Rijkswaterstaat als de gemeente Zwijndrecht evenals een groot aantal bewoners en bedrijven in en buiten het Maasterras is gereageerd op het voornemen de stadsbrug af te sluiten. Nader verkeers- en maatregelenonderzoek zal moeten aantonen dat afsluiting (op termijn) mogelijk is. Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal dit onderzoek worden afgerond.

Door de fietsersbond is verzocht ook het effect op verkeersstructuur buiten het plangebied in beeld te brengen. Het verkeersonderzoek brengt dat in beeld. Zie in dit verband ook het geluidsonderzoek dat laat zien dat de toename geluidsoverlast beperkt blijft (paragraaf 2.3.4.4). Vanwege STOMP wordt meer aandacht gevraagd voor wandelen (naast fietsen), meer aandacht voor verkeersveiligheid en prioriteit voor de koppositie voor het fietsverkeer. Ook wijst de fietsersbond op de knelpunten ten aanzien van de hindernisvrije aansluitingen voor fietsers. De optimalisaties uit de OER zouden deze knelpunten kunnen wegnemen maar zijn niet overgenomen in het Masterplan. Stedenbouwkundig blijkt het wegnemen van deze hindernissen niet optimaal in te passen.

het Dordts woongenootschap en SLOW zetten in op winkels en zorgvoorzieningen op loopafstand. Het beperken van autoverkeer is een aandachtspunt. Met alle basisvoorzieningen op loopafstand wordt aan dit verzoek tegemoet gekomen.

De Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid vraagt aandacht voor de stamlijn in verband met verkeersveiligheid. Omdat in het Masterplan de stamlijn niet meer terugkomt zal dit knelpunt verdwijnen.

Het Zeehavenbedrijf vraagt aandacht voor de bereikbaarheid van de werkgebieden voor fietsverkeer, de overbelaste kruispunten en de oplossingen daarvoor. In het Masterplan is hier uitwerking aan gegeven door de bereikbaarheid van auto en fiets via de Laan der Verenigde Naties in stand te houden, en goede aansluitingen te geven op het plangebied. De aansluiting van het kruispunt met de Mijlweg is in het verkeersrapport (bijlage 10) aangemerkt als overbelast, maar nog niet als structureel knelpunt. Maatregelen vanwege het Maasterras worden niet noodzakelijk geacht. Bij de uitwerking van fase 2 Maasterras zal de bereikbaarheid opnieuw onderwerp van nadere studie zijn.

## 2.2.6 Vertaling in dit bestemmingsplan

Voor het doel bereikbare stad komt de OER uit op de volgende score. De rode lijn geeft de minimale score aan die is gedefinieerd op basis van de ambities in de Omgevingsvisie.



De uitkomsten van de OER maken nader onderzoek noodzakelijk om na te gaan of de minimale kwaliteit gehaald kan worden als het gaat om autobereikbaarheid. Hiervoor dient onder andere afgestemd te worden met de gemeente Zwijndrecht en Rijkswaterstaat.

Voor de overige onderdelen zijn in dit bestemmingsplan de volgende regels opgesteld die moeten borgen dat bij de uitvoering van dit bestemmingsplan ook de in de OER vastgelegde ambitie gehaald wordt:

- De verkeerstructuur uit het Masterplan is binnen het bestemmingsplan overgenomen door alleen autoverkeer toe te staan binnen de bestemming Verkeer. Binnen de bestemming Woongebied en Groen-Park wordt de beoogde langzaam verkeersstructuur mogelijk gemaakt.
- Binnen de bestemming Woongebied worden auto's niet toegestaan, anders dan via ontheffing. Parkeren kan alleen binnen de geprojecteerde HUB's.
- De parkeernorm van 0,3 wordt op de gebruikelijke wijze getoetst aan de beleidsregel parkeren. Ieder bouwplan zal door een mobiliteitsplan moeten aantonen hoe deze norm gehaald wordt. Daarmee wordt toepassing van het STOMP-principe ook concreet: reductie op parkeernormen is alleen mogelijk als aan de voorwaarden wordt voldaan die ook vanuit STOMP gesteld worden.

- Indien de parkeernorm niet gehaald wordt is een hogere parkeernorm mogelijk doordat het bestemmingsplan toestaat meer parkeerplaatsen te bouwen in de HUB's. De bovengrens wordt bepaald door het aantal verkeersbewegingen. In het verkeers- en geluidonderzoek is rekening gehouden met de verkeersgeneratie van 3.000 woningen in fase 1. In het mobiliteitsplan zal aangetoond moeten worden dat de hogere parkeernorm niet leidt tot een te hoge verkeersgeneratie.

## 2.3 Gezonde stad

De gezonde stad is een prioritair doel in de Omgevingsvisie. Dat betekent dat het Maasterras minimaal moet bijdragen aan het halen van de doelen zoals geformuleerd is in de Omgevingsvisie. Het doel gezonde stad wordt in de Omgevingsvisie breed opgevat. Het betreft niet alleen de diverse milieu-aspecten maar ook bijvoorbeeld het realiseren van een prettige woonomgeving.

Het doel gezonde stad kent de volgende relevante omgevingsaspecten die in deze paragraaf onderzocht zijn:

- spelen, bewegen en ontmoeten;
- bodemkwaliteit
- externe veiligheid;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- trillingen;
- overige aspecten.

### 2.3.1 Huidige situatie

#### 2.3.1.1 Spelen, bewegen en ontmoeten

In het plangebied zijn enkele speelvoorzieningen aanwezig, waaronder skatebanen, trapveldjes en speelterreintjes (zie de afbeelding overgenomen uit de foto van de leefomgeving).



### 2.3.1.2 Bodem

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft een globale inschatting van de verontreinigingssituatie van de bodem gemaakt. Deze inschatting is gebaseerd op eerder uitgevoerde onderzoeken binnen het plangebied. Samenvattend blijkt hieruit dat binnen het plangebied diverse verontreinigingen aanwezig zijn. In de ontwikkelfase is dus bodemsanering nodig. In het westelijk deel van deelgebied Maaspark ter plaatse van het emplacement en het parkeerterrein is mogelijk bodemverontreiniging aanwezig, waarvan sanering technisch en/of financieel niet uitvoerbaar is.

### 2.3.1.3 Externe Veiligheid

In en rond het plangebied zijn risicobronnen aanwezig. Dit betreft industrie, het spoor Kijfhoek- Lage Zwaluwe de A16 en de Oude Maas. Een gevolg hiervan is dat er binnen het plangebied aandachtsgebieden voor externe veiligheid aanwezig zijn. Deze aandachtsgebieden verschillen per risicobron. Voor transportroutes gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen in het Basisnet (waaronder de spoorlijn direct ten noorden van het plangebied) gaan de volgende aandachtsgebieden gelden, gemeten vanaf het spoor:

- een brandaandachtsgebied van 30 meter;
- een explosieaandachtsgebied van 200 meter;
- een (concept) gifwolkaandachtsgebied van 300 meter.

Voor industriële risicobronnen varieert de omvang van de vaste aandachtsgebieden per risicobron of moet de omvang van de aandachtsgebieden door middel van berekening worden vastgesteld.

Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval veroorzaakt door een activiteit (het groepsrisico). Binnen deze aandachtsgebieden kunnen aanvullende bouwkundige voorschriften van toepassing zijn, zoals splinterwerend glas en daar bijhorende maatregelen. De Omgevingsvisie van de gemeente Dordrecht geeft de kaders aan voor ontwikkelingen binnen de aandachtsgebieden en de toepassing van aanvullende bouwkundige maatregelen.

### 2.3.1.4 Geluid

Binnen het plangebied is het geluid van diverse geluidsbronnen te horen:

- Spoor
- Industrie
- Snelweg A16
- Wegverkeer overig
- Scheepvaart

Het geluid van al deze bronnen opgeteld levert in het hele plangebied geluidniveaus op die ruim uitkomen boven de voorkeursgrenswaarden van 48 dB. De laagste geluidbelasting in het plangebied is 60 dB langs de Weeskinderdijk oplopend tot 75 dB langs de drukke wegen in het plangebied. Zie voor een nadere toelichting de foto van de leefomgeving (bijlage 2).

### 2.3.1.5 Luchtkwaliteit

Op basis van de NSL Monitoringstool kan een beeld gevormd worden van de concentraties luchtverontreinigende stoffen in en rondom Maasterras in de huidige situatie.

- Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>): de concentraties liggen tussen de 20 en 30 µg/m<sup>3</sup>. Deze voldoen aan de wettelijke grenswaarde en WHO-advieswaarde (2005) van 40 µg/m<sup>3</sup> maar de WHO-advieswaarde van 2021 van 10 µg/m<sup>3</sup> wordt niet behaald.
- *Fijn stof (PM<sub>10</sub>)*: de concentraties fijn stof in en rond het plangebied liggen tussen de 18 en 21 µg/m<sup>3</sup>. Daarmee liggen de concentraties rond de WHO-advieswaarden van 2005, de WHO-advieswaarde van 2021 wordt in en om het plangebied niet gehaald.
- *Fijnstof (PM<sub>2,5</sub>)*: de concentraties PM<sub>2,5</sub> liggen tussen de 8 tot 9 µg/m<sup>3</sup>. Daarmee voldoen ze aan de wettelijke grenswaarde en aan de WHO advieswaarde van 2005. De WHO-advieswaarde van 2021 wordt in en om het plangebied niet gehaald.

Zie voor een nadere toelichting de foto van de leefomgeving (bijlage 2).

### 2.3.1.6 *Bedrijven en milieuzonering*

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als bedrijventerrein Weeskinderdijk. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die een milieucontour hebben binnen het plangebied anders dan genoemd in paragraaf 2.3.1.3 (externe veiligheid) en 2.3.1.4 (geluid).

### 2.3.1.7 *Trillingen*

Binnen een zone van 100 meter vanaf het spoor moet rekening worden gehouden met trillingen in het plangebied.

### 2.3.1.8 *Overige belemmeringen*

In het plangebied zijn geen overige planologisch relevante belemmeringen aanwezig zoals geurcontouren, straalpaden, (hoog)spanningsleidingen of routes voor vliegverkeer. Voor windhinder en bezonning zie paragraaf 2.1 Aantrekkelijke stad.

## **2.3.2 Wettelijke kaders**

### 2.3.2.1 *Spelen, bewegen en ontmoeten*

Voor spelen, bewegen en ontmoeten zijn geen wettelijke eisen van toepassing.

### 2.3.2.2 *Bodem*

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

### 2.3.2.3 *Externe veiligheid*

#### *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. 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". Dit beleid staat aan de basis van het in de Omgevingsvisie geformuleerde risicobeleid. De Omgevingsvisie geeft, naast de omgang met het plaatsgebonden risico, de kaders aan voor de omgang groepsrisico in relatie tot aandachtsgebieden, het aanwijzen van voorschriftengebieden, functietoedeling en de toepassing van aanvullende bouwkundige maatregelen .

### 2.3.2.4 Geluid

#### Nieuwe woningen

In de Wet geluidhinder zijn normen opgenomen voor geluidbelastingen op de gevels van de te bouwen nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen in het plangebied. Per bron is onderzoek nodig of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden. Ontheffing is mogelijk tot de maximale ontheffingswaarde mits voorzien van een goede onderbouwing, waarbij ook gekeken wordt naar het geluid van andere bronnen (cumulatie). In het geval dat woningen gebouwd worden met 'dove gevels' gelden de geluidwaarden niet op de dove gevel.

Bron	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Spoorweg	55 dB	68 dB
Industrie	50 dB	55 dB
Wegverkeer (50 km/uur) <sup>6</sup>	48 dB	63 dB
Wegverkeer (snelweg)	48 dB	53 dB

#### Bestaande woningen

Voor bestaande woningen dient uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (jurisprudentie) te worden nagegaan of de ontwikkeling van het Maasterras en de toename van het autoverkeer leidt tot hogere geluidsbelastingen op bestaande woningen. Bij een toename van 2 dB of meer boven de voorkeursgrenswaarde is in ieder geval een nadere onderbouwing en afweging noodzakelijk.

### 2.3.2.5 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (Wm) vormt de grondslag voor de beoordeling van luchtkwaliteit. In deze wet zijn grenswaarden gesteld voor zeven stoffen en richtwaarden voor vijf stoffen met betrekking tot de concentraties in de buitenlucht. In Nederland zijn NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> het meest kritisch. Daarnaast is per 1 januari 2015 ook voor zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) een jaargemiddelde grenswaarde van kracht.

Op basis van het besluit gevoelige bestemming luchtkwaliteit is er een zone van 300 meter (gemeten vanaf de zijkant van A16) vastgesteld. Gevoelige functies zoals scholen of een kinderdagverblijf zijn, bij dreigende overschrijdingen van grenswaarden slechts toegestaan als dit niet leidt tot een toename van het aantal ter plaatse verblijvende personen.

### 2.3.2.6 Trillingen

In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van de gezondheid en het milieu. Bestemmingen die voorzien in het toedelen van trillingsgevoelige gebouwen worden bij voorkeur voorzien in een zone zonder trillingshinder.

## 2.3.3 Ambities

### 2.3.3.1 Spelen, bewegen en ontmoeten

In de Omgevingsvisie is de norm gesteld om voor nieuwe projecten voldoende ruimte te reserveren voor speel-/sport- en beweeg- en verblijfsplekken. In de OER is dat vertaald naar een minimale kwaliteit: 3% is ingericht voor spelen, bewegen en ontmoeten) en een optimale kwaliteit wanneer 5% van de bestemming woongebied is ingericht voor spelen, bewegen en ontmoeten voor alle leeftijden binnen 250 meter van woningen en verbonden met groenblauwe routes zonder barrières.

### 2.3.3.2 Bodem

In de Omgevingsvisie is de ambitie de bodemkwaliteit te verbeteren door deze te koppelen aan natuurlijke momenten zoals herontwikkeling, en aan te sluiten bij het toekomstig gebruik van de locatie. Daarnaast moet verslechtering van de bestaande bodemkwaliteit worden voorkomen. In de OER is deze ambitie vertaald naar een minimale kwaliteit waarbij voldaan wordt aan de wettelijke eisen en een optimale kwaliteit waarbij sanering van vervuilde grond plaatsvindt. Daarbij kan tevens aansluiting worden gezocht bij het rijksbeleid ten aanzien van bodemgestuurd bouwen. Dat wil zeggen dat de staat van de ondergrond mede bepalend is voor de te maken ruimtelijke keuzes.

### 2.3.3.3 Externe veiligheid

De ambities uit de Omgevingsvisie zijn voor het Maasterras vertaald naar een minimale kwaliteit. Binnen de aandachtsgebieden zijn zeer kwetsbare gebouwen en locaties niet toegestaan. Kwetsbare of beperkt kwetsbare gebouwen of locaties zijn alleen toegestaan als het groepsrisico maximaal 4 maal de oriëntatiewaarde bedraagt met daarnaast een verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording vindt plaats op basis van het bepaalde in de Omgevingsvisie.

In de optimale situatie worden binnen de aandachtsgebieden voor brand en explosie helemaal geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare gebouwen of locaties toegestaan.

### 2.3.3.4 Geluid

In de Omgevingsvisie is de ambitie uitgesproken dat we bewoners beschermen tegen geluid. Het aspect geluid is gekoppeld aan het beoogde woonmilieu. Voor het Maasterras wordt uitgegaan van een stedelijk woonmilieu. Binnen het stedelijk woonmilieu worden hogere geluidbelastingen op de gevel toelaatbaar geacht, maar zoeken we niet de maximale grens op. Langs randen van rijkswegen, lokale wegen, spoorwegen en industrieterreinen is een hogere geluidbelasting voor de eerstelijns bebouwing onder voorwaarden toelaatbaar. Naast de voorwaarden op woningniveau moet er ook aandacht zijn voor geluidluwe en groene plekken in het openbaar gebied, op korte afstand en goed bereikbaar voor omwonenden. Voor de nadere uitleg van deze voorwaarden verwijzen we naar het beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder (2007). In dit beleid wordt onder andere uitgelegd wat onder een geluidluwe zijde of geluidluwe buitenruimte wordt verstaan. Binnen de gemeente wordt een actualisatie van dit beleid voorbereid. Waar mogelijk wordt in dit plan daar al rekening mee gehouden.

In de OER hebben deze ambities vertaling gekregen naar een te halen minimale kwaliteit en een gewenste optimale kwaliteit.

#### *Nieuwe woningen*

Voor de nieuw te bouwen woningen dient allereerst te worden nagegaan of er maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarden. Gemotiveerd dient te worden dat de geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse noodzakelijk zijn en dat de bebouwing niet elders of anders ten opzichte van de bron(nen) kan worden gesitueerd.

Als die maatregelen niet doelmatig blijken moeten maatregelen worden getroffen die maximaal inzetten op de optimale kwaliteit (en nooit mogen uitkomen onder de minimale kwaliteit). In OER is de minimale en optimale kwaliteit als volgt uitgewerkt:

<b>Maatregel</b>	<b>Minimale kwaliteit</b>	<b>Optimale kwaliteit</b>
Eenzijdig georiënteerde woningen op geluidbelaste locaties	Beperkt	Geen
Geluidluwe zijde	Minimaal 1 te openen deel geluidluw per verblijfsruimte	Minimaal 1 gevel per woning geheel geluidluw
Geen geluidluwe zijde.	Toegestaan mits minimaal een afgesloten buitenruimte (loggia) per woning.	Niet toegestaan.
Geluidluwe buitenruimte	Afgesloten geluidluwe buitenruimte.	Iedere woning heeft de beschikking over een open geluidluwe buitenruimte.



<b>Maatregel</b>	<b>Minimale kwaliteit</b>	<b>Optimale kwaliteit</b>
Geluidluwe plek in openbaar gebied	Minimaal 1	Minimaal 1 binnen 300 m van iedere woning
Maximale cumulatieve geluidbelasting bij een gevel met 2x een lawaaige geluidklasse.	70 dB	65 dB

### *Bestaande woningen*

In de OER is als optimale kwaliteit vastgelegd dat de ontwikkeling van het Maasterras en de groei van het autoverkeer maximaal 1 dB geluidsbelasting mag opleveren op de gevels van bestaande woningen (minimale kwaliteit 2 dB).

#### *2.3.3.5 Luchtkwaliteit*

In de Omgevingsvisie is de ambitie ten aanzien luchtkwaliteit verwoord. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen streven we naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit met zicht op de WHO advieswaarde. In de OER is dat vertaald naar een minimale kwaliteit (WHO advieswaarde 2005) en een optimale kwaliteit (WHO advieswaarde 2021).

#### *2.3.3.6 Trillingen*

De ambitie ten aanzien van trillingen is om woningbouw binnen de zone van 100 meter van het spoor te voorkomen (optimale kwaliteit).

### **2.3.4 Onderzoeken**

#### *2.3.4.1 Spelen, bewegen en ontmoeten*

In de OER is onderzocht in welke mate het Masterplan de ruimte biedt voor speel, beweeg- en ontmoetingsplekken. De gemaakte analyse laat zien dat 78% van de woningen binnen 250 meter van de grote groengebieden ligt waar speelvoorzieningen zijn gepland. Daarnaast biedt het Masterplan ruimte voor kleinere speelplekken binnen de ontwikkelvelden en is voorzien in een wandelroute die alle speelplekken met elkaar verbindt. De oversteekbaarheid van de Weeskinderdijk is nog wel een aandachtspunt.

#### *2.3.4.2 Bodem*

In het door de OZHZ uitgevoerde verkennende bodemonderzoek (bijlage 15) blijkt dat het plangebied op diverse locaties verontreinigingen bevat. De grootste verontreinigingen zijn te vinden ter plaatse van het spooreplacement en het parkeerterrein.

In het Masterplan is, rekening houdend met deze verontreinigingen, de woningbouw zoveel mogelijk buiten de aangetroffen verontreinigingen geprojecteerd. Ter plaatse van het spooreplacement wordt een parkeerhub gebouwd en wordt het terrein ingericht als park. Daarmee wordt voorkomen dat er woningen gebouwd worden op vervuilde grond. Sanering is hier te kostbaar.

In het deelgebied Parkbuurt (ten noorden van de Weeskinderdijk Zuid) is eveneens sprake van verontreinigingen. In de planvorming is rekening gehouden met sanering dan wel ophoging door een extra leeflaag. In deelgebied Tuinbuurt worden lichte verontreinigingen verwacht. Door sanering of eventueel integrale ophoging van dit deelgebied met een afdeklaag wordt voorkomen dat gezondheidsrisico's gaan ontstaan.

#### *2.3.4.3 Externe veiligheid*

In het Masterplan is er voor gekozen de woningbouw niet dicht op het spoor te bouwen dan in de huidige situatie. Ten opzichte van het spoor wordt de huidige voorgevellijn van de woonbebouwing aan de Weeskinderdijk als grens aangehouden. Ten opzichte van de Oude Maas wordt buiten de aandachtsgebieden gebouwd. Voor evenementen is in het Masterplan een terrein aangewezen dat is gelegen binnen het explosie aandachtsgebied.

In het onderzoek externe veiligheid (bijlage 13) is onderzocht wat de uitvoering van het Masterplan betekent voor het groepsrisico.

Door de ruime afstand die wordt aangehouden voor de woningbouw ten opzichte van het spoor neemt het groepsrisico beperkt toe tot 3,3 keer de oriëntatiewaarde. Hiermee wordt voldaan aan de maximum waarde zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie. Er wordt echter gebouwd binnen het explosie aandachtsgebied. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat dit explosie aandachtsgebied wordt aangewezen als een voorschriftengebied waarbinnen de veiligheidseisen uit het besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing zijn (artikel 4.96 BBL splinterwerend glas).

In de groepsrisicoberekening is ook verkend wat de invloed van een evenemententerrein tussen het spoor en de eerste lijn bebouwing (in het deelgebied Maaspark) is op het groepsrisico. Bij eendaagse festivals of een jaarlijkse kermis is de impact op het groepsrisico zeer beperkt. Bij regelmatige grotere evenementen neemt het groepsrisico wel significant toe.

Een kanttekening bij het voorgaande is dat de beste prognose voor het vervoer over het spoor voor het jaar 2028 is. Als het vervoer zich echter dan over de snelste spoorroute afwikkelt, en het nieuwe spoortracé bij Meteren gereed is, zou het groepsrisico kunnen dalen. Daarentegen zijn in deze prognose de negatieve effecten van de Europese greendeal en de energietransitie nog niet meegenomen.

Ten aanzien van de A16 is de hoogte van het groepsrisico in de bestaande situatie niet berekend, maar uit de vuistregels van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) volgt dat dit onder de 10% van de oriëntatiewaarde ligt. De toekomstige situatie zal niet voor een overschrijding van het groepsrisico zorgen. Bij waterwegen wordt een vrijwaringszone gehanteerd van 25 meter waarin bouwwerken niet zonder meer zijn toegestaan. Binnen deze zone is geen nieuwe bebouwing voorzien.

Het basisnet water projecteert de 106 contour van dit deel van de Oude Maas op de oever. Bij het tot stand komen van het basisnet is voor de Oude Maas bepaald waar de risico's op de hoofdvaarwegen liggen. Nergens lang de as Rotterdam- Lobit is sprake van een benadering van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Er is ook gekeken naar het groepsrisico. In de regeling basisnet zijn transportcijfers opgenomen. Deze zijn sinds 2015 niet gewijzigd. Op basis van deze cijfers is de impact van het basisnet op het groepsrisico bepaald en tegelijkertijd is er een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op het toe te voegen bouwvolume. De vraagstelling hierbij is: bij welk bouwvolume is er sprake van een toename van het groepsrisico? Uit deze rapportage blijkt dat bij bouwprojecten op 25 meter vanaf de zijkant kade en dubbelzijdige bebouwing van de oevers personendichtheden tot 2000 personen per ha leiden tot een groepsrisico van 0.1 maal de oriëntatiewaarde. Gezien het feit dat de personendichtheden per ha in Dordrecht en Zwijndrecht ver beneden deze waarde liggen blijft het groepsrisico ver beneden de kritische waarden.

Concluderend kan worden gesteld dat de ontwikkeling Maasterras ruim voldoet aan de minimale kwaliteit. Voorwaarde is wel dat de spelregels uit de OER (kwetsbare functies binnen 100 meter van het spoor uitsluiten en de 30 meter-zone langs de kade vrijhouden van bebouwing) geborgd worden in het bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 13 (onderzoek externe veiligheid).

#### 2.3.4.4 Geluid

##### *Nieuwe woningen*

In de OER is onderzocht of er met bronmaatregelen een stedenbouwkundig plan te ontwikkelen is dat geluidbelastingen in het plangebied zo veel mogelijk terugdringt. Dat heeft een aantal te nemen bronmaatregelen (bouwstenen) opgeleverd die overgenomen zijn in de voorkeursvariant:

- a. sloop en afsluiting Brugweg;
- b. geluidvriendelijke verkaveling;
- c. afschermdende bebouwing aan de randen;
- d. afschermdende HUB's langs spoor en A16;
- e. terugdringen automobiliteit.

Ondanks deze bronmaatregelen zijn de geluidbelastingen vanwege het spoor, de A16, de Dokweg/Laan der Verenigde Naties en de Weeskinderendijk nog steeds fors hoger dan de voorkeursgrenswaarden. Dat betekent dat voor een groot aantal woningen een hogere waarde moet worden vastgesteld met per woning maatregelen om een goed woonklimaat te borgen (geluidonderzoek, bijlage 14). Door aan die hogere waarden voorwaarden te koppelen ten aanzien van geluidluwe gevels, buitenruimte en openbare plekken kan voor alle woningen worden voldaan aan de minimale kwaliteit.

De OER laat tevens zien dat door een andere uitvoering van het plan een hogere score mogelijk is. De volgende optimalisaties zijn mogelijk:

- a. stil asfalt op Dokweg/Laan der Verenigde Naties en de Weeskinderendijk Zuid leidt tot 2 tot 4 dB minder geluid;
- b. afscherming openingen in eerstelijnsbebouwing in het plangebied leidt tot 10 dB minder geluid voor delen van het openbaar gebied;
- c. een geluidsscherm langs de A16 heeft vooral voor het openbaar gebied en de onderste bouwlagen effect;
- d. afwaardering milieu-activiteiten industrieterrein Zeehavens: tot 5 dB(A) minder hoge geluidsbelasting;
- e. meer woningen met een geluidluwe zijde en buitenruimte (ontwerp opgave);

Het college is voornemens de maatregelen stil asfalt en geluidsschermen te gaan toepassen. De overige optimalisaties zijn op dit moment nog niet hard vast te leggen. Door één of meerdere optimalisaties uit te voeren kan nog een forse kwaliteitssprong richting optimaal worden gehaald.

#### *Bestaande woningen*

Uit het geluidsonderzoek (bijlage 14) blijkt dat de ontwikkeling van Maasterras niet leidt tot een toename van meer dan 1 dB op de gevel van bestaande woningen.

#### *2.3.4.5 Luchtkwaliteit*

De concentraties stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof voldoen aan de WHO-advieswaarden van 2005 (minimale kwaliteit). Het gemiddelde over het plangebied ligt ongeveer midden tussen de minimale en optimale kwaliteit. Het luchtkwaliteitsonderzoek (bijlage 12) laat zien dat er verschillen zijn binnen het plangebied. Voor alle stoffen geldt dat de concentraties dicht bij de A16 en de Laan der Verenigde Naties het hoogst zijn. Het autoverkeer heeft een grote invloed op de luchtkwaliteit. Dat is ook te zien aan de concentraties in de noordoosthoek, waar geen drukke wegen in de directe omgeving zijn. De concentraties liggen hier zo'n 10 tot 20% lager dan bij de rekenpunten langs de A16.

De effecten op de omgeving zijn overwegend positief. De verschuiving van verkeer naar het hoofdwegennet leidt tot afname van luchtverontreiniging in het stedelijk gebied. Alleen op toeleidende wegen langs de A16 zijn toenames tot 0,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  berekend.

De lokale luchtkwaliteit dient een rol te spelen in de locatiekeuze voor zeer kwetsbare functies. Kinderdagverblijven, basisscholen en verzorgingstehuizen dienen bij voorkeur niet langs drukke wegen gesitueerd te worden. Een buffer van 200 meter voor de A16 en 100 meter voor de Laan der Verenigde Naties geldt als spelregel voor luchtkwaliteit.

#### *2.3.4.6 Bedrijven en milieuzonering*

Uit de onderzoeken van DCMR en OZHZ (bijlage 16 en 17) blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn met een milieucategorie die belemmeringen kunnen opleveren voor de geprojecteerde woningbouw. De bestaande bedrijven binnen het plangebied zullen alle binnen de planperiode verdwijnen.

### **2.3.5 Participatie**

Ten aanzien van gezondheid zijn onder andere de volgende reacties ontvangen en afgewogen:

- Het zeehavenbedrijf Dordrecht vraagt aandacht voor een integrale afweging van alle omgevingsaspecten, de inpassing van woningbouw binnen de geluidszone industrielawaai, inclusief piekniveau's, ten aanzien van scheepvaartlawaai.
- Door het Havenbedrijf Rotterdam wordt aandacht gevraagd voor de planologische ruimte van de bedrijven in de Zeehaven en de effecten externe veiligheid. In dit plan, en met name in de OER, zijn de effecten in beeld gebracht. Fase 1 kan - los van de discussie stamlijn - zonder negatieve effecten voor de bestaande en planologische mogelijkheden uitgevoerd worden. Voor fase 2 dient hier nog een nadere afweging plaats te vinden zoals beschreven in de OER.
- Door de Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid is aandacht gevraagd voor de inpassing van de stamlijn. In dit bestemmingsplan is dit gedaan en is de afweging gemaakt de stamlijn niet te handhaven in zijn huidige vorm.

- De fietsersbond betoogt dat milieukwaliteit een meer sturende en corrigerende rol moet krijgen. Met name inzet op minder groei van het autoverkeer en daarmee verbetering van de luchtkwaliteit. Streven naar WHO 2021 norm maar terugvallen op de WHO 2015 norm vinden zij daar een schrijnend voorbeeld van. Te veel nadruk op woningbouw en economie levert een gekleurde beoordeling op. Effecten op de luchtkwaliteit vanwege de tunnelmond A16 beter in beeld brengen met varianten. Tevens elders binnen het plangebied de luchtkwaliteit in beeld brengen. De reactie van de fietsersbond heeft er mede toe geleid dat gevoelige functies waar mogelijk op locaties zijn gepland waar de luchtkwaliteit beter is dan gemiddeld.
- Door Rijkswaterstaat wordt aandacht gevraagd naar mogelijke bijkomende risico's op het gebied van externe veiligheid bij het al dan niet overkluizen en/of verleggen van de aansluitingen van de A16 en de effecten van de regeling basisnet Oude Maas, onder andere de mogelijke toename van bv chloridetransporten over water, zoals in lijn met benoemde ontwikkelingen in 'NOVEX Rotterdamse Haven'. Ten aanzien van het basisnet is een aanvullende passage opgenomen in paragraaf 2.3.4. Als het gaat om de overkluizing of verlegging van aansluitingen dan betekent dit dat ook de aandachtsgebieden kunnen meeschuiven. Dat is in dit bestemmingsplan voor fase 1 nog niet aan de orde.  
De 1e Novex is nog niet uitgebracht, dus wordt daar nu nog geen rekening mee gehouden. Er zouden dan minimaal transportaantallen bekend moeten zijn voor de bepaling van het groepsrisico. Dit is niet het detailniveau van Novex. Daarbij wordt het groepsrisico beoordeeld aan de hand van aandachtsgebieden. Er wordt nu rekening gehouden met deze aandachtsgebieden. Niet alleen door het vrijhouden van het brandaandachtsgebied, en het eisen van afschakelbare luchtbehandeling maar ook in relatie tot het aantal binnen het gebied aanwezige personen. Er moet wel heel erg veel transport over water plaatsvinden voordat het groepsrisico tot boven vier maal de oriëntatie waarde stijgt. Het huidige niveau ligt ver beneden de 1 maal oriëntatiewaarde. De reactie van Rijkswaterstaat vormt op dit moment geen aanleiding voor nader onderzoek.
- Voor geluid en de geluidschermen ontvangt Rijkswaterstaat graag het akoestisch onderzoek met onze beoordeling en nader uitgewerkte maatregelen. In reactie hierop zullen deze stukken wordt toegestuurd, zoals ook toegezegd in de expertsessie geluid die met Rijkswaterstaat heeft plaatsgevonden.

### 2.3.6 Vertaling in dit bestemmingsplan

Voor het doel gezonde stad komt de OER uit op de volgende score, met nog mogelijkheden voor optimalisatie, met name voor geluid. De rode lijn geeft de minimale score aan die is gedefinieerd op basis van de ambities in de Omgevingsvisie.



Om te borgen dat deze score ook echt gehaald gaat worden bij de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn regels opgesteld. Hieronder worden deze per subdoel aangegeven.

#### 2.3.6.1 Spelen, bewegen en ontmoeten

- Het Masterplan zet in op hogere kwaliteit dan minimaal. Om die kwaliteit ook te halen zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen die dit moeten borgen. Bij de inrichting van het openbaar gebied dient uit het stedenbouwkundig plan (als aanvraagvereiste bij de omgevingsvergunning) te blijken dat voldaan wordt aan de inrichtingseisen voor speel- beweeg- en ontmoetingsplekken (artikel 9.5 van de regels).

#### 2.3.6.2 Bodem

- In deelgebied Maaspark (Groen - Park 1) is het verboden om zonder omgevingsvergunning bodemroerende activiteiten uit te voeren.

#### 2.3.6.3 Externe veiligheid

- Binnen het brand aandachtsgebied zijn geen (beperkt-) kwetsbare gebouwen en activiteiten toegestaan. De eerstelijns bebouwing wordt op afstand toegestaan.
- Geen zeer kwetsbare gebouwen binnen aandachtsgebied explosie.
- Kwetsbare gebouwen zoals woningen worden alleen op afstand toegestaan.
- Het explosie aandachtsgebied wordt aangewezen als explosie voorschriftengebied.
- Geen grootschalige evenementen op het evenemententerrein.
- Binnen het gifwolkaandachtsgebied zijn geen regels opgenomen in dit bestemmingsplan. Het

Besluit bouwwerken leefomgeving stelt hiervoor generieke eisen.

- Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het openbaar gebied zal overleg met de Veiligheidsregio plaatsvinden (de omgevingstafel). Dit kan leiden tot maatregelen op het gebied van beheersbaarheid en zelfredzaamheid zoals bij de toegang tot het spoor, bluswater eisen ten aanzien van het evenemententerrein en tweezijdige toegang en vluchtwegen.

Zie artikel 13.5 van de regels.

#### 2.3.6.4 Geluid

- In de regels zijn diverse eisen opgenomen voor geluid, onder andere de minimale bouwhoogte voor afscherpende bebouwing, de fasering van woningen, maximale hogere waarden en eisen aan geluidluwe zijden, buitenruimten en woningindeling (zie artikel 9.2.4 van de regels). In het op te stellen stedenbouwkundig plan (aanvraagvereiste bij omgevingsvergunningen) zal aangetoond moeten worden hoe aan deze eisen kan worden voldaan.
- Voor de maatregelen stil asfalt en geluidsscherm zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in artikel 9.3 van de regels.

#### 2.3.6.5 Luchtkwaliteit

- In de regels is opgenomen dat gevoelige functies niet in de nabijheid van drukke wegen mogen worden geprojecteerd (artikel 13.4 van de regels).

#### 2.3.6.6 Trillingen

- De bestemming Woongebied is geprojecteerd op grotere afstand dan 100 meter van het spoor.

## 2.4 Vestigingsklimaat

In de omgevingsvisie is als doel gesteld dat Dordrecht een uitstekend vestigingsklimaat heeft. Het doel vestigingsklimaat kent de volgende twee omgevingsaspecten die in deze paragraaf onderzocht zijn:

- behoud werkgelegenheid;
- de mix tussen wonen en werken.

### 2.4.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is een belangrijk deel van het plangebied nu nog bestemd voor bedrijven. Daarnaast loopt door het plangebied een goederenspoorlijn. Het betreft een stamlijn die vanaf het hoofdspoor parallel aan de Laan der Verenigde Naties naar de Zeehaven loopt. In de huidige situatie is de bestemming voor de stamlijn voor een deel al komen te vervallen met de vaststelling van het bestemmingsplan 1e herziening Weeskinderendijk-Laan der Verenigde Naties, locatie Dokweg, vastgesteld op 14 april 2020. In dit bestemmingsplan is het gebruik van de stamlijn ter plaatse van het oude tankstation niet geregeld in het bestemmingsplan en geldt hier het overgangsrecht.

Voor een beeld van de huidige bedrijvigheid in het plangebied is het aantal banen per bedrijfscategorie in onderstaande tabel weergegeven

	5051900 - Weeskinderendijk/Di
totaal aantal banen	620
aantal banen landbouw en visserij	
aantal banen delfstoffen, industrie en...	.
aantal banen bouwnijverheid	15
aantal banen groothandel, detailhand...	40
aantal banen vervoer en opslag	100
aantal banen horeca	.
aantal banen informatica en commun...	.
aantal banen financiële instellingen	45
aantal banen zakelijke dienstverlening	65
aantal banen overheid	
aantal banen onderwijs	5
aantal banen gezondheid en welzijn	320
aantal banen cultuur, recreatie en ov...	20

#### 2.4.2 Wettelijke kaders

De Verordening Ruimte van de provincie Zuid Holland bepaalt in artikel 6.12 dat: "Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein als bedoeld in het eerste of tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van het bedrijventerrein zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden."

#### 2.4.3 Ambities

Vanuit het doel uitstekend vestigingsklimaat is voor het Maasterras de ambitie te komen tot een goede mix tussen wonen en werken volgens de typologie "metropolitaan wonen", zie hiervoor het advies van de afdeling economie (bijlage 18). Voor fase 1 betekent dit dat naast wonen voldoende ruimte voor werkgelegenheid en voorzieningen wordt geboden. Naast basisvoorzieningen is er bij voorkeur ook ruimte voor andere werkgelegenheid.

In de OER is daarnaast de ambitie gesteld dat bestaande bedrijven en werkgelegenheid, die nu in het plangebied aanwezig zijn, behouden blijven. Minimaal binnen de regio en optimaal binnen de gemeente.

#### 2.4.4 Onderzoeken

In het Masterplan is een stedenbouwkundige programmatische uitwerking gemaakt die gebaseerd is op het gewenste programma vanuit economie. Dat programma laat zien dat er binnen Maasterras voldoende mogelijkheden zijn om de typologie metropolitaan wonen te ontwikkelen.

Het Masterplan laat ook zien dat de stamlijn niet in te passen is binnen de stedenbouwkundige structuur. Vanuit woonkwaliteit en verkeersveiligheid is het goederenvervoer direct langs de wijk niet wenselijk. De gemeente gaat in overleg met alle betrokken bedrijven op zoek naar alternatieven, waarbij onder andere wordt gekeken naar de grondslag van het gebruik van de stamlijn (in relatie tot het feitelijke gebruik). Tot die tijd kan de stamlijn grotendeels op basis van het overgangsrecht in gebruik blijven (voor zover aan de orde). Vóór vaststelling van het bestemmingsplan door de raad moet duidelijkheid over het voorgaande zijn en zal ook een termijn worden bepaald hoelang de stamlijn nog in zijn huidige vorm kan blijven functioneren.

Ter toetsing van het provinciaal beleid is de notitie compensatie bedrijven Maasterras opgesteld (bijlage 19). Op basis van de notitie gaat de gemeente binnen het eigen grondgebied 3 hectare bedrijventerrein beschikbaar stellen om bestaande bedrijvigheid in het plangebied uit te plaatsen. Voor de busremise van Qbuzz zal een nieuwe plek gevonden moeten worden, tot die tijd kan Qbuzz op de huidige locatie blijven op basis van het overgangsrecht. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal de nieuwe locatie zijn aangewezen.

#### 2.4.5 Participatie

Het Havenbedrijf Rotterdam geeft aan ook de planologische ruimte van de bedrijven in het Zeehavengebied te betrekken bij de planvorming. Aandacht wordt gevraagd voor de belangrijke functie van de stamlijn.

Door het Zeehavenbedrijf Dordrecht wordt verzocht om de eventuele invloed van de plannen op het vestigingsklimaat en de bestaande bedrijfsuitoefening inclusief toekomstige ontwikkeling op de aangrenzende industriegebieden met eventuele planschade in beeld te brengen.

Deze reacties zijn betrokken bij de OER en zullen in fase 2 (buiten het plangebied) nog een nadere afweging van de diverse belangen vragen. Voor fase 1 (dit bestemmingsplan) zijn de effecten op het vestigingsklimaat met name aan de orde als het gaat om het verdwijnen van de stamlijn naar de Zeehaven. De OER en het bestemmingsplan laten hier het belang van de woningbouw zwaarder wegen dan het belang van een goed vestigingsklimaat. Om de effecten hiervan in beeld te brengen is onderzoek gedaan naar de verwachte planschade.

#### 2.4.6 Vertaling in dit bestemmingsplan

Voor het doel uitstekend vestigingsklimaat komt de OER uit op de volgende score. De rode lijn geeft de minimale score aan die is gedefinieerd op basis van de ambities in de Omgevingsvisie.



Met name het verdwijnen van de stamlijn zorgt voor een lagere score. Mocht hier een alternatief voor gevonden worden dan is een score richting optimaal mogelijk.

Om te borgen dat deze score ook echt gehaald gaat worden bij de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn de volgende regels opgesteld:

- In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden om naast wonen ook basisvoorzieningen en overige werkgelegenheid te realiseren.
- De stamlijn, voor zover die als zodanig is bestemd, wordt in dit bestemmingsplan wegbestemd. Op basis van het overgangsrecht mag de stamlijn (grotendeels) nog tot een nog nader te bepalen datum blijven functioneren.
- De compensatie van de bestaande bedrijven dient vóór de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn geborgd. In overleg met de provincie worden hier afspraken over gemaakt.

### 2.5 Klimaat en water

In de Omgevingsvisie is de ambitie neergelegd klimaatbestendige stad in 2035 is. Om dit te bereiken worden volgende subdoelen gesteld:

- Dordrecht is in 2035 een zelfredzaam eiland;
- Versterking van de robuuste groenblauwe structuur tot aan de voordeur;
- Klimaatadaptief bouwen.

Het doel klimaatbestendige stad kent de volgende relevante omgevingsaspecten die in deze paragraaf onderzocht zijn:

- waterkeringen;
- waterveiligheid;
- waterberging en waterkwaliteit;
- hittestress;
- grondwater en bodemzetting.

#### 2.5.1 Huidige situatie

##### 2.5.1.1 Waterkeringen

In het plangebied zijn drie waterkeringen aanwezig:

- Primaire waterkering Weeskinderendijk;
- Kanteldijk A16;
- Secundaire waterkering A16

Voor een nadere toelichting zie bijlage 2 (foto van de leefomgeving).

#### *2.5.1.2 Waterveiligheid*

Het plangebied is deels binnendijks (Tuinbuurt) en deels buitendijk (Parkbuurt en Maaspark). Het buitendijkse gebied ligt relatief hoog tussen NAP +2,0 m en NAP +4,0 m.

Overstromingsrisico's zijn in het Maasterras niet uit te sluiten. De gemeente Dordrecht heeft op basis van simulaties geconcludeerd dat een snelle evacuatie uit het binnendijkse gebied in het geval van overstromingsgevaar niet haalbaar is. In geval van crisis streeft de gemeente naar een 'verticale evacuatie'. Dit betekent dat er voldoende mogelijkheid moet zijn om naar een hogere, droogblijvende verdieping te evacueren.

Voor een nadere toelichting op de huidige situatie zie de foto van de leefomgeving opgenomen in bijlage 2.

#### *2.5.1.3 Waterberging en waterkwaliteit*

Bij extreme neerslag ontstaat in het plangebied wateroverlast. Voor de waterkwaliteit in het gebied is geen gebiedsdekkend beeld beschikbaar. Uit onderzoeken naar verontreinigingen rond het spooreplacement blijkt dat op die locatie en richting het zuiden lichte verontreinigingen aanwezig kunnen zijn. Voor een nadere beschrijving van de huidige situatie wordt verwezen naar bijlage 2 (foto van de leefomgeving).

#### *2.5.1.4 Hittestress*

Het gebied van het Maasterras is sterk versteend, maar bevat ook enkele groene clusters. De versteende gebieden hebben te maken met een stedelijk hitte-eilandeffect (hittestress) met een extra verhoging tot ongeveer 1,8 graden Celsius. In de groene clusters blijft de mate van hittestress beperkt tot een verhoging van ongeveer 1 graad Celsius.

Voor een nadere toelichting voor de huidige situatie zie bijlage 2 (foto van de leefomgeving).

#### *2.5.1.5 Grondwater en bodemzetting*

De gemiddelde hoogste grondwaterstand in het plangebied ligt rond 1 meter onder maaiveld. In het zuidelijk deel van het plangebied ligt het grondwater op sommige plekken nog iets hoger. Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of een (beschermingsgebied van) een waterwingebied.

Voor een nadere toelichting zie bijlage 2 (de foto van de leefomgeving).

### **2.5.2 Wettelijke kaders**

Voor klimaat en water zijn diverse wettelijke kaders aanwezig.

- In het Besluit ruimtelijke ordening is de watertoets voorgeschreven.
- Binnen het plangebied geldt de keur van waterschap met diverse beperkingen ten aanzien van het bouwen in waterkeringen of langs hoofdwatgangen.
- Langs de oude Maas ligt een vrijwarringszone, met het oog op het duurzaam functioneren van de rivier.
- Gemeente Dordrecht heeft het convenant klimaatadaptief bouwen Zuid Holland ondertekend.
- In de provinciale Verordening Ruimte is bepaald dat in een bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:
  - a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
  - b. overstroming;
  - c. hitte;
  - d. droogte;
  - e. alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling;Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.



- Het waterschap heeft een nieuwe beleidsregel in voorbereiding voor de compensatie van versnelde afvoer door de aanleg van nieuwe verharding (14% in plaats van 10%). Deze regel geldt voor vergunningen na 1-1-2024. Dit geldt alleen binnendijks.

### 2.5.3 Ambitie

In de Omgevingsvisie is voor de Dordtse spoorzone bepaald dat nieuwbouw- en herstructureringslocaties klimaatadaptief moeten worden ingericht. Hieronder is dat per deelaspect nader uitgewerkt.

#### 2.5.3.1 Waterkeringen

Het waterschap zet in op behoud en waar mogelijk versterking van de waterkerende dijken in het plangebied. Op dit moment is er geen concreet voornemen tot versterking van de waterkeringen in het plangebied. Bij aanpassingen aan de waterkering geldt een vergunningplicht en zullen eisen gesteld worden aan de stabiliteit.

#### 2.5.3.2 Waterveiligheid

In de OER is het doel klimaatneutraal in 2035 voor het plangebied Maasterras vertaald naar een minimale en optimale kwaliteit. Overigens zal in de actualisatie van de Omgevingsvisie het jaartal 2035 bijgesteld worden naar 2040.

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
De gebouwen in het buitendijkse gebied zijn hoog en/of droog en stevig en hebben een (al dan niet provisorische) toegang bij een waterstand in de Oude Maas van NAP + 3,45 m.  Voor het binnendijkse gebied geldt de eis dat 60% van de gebouwen toegang heeft tot een verblijfsruimte hoger dan NAP + 4,45 m.	De gebouwen in het buitendijkse gebied zijn hoog en/of droog en stevig en hebben een (al dan niet provisorische) toegang bij een waterstand in de Oude Maas van NAP + 4,45 m.  Voor het binnendijkse gebied geldt de eis dat 60% van de gebouwen toegang heeft tot een verblijfsruimte hoger dan NAP +4,45 m.  Het plangebied biedt aanvullend ruimte om evacuees uit lager gelegen delen van de stad op te vangen. Gebouwen en vitale infrastructuur dienen hiervoor geschikt te zijn.

#### 2.5.3.3 Waterberging en waterkwaliteit

Voor waterberging wordt een onderscheid gemaakt naar het binnendijkse en het buitendijkse gebied.

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Voldoen aan de eisen voor hevige regenbui (70 mm): er mag geen grote schade ontstaan aan de gebouwde omgeving. Binnendijks geldt de eis om minimaal 50 mm waterberging te realiseren en water vertraagd af te voeren. Buitendijks kan hemelwater oppervlakkig afstromen.	Voldoen aan de eisen voor extreme regenbui (90 mm): er mag geen schade ontstaan aan de gebouwde omgeving. Buitendijks voorziet het plan in maatregelen om de kwaliteit van afstromend hemelwater richting de Oude Maas te verbeteren.

Ten aanzien van waterkwaliteit zijn nog geen concrete ambities benoemd.

#### 2.5.3.4 Hittestress

Voor hittestress wordt aangesloten bij de algemene ambitie om binnen het plangebied 40% groenblauw te realiseren (en 30% van de bestemming woongebied). Als dat groenblauw kwalitatief wordt ingericht, rekening houdend met eisen voor biodiversiteit, zal dit ook bijdragen aan het tegengaan van hittestress. Binnen de gemeente wordt wel gewerkt aan nadere regels voor het tegengaan van hittestress.

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
30% van de bestemming Woongebied is groenblauw ingericht.	Uitbreiding naar 40% groenblauw, met 30% schaduw op speel-, beweeg- en ontmoetingsplekken, fiets- en wandelpaden op

	dag met hoogste zonstand (21 juni).
--	-------------------------------------

Bij de optimale kwaliteit zal ook de toepassing van de 3-30-300-3000 regel mogelijk zijn. Dat wil zeggen:

- 3 bomen in het zicht bij iedere woning;
- 30% boomkroonbedekking;
- 300 meter tot het dichtstbijzijnde park;
- 3000 meter lange routes voor sportief bewegen in ieder gebied (al uitgewerkt in het Masterplan).

#### 2.5.3.5 Grondwater en bodemzetting

Voor grondwater is in de OER de minimale en optimale kwaliteit als volgt beschreven.

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
De inrichting van het plangebied is infiltratiepositief (circa 50% van de jaarneerslagsom infiltreert in de bodem, afhankelijk van bodemtype)	De (grond)waterpeilen in het plangebied en de omgeving en de zoetwaterbeschikbaarheid zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het gebied. Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit. Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.

Voor bodemzetting is in de OER de minimale en optimale kwaliteit als volgt beschreven.

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Schade door bodemdaling blijft beheersbaar door gebiedsspecifieke keuze van de restzettingseis waarvoor de maatregelenset over de ontwerplevensduur het meest kosteneffectief is. Parameters worden gemonitord over een periode van tenminste 10 jaar.	Aanvullend: De natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied

### 2.5.4 Onderzoeken

#### 2.5.4.1 Waterkeringen

In overleg met het waterschap is nagegaan hoe bij de geplande woningbouw in het Masterplan rekening kan worden gehouden met de waterkering in het plangebied. Woningbouw en sloopwerkzaamheden ten behoeve van de woningbouw wordt mogelijk geacht, maar vraagt nader (technisch) onderzoek. Met het waterschap is de afspraak gemaakt dat werkzaamheden in of in de nabijheid van de waterkering pas zullen plaats vinden als deze in overeenstemming zijn met een op te stellen waterhuishoudkundig plan. Gemeente en waterschap zullen dit plan gezamenlijk gaan opstellen. Daarbij wordt tevens nagegaan of verbreding en/of verhoging van de huidige waterkering mogelijk is.

#### 2.5.4.2 Waterveiligheid

Voor het Maasterras is onderzocht of het buitendijkse gebied ingericht kan worden als schuillocatie. In het Masterplan is dit nader uitgewerkt. Door een verdere ophoging van het buitendijkse gebied, met name Parkbuurt, kan dit dienen als schuillocatie bij extreem hoge waterstanden. Dit deel van het plangebied kan dan ook als schuillocatie dienen voor deelgebied Tuinbuurt, dat binnendijs is gelegen. De buitendijkse toegang ligt op tenminste NAP +3,7 à 3,8 m, en kan met een beperkte ophoging tot NAP +4,0 m functioneren als schuillocatie. In aanvulling hierop worden extra eisen gesteld aan het energienet en de riolering. Voor de binnendijkse gebieden heeft tenminste 60% van de woningen een verblijfsruimte boven NAP +4,5 m (aanbeveling voor minimale kwaliteit).

#### 2.5.4.3 Waterberging en waterkwaliteit

Het Masterplan is nog niet uitgewerkt tot het niveau van waterberging. De eisen ten aanzien van waterberging zullen randvoorwaardelijk worden gesteld bij de stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden. Vertrekpunt daarbij zijn de minimale eisen uit de OER, waarmee tevens wordt voldaan aan de wettelijke eisen zoals onder andere vastgelegd in het convenant klimaatadaptief bouwen.

#### 2.5.4.4 Hittestress

De proefverkaveling uit het Masterplan laat zien dat de eis van 30 % groenblauw binnen de ontwikkelveld (bestemming Woongebied) gehaald wordt en dat voor het gehele plan meer dan 40% wordt gehaald. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal duidelijk worden of ook aan de eis van 30% schaduw kan worden voldaan.

#### 2.5.4.5 Grondwater en bodemzetting

Op basis van de leidraad 'bouw adaptief' zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd.

- Schade door bodemdaling blijft beheersbaar door gebiedsspecifieke keuze van de restzettingseis waarvoor de maatregelenset over de ontwerplevensduur het meest kosteneffectief is.
- De natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.
- De (grond)waterpeilen in het plangebied en de omgeving en de zoetwaterbeschikbaarheid zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het gebied.

Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit. Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.

### 2.5.5 Participatie

De Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid vraagt aandacht voor de vrijwarringzone (gedeeltelijk 30 meter in plaatse van 25 m). Deze aanbeveling is overgenomen in dit bestemmingsplan.

De resultaten van het overleg met het Waterschap zijn meegenomen in de eisen gesteld in dit bestemmingsplan.

### 2.5.6 Vertaling in dit bestemmingsplan

Voor het doel klimaatbestendige stad komt de OER uit op de volgende score. Met name de inrichting van het buitendijkse gebied als schuilocatie bij overstromingen, ook voor de directe omgeving van het Maasterras, draagt positief bij aan deze score. De rode lijn geeft de minimale score aan die is gedefinieerd op basis van de ambities in de Omgevingsvisie.



#### 2.5.6.1 Waterkeringen

De waterkering, met bijbehorende keurzones, hebben in dit plangebied de bestemming Waterstaat - Waterkering gekregen. Binnen deze bestemming geldt een verbod om zonder vergunning bouw- of sloopwerkzaamheden te verrichten. Voor activiteiten die passen in een door het waterschap goedgekeurd waterhuishoudkundig plan kan medewerking worden verleend. Dit waterhuishoudkundig plan zal vastgesteld moeten zijn voordat de eerste omgevingsvergunningen op grond van dit bestemmingsplan worden aangevraagd.

#### 2.5.6.2 Waterveiligheid

Opgenomen in het bestemmingsplan (artikel 9.5 van deze regels).

- Buitendijks: Bij nieuwbouw van een hoofdgebouw vindt geen instroom van water plaats bij een waterstand in de Oude Maas van NAP +4,0m. Deze waterstand kan 1/3000 jaar voorkomen in het jaar 2100, uitgaande van 1m zeespiegelstijging.
- Buitendijks: Objecten in de netwerken van vitale functies (zoals aansluitingen en knooppunten) en gebouwen (zoals de meterkast) worden minimaal op NAP +4,43 m (of overstromingsbestendig) aangelegd om ervoor te zorgen dat deze droog blijven. Dit komt overeen met een waterstand van 1/100.000 jaar in 2100, uitgaande van 1m zeespiegelstijging.
- Buitendijks: Het vuilwaterriool wordt met een persleiding naar het omringende, binnendijkse stelsel getransporteerd (eis waterschap). De verbinding hiermee kan bij een overstroming (met een afsluiter) worden afgesloten. In deze situatie wordt het vuilwater (eventueel via het HWA-riool) naar de rivier getransporteerd.
- Binnendijks: Op het bouwwerkperceel dient in een geschikte vluchtplek voor de bewoners te worden voorzien op een hoogte van minimaal NAP +4,0 m, tenzij in de straat al 60% van de gebouwen beschikt over een droge verdieping. Ramen op de droge verdieping dienen te worden voorzien van de mogelijkheid om open te gaan om evacuatie mogelijk te maken.

Eisen of wensen die bij de aanbesteding van het openbaar gebied of woningbouw gesteld zullen worden op basis van het Masterplan:

- Buitendijks: Leg een microgrid aan dat voorzien is van lokale energiebronnen (zoals micro-windturbines), een eigen opslagsysteem (zoals accu's) en een noodproductie-systeem (zoals dieselgenerator). Het microgrid is gekoppeld aan het elektriciteitsnet, maar kan bij een overstroming autonoom in 'eilandmodus' functioneren voor de duur van een week. Het microgrid moet stroom kunnen verzorgen voor noodvoorzieningen voor informatie, communicatie en basisverlichting. Er is een beheerplan nodig om te borgen dat het microgrid over verloop van tijd blijft werken.
- Richt straatprofielen en oeverzones zo in dat het water (onder vrij verval) het gebied weer uit kan stromen na een overstroming.
- Ontwerp het landschap, de openbare ruimte, kunstobjecten en recreatievoorzieningen op oeverzones, pleinen, parken en het evenemententerrein om inwoners beter bewust te maken van overstromingsrisico's en hoe ze kunnen handelen.
- Het ontwerp en de inrichting moeten relatief gemakkelijk aanpasbaar zijn aan nog 1m extra zeespiegelstijging (na 2100) i.v.m. verdere klimaatverandering (wens).
- Buitendijks: Beperk obstakels (zoals hoogteveranderingen) in de doorgang op pleinen, parken en het evenemententerrein tot een minimum, zodat een brede vrije ruimte kan worden gebruikt (bijv. voor het opzetten van tenten).

#### 2.5.6.3 Waterberging

In het bestemmingsplan worden bij het bouw- en woonrijp maken eisen gesteld aan waterberging:

- Buitendijks: Vuil en schoon water worden gescheiden aangeboden via een vuilwater- en een hemelwaterriool. Hemelwater stroomt oppervlakkig en/of via een HWA-riool af richting de Oude Maas of (ander) oppervlaktewater. Het plan voorziet in maatregelen om hemelwater tijdelijk, lokaal vast te houden en te zuiveren.
- Binnendijks: Er dient ten minste 50 mm hemelwater per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak op privaat terrein te worden opgevangen en vastgehouden.
- Binnendijks: Er wordt ten minste 50 mm waterberging (incl. hemelwaterriool en water op straat) per m<sup>2</sup> verhard oppervlak van de openbare ruimte gerealiseerd.
- Bij de nieuwbouw van een hoofdgebouw dient het vloerpeil minimaal 20 cm hoger te zijn dan de as van de straat.

#### 2.5.6.4 Hittestress

Opgenomen in het bestemmingsplan:

- In het bestemmingsplan wordt de eis gesteld dat 30% van de bestemming Woongebied en 40% van het plangebied groenblauw dient te worden ingericht. Dat dient uitwerking te krijgen in het stedenbouwkundig plan dat opgesteld moet worden bij iedere omgevingsvergunning. In het stedenbouwkundig plan zal tevens aangegeven moeten worden hoe in de buitenruimte van het plangebied schaduw gecreëerd wordt.

#### 2.5.6.5 Grondwater en bodemzetting

- Bodemzetting. Schade door bodemdaling blijft beheersbaar door een gebiedsspecifieke keuze van de restzettingseis waarvoor de maatregelenset over de ontwerplevensduur het meest kosteneffectief is. Parameters worden gemonitord over een periode van tenminste 10 jaar.
- Grondwater. De inrichting van het plangebied is infiltratiepositief (circa 50% van de jaarneerslagsom infiltreert in de bodem, afhankelijk van het bodemtype).
- Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op regenwaterbenutting (o.a. ter verbetering van de groeicondities van bomen) en verbetering van de waterkwaliteit (o.a. van het afstromend wegwater).

## 2.6 Energie

De ambitie uit de Omgevingsvisie dat Dordrecht in 2050 energieneutraal is, is in het politiek akkoord 2023-2026 nog verder aangescherpt tot 2040. Deze ambitie wordt in de Omgevingsvisie via vier accenten uitgewerkt:

- Handelingsperspectief voor energiebesparing aan inwoners en bedrijven;
- Doorontwikkeling warmtenet;
- Alle energie die nodig blijft, wekken we duurzaam op;
- Circulariteit bij gebiedsontwikkeling.

Het doel energieneutrale stad kent de volgende relevante omgevingsaspecten die in deze paragraaf onderzocht zijn:

- energie;
- circulariteit.

### 2.6.1 Huidige situatie

In de huidige situatie wordt het energiegebruik (elektriciteit en aardgas) binnen het Maasterras bepaald door bedrijven, kantoren en voorzieningen, alsmede de woningen in het gebied. De huidige bebouwing is aangesloten op het aardgasnet. Een groot deel van het auto- en vrachtverkeer rijdt op fossiele brandstoffen. Verspreid door het gebied zijn laadpalen voor elektrische auto's beschikbaar. In de hoek van de Weeskinderendijk Boven en Hugo de Grootlaan is een busstation voor het opladen van elektrische bussen gevestigd.

In de huidige situatie wordt lokaal via zonnepanelen op gebouwen elektriciteit opgewekt binnen het plangebied. Slechts een zeer klein deel van het dakoppervlak is nu benut voor zonnepanelen (circa vijf gebouwen).

In de huidige bebouwing is nog geen rekening gehouden met circulair bouwen. Wel kunnen gebruikte materialen in de toekomst mogelijk hergebruikt worden.

### 2.6.2 Wettelijke kaders

In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen ten aanzien van gebouwen (BENG) en temperatuuroverschijdingen in juli.

Bij parkeergelegenheden in het gebied moet voldoende rekening gehouden worden met oplaadmogelijkheden voor elektrische voertuigen, zoals opgenomen in de beleidsregels parkeren.

De gemeente Dordrecht heeft de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen ondertekend, en onderschrijft de kansen van biobased bouwen.

### 2.6.3 Ambities

De ambitie uit de Omgevingsvisie is voor het plangebied vertaald naar een minimale en optimale kwaliteit.

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Minimaal voldoen aan BENG en TemperatuurOverschrijding juli, in combinatie met voldoende ruimte op bijvoorbeeld daken voor compensatie van huishoudelijk energieverbruik. Woningen en kantoren zijn duurzaam gebouwd. Rekening houden met duurzame mobiliteit (oplaadmogelijkheden auto en (bak)fiets).	Maasterras is een energieleverend gebied (woningen, kantoren, duurzame mobiliteit en openbare ruimte). Woningen en kantoren zijn duurzaam gebouwd. Voor duurzame energie moeten oplossingen voldoen aan de prioritering van de RES (benutten, opwaarderen, opwekken). Rekening houden met duurzame mobiliteit (oplaadmogelijkheden auto en (bak)fiets).
Voldoen aan circulariteitseisen MPG (0,8) Minimaal 50 biobased woningen.	Voldoen aan circulariteitseisen MPG (0,5) Minimaal 350 biobased woningen, verspreid over de ontwikkelvelden (per fase). Zoveel mogelijk hergebruik van materialen uit de openbare ruimte.

Daarnaast is uit recent onderzoek gebleken dat binnen de gemeente Dordrecht nog ruim 300 nutsgebouwtjes nodig zijn om te voldoen aan de toenemende vraag aan energie. In een optimale situatie zou - naast de eigen behoefte - binnen het plangebied ook extra capaciteit gebouwd worden voor de directe omgeving.

### 2.6.4 Onderzoeken

Op basis van de uitwerking in het Masterplan is in de OER de energiebehoefte van het plangebied bepaald (bijlage 22).

Tevens zijn de mogelijkheden voor opwek (zonnepanelen) in beeld gebracht. De omvang van het dakoppervlak dat beschikbaar is voor zonnepanelen is te beperkt om voldoende energie op te wekken. Uit de OER blijkt dat de aanleg van een warmtenet het meest efficiënt is voor het gebied.

Doordat de wijk per saldo niet energieneutraal wordt, zal ingezet worden op flankerende maatregelen.

- Strenger dan BENG afdwingen via aanbestedingen;
- In het Masterplan wordt veel ruimte geboden voor biobased woningen; in het deelgebied Parkbuurt wordt een link gelegd met de houthandel in het verleden en wordt ingezet op houtbouw tot 350 woningen (minimaal 50);
- Zonnepanelen op hoge gebouwen borgen versus groen op lage gebouwen, dakturbines;
- Koeling;
- Warmtenet voor woningbouw voorschrijven;
- Grid oplossingen (lokale opwek, HUB's, deelvervoer);
- Opladmogelijkheden voor auto en bakfiets.

Het Masterplan is stedenbouwkundig nog niet uitgewerkt tot een niveau waarbij beoordeeld kan worden of hergebruik van materialen kan plaatsvinden. Een positieve score voor circulariteit kan behaald worden door eisen te stellen aan de ontwikkeling. Dat kan betrekking hebben op verschillende aspecten. Een materialenpaspoort kan bijvoorbeeld verplicht gesteld worden. Hierin kan vastgelegd worden hoe met restmateriaal omgegaan wordt. Laagwaardig hergebruik, bijvoorbeeld in funderingen, is al gangbaar, maar hoogwaardig gebruik is ook goed mogelijk als hier vroegtijdig over nagedacht wordt.

Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden zal ook een nadere uitwerking van de eisen aan circulariteit worden opgesteld.

## 2.6.5 Participatie

De Fietsersbond heeft aangegeven dat de doelstelling energieneutraal in 2050 uit het startdocument conform politiek akkoord bijgesteld zou moeten worden naar 2040. In deze paragraaf is deze opmerking verwerkt.

## 2.6.6 Vertaling in dit bestemmingsplan

Voor het doel energieneutrale stad komt de OER tot de volgende score.



Een score richting optimaal blijkt binnen de stedenbouwkundige opzet, met bebouwing in hoge dichtheid, niet haalbaar door het ontbreken van de fysieke ruimte om energie op te wekken. Door de verplichting een energieplan op te stellen met diverse maatregelen is toch een score boven minimaal mogelijk. De rode lijn geeft de minimale score aan die is gedefinieerd op basis van de ambities in de Omgevingsvisie.

In het bestemmingsplan is de verplichting opgenomen dat in de stedenbouwkundig uitwerking (verplicht bij ieder bouwplan) aangetoond wordt hoe bijgedragen wordt aan de ambitie (bijna) energieneutrale wijk. In een op te stellen beschrijving van het energiesysteem moet aangegeven worden hoe het bouwplan bijdraagt aan de doelstelling energieneutrale woonwijk voor de volgende onderwerpen: aansluiting warmtenet, koeling, opwek door zonnepanelen, circulariteit en de locaties voor biobased woningbouw.

## 2.7 Biodiversiteit

In de Omgevingsvisie wordt als doel gesteld dat Dordrecht de biodiversiteit beschermt en bevordert. Dit doel kent de volgende relevante omgevingsaspecten die in deze paragraaf onderzocht zijn:

- Bescherming Natura 2000 gebieden (stikstof);
- Beschermd soorten;
- Groene structuren en bevordering biodiversiteit.

### 2.7.1 Huidige situatie

Binnen 10 km van het plangebied zijn vijf Natura 2000 gebieden op onderstaand kaartje aangegeven. Daarnaast ligt op vijf kilometer afstand het weidevogelgebied tussen Papendrecht en Oud Alblas.



Voor een nadere beschrijving en toelichting op de huidige situatie zie bijlage 2 (foto van de leefomgeving).

### 2.7.2 Wettelijke kaders

De Wet natuurbescherming (Wnb) verplicht om na te gaan of de uitvoering van het plan effect heeft op beschermde soorten.

In de provinciale Verordening Ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit bij het plan betreft.

### 2.7.3 Ambities

De gemeente heeft de ambitie om groenblauwe structuren te ontwikkelen op het Eiland van Dordrecht. Hiertoe is de Visie Groenblauw Eiland van Dordrecht opgesteld. In de Groenblauwe visie heeft Dordrecht haar ambities voor groen en blauw uitgewerkt. Ze staan via een groenblauw netwerk op de kaart. Draggers voor het netwerk zijn de Dordwijkzone en de Wantijzone en fijnmazige vertakkingen, zoals de dijklinten, killen, lanen en grote parken die het groen 'tot aan de voordeur' brengen.

Een belangrijk onderdeel van de groenblauwe leefomgeving betreft de natuur en biodiversiteit. Een ecologisch functionele groenstructuur in stedelijke context is belangrijk voor de biodiversiteit. Een samenhangend groen netwerk zorgt voor een grotere diversiteit aan (kwetsbare) soorten en geeft meer robuustheid aan het stedelijk ecosysteem. Dat wil zeggen dat het in kwalitatief en kwantitatief opzicht een duurzaam leefgebied kan vormen voor populaties van een groot aantal soorten.

In de OER zijn deze ambities concreet uitgewerkt voor het plangebied Maasterras in een minimale en optimale kwaliteit.

Minimale kwaliteit	Optimale kwaliteit
Wettelijke kaders: geen toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.	Minimaal 0,05 mol N/ha/jaar afname op Biesbosch
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen achteruitgang (van beschikbaar leefgebied) van de beschermde soorten</li> <li>- Geen achteruitgang (van beschikbaar leefgebied) van overige soorten (bijv. Rode Lijst soorten, soorten die typisch voor Maasterras zijn en zeldzame soorten)</li> <li>- Afname invasieve exoten (conform Unielijst)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbetering (van beschikbaar leefgebied) van de beschermde soorten</li> <li>- Verbetering (van beschikbaar leefgebied) van de overige soorten</li> <li>- Geen aanwezigheid invasieve exoten (conform Unielijst)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitbreiding naar 40% groenblauw binnen ontwikkelvelden</li> <li>- Behoud van oppervlakte groenblauw in overig gebied</li> <li>- Toename van aantal groenblauwe verbindingen tussen ontwikkelvelden en met omgeving</li> <li>- Behoud van huidig oppervlakte aan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitbreiding naar 40% kwalitatief hoogwaardig groenblauw binnen ontwikkelvelden</li> <li>- Behoud van oppervlakte groenblauw in overig gebied</li> <li>- Toename van aantal kwalitatief hoogwaardige groenblauwe verbindingen tussen ontwikkelvelden en met omgeving</li> </ul>

kroonbedekking van de bomen - Toename van aantal watergangen inclusief natuurvriendelijke oevers	- Toename van oppervlakte aan kroonbedekking van de bomen (20%), mede ter vergroting van het aantal koelteplekken met schaduw - Toename van aantal kwalitatief hoogwaardige watergangen inclusief natuurvriendelijke oevers.
- Geen negatieve effecten op kwaliteit bomen - Geen negatieve effecten op kwaliteit leefgebieden	- Verbetering kwaliteit bomen - Verbetering kwaliteit leefgebieden (zie ook onder het aspect soorten)

#### 2.7.4 Onderzoeken

##### *Stikstof*

Uit het stikstofonderzoek (bijlage 23) blijkt dat het Maasterras ontwikkeld kan worden zonder uitstoot van stikstof die uitkomt boven de 0,00 Mol. Op grotere afstand zijn zelfs positieve effecten te verwachten. Voorwaarde is wel dat de voorgenomen terugdringing van het autogebruik, met lage parkeernorm, ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. In het bestemmingsplan is dit geborgd door bij ieder bouwplan een mobiliteitsplan te eisen waarin aangetoond moet worden hoe de parkeernorm van 0,3 gehaald wordt.

Bij dit onderzoek moet de kanttekening worden geplaatst dat nog niet gerekend is met de laatste versie van het rekenprogramma AERIUS uit oktober 2023. In het voorjaar van 2024 zal opnieuw onderzoek plaatsvinden op basis van de meest actuele versie van AERIUS. In dat onderzoek worden dan ook de ontbrekende effecten en maatregelen van de verkeersafwikkeling Zwijndrechtse Brugweg betrokken. De uitkomsten van dit onderzoek zullen pas bekend zijn na het overleg met Rijkswaterstaat en de gemeente Zwijndrecht als het gaat om de verkeersafwikkeling en de eventueel te treffen verkeersmaatregelen.

##### *Natuurwaarden onderzoek*

In de voorbereiding van de planvorming zijn diverse onderzoeken uitgevoerd:

- Bijlage 24 Vleermuizen onderzoek Tauw;
- Bijlage 25 Natuuronderzoek Tauw;
- Bijlage 26 Huismussen NWC;
- Bijlage 27 Nader onderzoek soorten.

Kort samengevat laten die onderzoeken de volgende resultaten zien.

- Broedvogels: ontheffing Wnb voor de huismus noodzakelijk bij sloop woningen Weeskinderendijk Noord en Oost. Voor Oost dient het onderzoek nog afgerond te worden vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.
- Er is binnen het plangebied biotoop aanwezig voor grondgebonden zoogdieren, zoals grasland en struweel. Als gevolg van het planvoornemen kunnen negatieve effecten op deze soorten optreden. Binnen de provincie Zuid- Holland geldt een vrijstelling voor deze algemene soorten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel is voor deze soorten de zorgplicht van toepassing.
- Maatregelen ten aanzien van de bunzing en de vos verdienen extra aandacht vanwege het feit dat vernietiging of verstoring van verblijfplaatsen in het plangebied zal leiden tot een substantieel effect op de staat van instandhouding van deze soorten in het plangebied. Bovendien staat de bunzing vermeld op de Rode lijst met de status "kwetsbaar". In de Wnb (artikel 1.12 [lid 1c]) staat vermeld dat provincies zorgdragen voor het behoud of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van soorten op de Rode lijst.
- Er is binnen het plangebied biotoop aanwezig voor algemene broedvogels, zoals bomen en struweel. Als gevolg van het planvoornemen kunnen negatieve effecten op deze soorten optreden. Alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming (artikel 3.1). Indien nesten aanwezig zijn mogen deze tijdens de broedperiode (en wanneer deze in gebruik zijn) niet verwijderd of verstoord worden.
- Invasieve soort: opzettelijke verspreiding van de reuzenberenklauw (aanwezig op het emplacement) is in strijd met de Wnb (artikel 3.37). Om verdere verspreiding van de reuzenberenklauw te voorkomen zijn passende maatregelen nodig wanneer er in het deelgebied Maaspark gewerkt wordt.



Tabel 5.1 Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming.

Soort(groep)	Essentieel leefgebied in (directe omgeving van) plangebied?	Maatregelen?	Ontheffing Wnb aan de orde?
Broedvogels met een jaarrond beschermd nest (huismus)	Ja, zes nestlocaties en vier essentiële onderdelen van de functionele leefomgeving in M1 en M4.	Nader te bepalen.	Ja
Broedvogels (alle soorten)	Ja, grasland en struweel in het onderzoeksgebied dienen als nestlocatie of foerageergebied.	Ja, zie paragraaf 6.3.	Nee
Vrijgestelde soorten (bunzing en vos)	Ja, grasland en struweel in het onderzoeksgebied dienen als verblijfplaats en foerageergebied.	Ja, zie paragraaf 6.3.	Nee
Invasieve soorten (reuzenberenklauw)	Ja, groeiplaats aangetroffen in M1.	Ja, zie paragraaf 6.4.	Nee

Naast de soorten in deze tabel is ook de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De oevers en aanwezige groenstructuren in diverse deelgebieden zijn geschikt als foerageergebied en als vliegroute van vleermuizen. Als gevolg van het planvoornemen kunnen passerende en foeragerende vleermuizen worden verstoord. Door verwijdering van groenstructuren gaat geschikt foerageergebied van vleermuizen verloren.

Op basis van deze onderzoeksresultaten zal - onder andere in het kader van de ontheffingsprocedure - compensatie noodzakelijk zijn. Die compensatie kan gevonden worden door binnen het plangebied, en deels buiten het plangebied, een inrichting te kiezen die bijdraagt aan het behoud van de beschermde soorten. Hieronder is dat nader uitgewerkt. Het Maasterras moet daarmee niet alleen voldoen aan behoud van bestaande soorten maar juist ruimte bieden aan nieuwe soorten en daarmee het behoud van de biodiversiteit in het plangebied.

#### Bevordering biodiversiteit

- Groenblauwe verbindingen

Het uitgevoerde rapport (bijlage 28) laat zien dat door het verdwijnen van bestaande groengebieden niet voldaan wordt aan de minimale kwaliteit op dit onderdeel. Het Masterplan is hierop aangepast door een kaart met te behouden groen en nieuw aan te leggen groene verbindingen. Een belangrijke kanttekening daarbij zijn de op deze kaart aangegeven knelpunten als het gaat om het in stand houden van groene verbindingen. Die knelpunten zijn weg te nemen door bijvoorbeeld de aanleg van faunapassages onder de wegen in het plangebied. In het nog op te stellen stedenbouwkundig plan zal dat nadere uitwerking moten krijgen. In dit bestemmingsplan is die uitwerking verplicht gesteld.

- 40% kwalitatief hoogwaardig groenblauw

In het kader van de OER is onderzocht hoe de ontwikkeling van het Maasterras kan bijdragen aan de bevordering van de biodiversiteit. Enerzijds door behoud van bestaand groen en anderzijds door nieuw groen terug te brengen. Daarbij kan aansluiting worden gevonden bij de eis vanuit klimaat, die uitgaat van 40% groen in het plangebied en 30% groen binnen de bestemming Woongebied. Om de ambitie bevordering biodiversiteit te kunnen halen zullen naast deze kwantitatieve eisen ook kwaliteitseisen aan het aan te leggen groen moeten worden gesteld. Door de eis te stellen dat bij nieuw aan te leggen groen voldaan moet worden aan de eisen uit het handboek natuurinclusief bouwen (bijlage 3 bij de regels) kan de ambitie biodiversiteit gehaald worden. De eis 40% groenblauw in het plangebied kan mede gehaald worden door maatregelen aan de gevels en daken van woningen. De spelregels opgenomen in de OER dienen hiervoor nog doorwerking te krijgen bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking per deelgebied. Dat biedt de mogelijkheid om met de uitvoering van dit bestemmingsplan bij te dragen aan het behalen van de ambitie om een score ruim boven de minimale kwaliteit te halen.

#### 2.7.5 Participatie

Door de Bomenridders is na een veldbezoek aan het plangebied aandacht gevraagd voor het zoveel mogelijk behouden van bestaande bomen. Waar dat niet mogelijk is dient gelijkwaardige compensatie plaats te vinden. In reactie hierop is in het Masterplan een kaart opgenomen met te behouden groenstructuren en bomen. In het bestemmingsplan wordt bij een stedenbouwkundig plan een voorafgaande bomeninventarisatie verplicht gesteld.

## 2.7.6 Vertaling in dit bestemmingsplan

Voor het doel biodiversiteit komt de OER uit op de volgende score. De rode lijn geeft de minimale score aan die is gedefinieerd op basis van de ambities in de Omgevingsvisie.



Om te borgen dat deze score ook echt gehaald gaat worden bij de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn de volgende regels (artikel 9.5) opgesteld:

- Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zal ontheffing worden aangevraagd voor de aantasting van de verblijfplaatsen voor de huismus en vleermuizen.
- De eis van natuurinclusief bouwen en inrichten wordt opgenomen als beoordelingsregel voor de omgevingsgunning bouwen en inrichten openbaar gebied.
- In de stedenbouwkundige uitwerking zal verplicht uitwerking moeten worden gegeven aan de oplossingen voor de knelpunten groene verbindingen zoals verbeeld in het masterplan.
- Een bomeninventarisatie wordt verplicht.
- Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zal het handboek NIBO moeten worden voldaan.
- Toepassing van de 3 30 300 3.000 regels is (nog) niet geborgd in de regels maar is wel haalbaar bij de uitvoering. In het stedenbouwkundig plan of plannen kan hier uitvoering aan worden gegeven.

De score kan nog hoger worden als bij de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen voldaan wordt aan alle eisen gesteld in het handboek NIBO. Bijzondere aandacht daarbij vragen de in het Masterplan gesignaleerde knelpunten in de groene verbindingen. Als dit opgelost wordt door bijvoorbeeld faunapassages via duikers, dan is een hogere score mogelijk.

## Hoofdstuk 3      Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de plantoelichting inzicht geeft in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### 3.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het gebied Maasterras is opgepakt met ideeën en wensen vanuit de stad. Eind 2021 zijn daarvoor in samenwerking met stichting De Stad StadsLABs gehouden. Het betrof vier StadsLABs waaronder op 27 oktober 2021 één voor Maasterras. Tijdens de StadsLABs hebben bewoners, direct betrokkenen en professionals gebrainstormd en is veel informatie uitgewisseld en verzameld over de Dordtse Spoorzone (nu Stadsas Dordt). Met hen zijn het droombeeld van de ontwikkeling, en de mogelijke plannen voor Stadsas Dordt, besproken en hebben zij aangegeven welke tips en aanvullingen zij zagen. Deze ideeën zijn uitgewerkt in een boekje en hebben we gebruikt voor de verdere uitwerking van de plannen. De resultaten zijn meegenomen in de ontwikkeling spoorzone, zoals eind 2021 door de Raad is vastgesteld. Vervolgens is de gemeente gestart met de voorbereidingen om te komen tot een uitwerking van de ontwikkeling, onder andere door de selectie van adviesbureau's voor het op te stellen stedenbouwkundig masterplan en de milieueffectrapportage.

Vervolgens heeft de gemeente een startdocument voor het Maasterras opgesteld. In dit startdocument is aangegeven hoe de gemeente tot een uitwerking van de ontwikkeling wil komen door het opstellen van een masterplan, een bestemmingsplan en een bijbehorende milieueffectrapportage: de OER Maasterras. Het startdocument is op 9 november 2022 bekend gemaakt in het Gemeenteblad en per brief aan bedrijven en bewoners in en nabij het plangebied.

Het startdocument Maasterras Dordrecht heeft vanaf 10 november 2022 tot en met 22 december 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is de gelegenheid geboden om schriftelijke zienswijzen in te dienen. Tevens is op 23 november 2022 een inloopmoment georganiseerd met de mogelijkheid om in te lopen en vragen te stellen over het OER en het proces van verdere planvorming. Op 10 november 2022 is de Commissie m.e.r gevraagd om een advies uit te brengen over het startdocument en zijn diverse instanties per mail gewezen op de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Op het startdocument zijn 11 schriftelijke reacties ingekomen:

1. Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid
2. Rijkswaterstaat
3. Provincie Zuid Holland
4. Waterschap Hollandse Delta
5. Fietsersbond, Dordtse Klimaatcoalitie, St. Platform Duurzaam Dordrecht en Milieudefensie
6. Havenbedrijf Rotterdam
7. Het Dordts Woongenootschap
8. Samen Leuk Oud Worden (SLOW)
9. NS Regiodirectie Zuid
10. Een eigenaar van een bedrijf in het projectgebied
11. Het Zeehavenbedrijf.

Deze reacties zijn verwerkt in een nota van beantwoording, opgenomen als bijlage 29. De reactie van het Zeehavenbedrijf is later ontvangen en beantwoord en afzonderlijk opgenomen als bijlage 30. De inspraakreacties en de beantwoording daarvan zijn meegenomen bij het opstellen van het masterplan, bestemmingsplan en OER.

Op 21 september 2023 is het eerste concept Masterplan, OER en bestemmingsplankaart gepresenteerd tijdens een gebiedsinformatiemarkt voor bewoners van het plangebied, omwonenden, bedrijven en andere betrokkenen. Hier kon iedereen de plannen en maquette bekijken en in gesprek gaan met de betrokken ambtenaren over de verschillende onderwerpen. Bezoekers konden hun reactie op de plannen achterlaten via een formulier of via [doemeedordrecht.nl/maasterras](https://doemeedordrecht.nl/maasterras). Reageren was tot 8 oktober 2023 mogelijk. Hier zijn 40 reacties ontvangen. Deze reacties zijn meegenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpmasterplan en de OER. Een verslag van de beantwoording van de vragen naar aanleiding van de inspraakbijeenkomst is als bijlage 31

opgenomen.

De resultaten van de inspraak en participatie zijn meegenomen in de omgevingstoets in hoofdstuk 2. Per omgevingsaspect is daar kort vermeld hoe deze zijn betrokken bij de afweging.

### **3.2 Overleg**

In de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de verschillende betrokken instanties en de diverse belanghebbenden in en rond het plangebied waaronder de bewoners van het woonwagencentrum, de grondeigenaren, de huidige bewoners, verenigingen, bedrijven, NS en Pro Rail, het Havenbedrijf, de Bomenridders en de fietsersbond. Voor een deel is dat overleg gevoerd via de inspraakprocedure zoals beschreven in paragraaf 3.1 en deels door individuele gesprekken.

De uitkomsten van het overleg zijn meegenomen in de omgevingstoets van hoofdstuk 2. Per omgevingsaspect is daar kort vermeld hoe de uitkomsten van het overleg zijn betrokken bij de afweging.

### **3.3 Economische uitvoerbaarheid**

In de toelichting van het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Aangetoond moet worden dat de kosten die gemaakt worden om het woongebied te ontwikkelen voorzien zijn van financiële dekking, onder andere door de grondopbrengsten van de te bouwen woningen en diverse subsidies.

Voor dit ontwerpbestemmingsplan is een globale exploitatie-opzet opgesteld die laat zien dat het plan uitvoerbaar is mits de aanvullende dekkingsbronnen ook verzekerd zijn. Hierover vindt nog overleg plaats met het Rijk en andere instanties. Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan zal hierover duidelijkheid moeten bestaan. Gelijktijdig met het bestemmingsplan zal de gemeenteraad een exploitatieberekening vast stellen waaruit de financiële uitvoerbaarheid moet blijken.

Aangezien de gemeente nog geen volledig eigenaar is van alle gronden in het plangebied dienen er ook afspraken te worden gemaakt met de grondeigenaren in het plangebied. Als deze eigenaren zelf gaan ontwikkelen moet geborgd worden dat zij ook evenredig bijdragen aan de kosten die de gemeente moet maken om in het plangebied woningbouw mogelijk te maken. De gemeente gaat er vanuit dat met alle eigenaren tijdig een anterieure overeenkomst kan worden gesloten met afspraken over het kostenverhaal.

Mocht het niet lukken om tijdig (voor de vaststelling van het bestemmingsplan) overeenstemming te bereiken dan verplicht de Wet ruimtelijke ordening om het kostenverhaal via een exploitatieplan af te dwingen. In dat exploitatieplan wordt dan per te bouwen woning of andere functie een exploitatiebijdrage bepaald die afgerekend wordt bij de omgevingsvergunning. Dit exploitatieplan zal opgesteld worden door het college zodra een omgevingsvergunning wordt ingediend voor de gronden waar nog geen overeenstemming is bereikt. Deze uitgestelde exploitatieplanverplichting is mogelijk doordat Dordrecht is aangewezen in de Crisis- en herstelwet. Zie hiervoor paragraaf 4.2

## Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

### 4.1 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf is per artikel een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

#### *Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten*

In deze artikelen zijn 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.

#### *Artikel 3 Groen - Park 1*

Deze bestemming is opgenomen voor het toekomstige aan te leggen Maaspark, op het terrein dat nu nog in gebruik is als parkeerterrein en spooreplacement. Naast een park wordt binnen de bestemming ruimte geboden aan de te bouwen parkeergarage/ mobiliteitshub, een busbaan, fietspaden, wandelroutes en een evenemententerrein. De locatie van deze voorzieningen is nog niet bepaald. Het bestemmingsplan laat hier ruimte bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Voor evenementen zijn wel eisen gesteld aan de maximale omvang, het aantal evenementen en de maximale geluidniveaus.

#### *Artikel 4 Groen - Park 2*

Deze bestemming is opgenomen voor het bestaande te behouden groen.

#### *Artikel 5 Tuin*

De voortuinen bij de woningen aan de Dokweg zijn, conform het vigerende bestemmingsplan, bestemd voor "Tuin". Behoudens ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag hier niet worden gebouwd.

#### *Artikel 6 Verkeer*

De bestemming Verkeer betreft alle in het gebied aanwezige infrastructuur voor het wegverkeer. De inhoud van de bestemming komt in grote lijnen overeen met de in Dordrecht gebruikelijke bestemmingsregeling voor verkeer. In dit artikel is een bepaling opgenomen in verband met de Drechttunnel en de brug richting Zwijndrecht. De goederenspoorlijn naar de zeehaven (de stamlijn) is, voor zover die als zodanig is bestemd, binnen deze bestemming wegbestemd. Op basis van het overgangsrecht mag het gebruik als stamlijn (grotendeels) nog worden voortgezet totdat de gronden nodig zijn voor de woningbouwontwikkeling.

#### *Artikel 7 Water*

De bestemming regelt het gebruik en bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van de Oude Maas. Verder is in dit artikel een bepaling opgenomen in verband met de Drechttunnel.

#### *Artikel 8 Wonen*

Voor de bestaande woningen aan de Dokweg is de bestemming "Wonen" gegeven. Deze bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan zodat bestaande rechten behouden blijven.

#### *Artikel 9 Woongebied*

De bestemming Woongebied is opgenomen voor de gronden die in het Masterplan aangewezen zijn als te ontwikkelen woongebied. Binnen de bestemming mogen 2.200 woningen en bijbehorende voorzieningen worden gebouwd. Gekozen is voor een globale bestemming waarbij programmatisch en ruimtelijk de maximale contouren zijn aangegeven. Dat wil zeggen dat overal binnen het plangebied woningen en andere functies gebouwd kunnen worden tot de aangegeven hoogte van 40 meter.

Binnen die maximale contouren zijn regels opgenomen. Voordat voor een vergunning voor een bouw- of inrichtingsplan verleend kan worden moet nagegaan worden of het plan bijdraagt aan de gewenste kwaliteit van het woongebied zoals vastgelegd in het Masterplan en de OER. Dat heeft zich vertaald in regels over onder andere stedenbouwkundige kwaliteit, doelgroepen, geluid, speelplekken, klimaat, biodiversiteit, duurzaamheid en windhinder. Die regels zijn gebaseerd op de uitkomsten van hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan. Bij ieder bouwplan zal de eis gesteld worden dat een stedenbouwkundig plan bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden opgenomen waarin aangetoond wordt dat voldaan kan worden aan de gewenste kwaliteit.

Voorbeeld: In hoofdstuk 2 van de toelichting (de omgevingstoets) is bepaald dat het voor een goede woonkwaliteit nodig is een regel te stellen die voorschrijft dat er voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. Om die kwaliteit te borgen is er binnen de bestemming een regel opgenomen die bepaalt dat een bouwplan pas vergund kan worden als binnen de bestemming 18,8 % sociale woningen worden gebouwd. Om te voorkomen dat de bouw van de sociale woningen wordt doorgeschoven naar toekomstige bouwplannen geldt daarbij de eis dat indien het bouwplan zelf niet voorziet in 18,8% sociaal, aangetoond moet worden waar en wanneer die sociale woningen wel gebouwd gaan worden. In het stedenbouwkundig plan kan dat worden vastgelegd waarbij de realisatie van de sociale woningen in een latere fase verzekerd moet zijn.

- Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwbepalingen

Het bestemmingsplan laat toe dat er onder voorwaarden afgeweken kan worden van de bouwbepalingen. De afwijkingen zien op de bouwhoogte, meer woningen en de geluidsregels. Bij toepassing van deze afwijkingen wordt het college verplicht te motiveren of deze afwijking aansluit bij de bedoelingen van het masterplan en als het gaat om geluid als eerst aangetoond is dat het bouwplan anders redelijkerwijs niet te bouwen is.

- Omgevingsvergunning inrichting openbaar gebied in de realisatiefase

Naast een omgevingsvergunning voor bouwen zal ook voor het bouw- en woonrijp maken een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Bij de aanvraag van de vergunning zal de eis gesteld worden dat een stedenbouwkundig plan bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden opgenomen. Dat kan wederom hetzelfde stedenbouwkundige plan zijn als bij de omgevingsvergunning bouwen. De omgevingsvergunning kan pas verleend worden als aangetoond is dat voldaan wordt aan de opgenomen regels. Bij de beoordeling van de vergunning gaat het college onder andere na of er voldoende ruimte wordt geboden aan groen met speel- beweeg- en ontmoetingsplekken, de eis van 40% groen en de bijdrage aan behoud biodiversiteit.

- Aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij iedere aanvraag omgevingsvergunning zal, minimaal per buurt, een stedenbouwkundig plan moeten worden ingediend waar uit blijkt hoe het bouwplan bijdraagt aan de regels die gesteld zijn voor de hele bestemming. Om die manier wordt geborgd dat alle bouwplannen integraal getoetst kunnen worden op de gewenste kwaliteit. Dat stedenbouwkundig plan hoeft maar één keer opgesteld worden en kan daarna als onderlegger dienen voor alle aanvragen omgevingsvergunningen. Indien de aanvrager er voor kiest een ander (gewijzigd) stedenbouwkundig plan op te stellen, dan is dat niet uitgesloten maar zal opnieuw aangetoond moeten worden dat aan alle eisen uit het masterplan en OER wordt voldaan.

In het stedenbouwkundig plan zal ook opgenomen worden hoe voldaan kan worden aan de opgenomen voorwaardelijke verplichting voor het bouwen van geluidsschermen langs het spoor en de A16 en de aanleg van stil asfalt op de Laan der Verenigde Naties/Dokweg en de Weeskinderendijk Zuid.

- Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming wordt de ruimte die geboden wordt aan voorzieningen (functies anders dan wonen) beperkt door een aantal gebruiksregels. Deze regels komen voort uit de uitkomsten van de omgevingstoets in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan. Voor functies als winkels, horeca, kantoren worden maximale oppervlakte-eisen gesteld. Dit moet voorkomen dat binnen het Maasterras te veel functies komen waardoor elders in de stad of regio tot leegstand kan ontstaan (toepassing ladder van duurzame verstedelijking).

Vanuit het belang van een goede gezondheid is het verboden om hout te stoken in de nieuwe woningen en mogen geluidveroorzakende activiteiten zoals horeca, scholen en kinderdagverblijven niet op locaties die in het Masterplan als rustig zijn aangewezen. Om het woongebied autovrij te houden is het binnen de bestemming verboden om met de auto te rijden of te parkeren. Voor ontheffinghouders wordt een uitzondering gemaakt.

- Melding sloop bouwwerken binnen de aanduiding cultuurhistorische waarden

Op gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geldt een verbod om gebouwen te slopen zonder dit eerst te melden. Concreet betekent dit dat degene die op deze locaties wil bouwen of grondwerkzaamheden wil verrichten er op gewezen wordt dat ter plaatse sprake is van cultuurhistorische waarden. Er zijn in dit lid geen specifieke regels gesteld, anders dan de verplichting een bouwhistorisch onderzoek te doen en zo het historisch belang voor de gemeente te documenteren.

- Delegatie - nadere regels

Om binnen de gestelde regels flexibiliteit of juist sturing te houden mogen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan op een aantal onderdelen wijzigen. Als blijkt dat de kwalitatieve behoefte aan woningen wijziging van de percentage doelgroepen worden aangepast. Die behoefte dient dan wel te passen in het regionaal woningbouwprogramma.

Een wijziging van het bestemmingsplan is ook mogelijk als het gaat om het stellen van extra eisen aan de situering of maatvoering van gebouwen als blijkt dat uitvoering van het bestemmingsplan niet de in het masterplan gewenste kwaliteit oplevert.

Mocht in de toekomst blijken dat het Masterplan aangepast moet worden, bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, dan heeft het college daar de mogelijkheid toe. Voorwaarde is wel dat minimaal dezelfde omgevingskwaliteit wordt gehaald zoals vastgelegd in de OER / hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan. De aanpassing van het Masterplan werkt alleen door in de regels die expliciet naar het Masterplan verwijzen. Ingrijpende wijzigingen van het Masterplan zijn hierdoor niet mogelijk. In dat geval is het aan de gemeenteraad om tot wijziging van het omgevingsplan te komen.

Het college mag tevens de in de bijlage bij de regels opgenomen nadere regels voor geluid en natuurinclusief bouwen aanpassen. Dit zal met name aan de orde zijn als binnen de gemeente nieuwe beleidsregels voor deze onderwerpen worden vastgesteld (in voorbereiding). In dat geval is het wenselijk dat voor de gehele stad gelijke beleidsregels gelden.

#### *Artikel 10 Waarde- Archeologie 2 en Artikel 11 Waarde - Archeologie 3*

Vanwege de eerder in deze toelichting beschreven mogelijke archeologische waarden is een regeling opgenomen waaruit bescherming van de archeologische waarden bij bouwen en bij de uitvoering van werken voortvloeit. Binnen het gehele plangebied bestaat in principe een verplichting tot het doen van archeologisch vooronderzoek en zorg voor archeologische waarden. Dit betreft zowel bouwen als aanleggen.

In principe mag alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze in voldoende mate zijn zeker gesteld. Deze regeling is niet nodig bij gelijke vervanging van bestaande bouwwerken en bij nieuwe bouwwerken waarvan de fundering niet dieper ligt dan 70 respectievelijk 100 cm beneden maaiveld waarvoor het palenplan onder de maximaal 5% (inclusief grondverdringing) van het te bebouwen oppervlak blijft. Voor het uitvoeren van verschillende grondwerkzaamheden, zoals het leggen van nieuwe kabels en leidingen, vernieuwen van riolen of verlagen van het waterpeil is een aanlegvergunningstelsel nodig. Pas met vergunning kunnen werken worden uitgevoerd.

De regeling binnen deze bestemmingen is strikter dan noodzakelijk is op basis van het uitgevoerde onderzoek. Dat heeft te maken met de vaste indeling van de gemeente in gebieden met archeologische waarden.

#### *Artikel 12 Waterstaat - Waterkering*

De bestemming "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. Daar is een regel aan toegevoegd dat het college medewerking kan verlenen aan bouwactiviteiten die passen binnen het waterhuishoudkundig plan dat de gemeente samen met het waterschap gaat opstellen.

#### *Artikel 13 Algemene aanduidingsregels*

Onderwerpen die niet gekoppeld zijn aan één enkele bestemming worden geregeld in de Algemene regels. Zodra die onderwerpen gericht zijn op het hele plangebied of een deel daarvan worden de betreffende gebiedsdelen aangeduid en bevatten de algemene aanduidingsregels de daarop betrekking hebbende bepalingen.

In het bestemmingsplan zijn gebiedsaanduidingen opgenomen in verband met de toegepaste kostenverhaal, milieuzonering en de veiligheidszones voor vervoer gevaarlijke stoffen, luchtkwaliteit

en trillingen.

#### *Artikel 14 Algemene afwijkingsregels*

Deze bepaling biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid op onderdelen af te wijken van het bestemmingsplan. Het betreft situaties die in de regel van ondergeschikt belang zijn, maar wel per geval een aparte beoordeling behoeven.

#### *Artikel 15 Algemene bouwregels*

Deze regels betreffen onderwerpen die in het hele plangebied kunnen voorkomen, zoals ondergronds bouwen, parkeren, laden en lossen en het oprichten van scheepvaarttekens. Voor parkeren is met dit artikel geregeld dat de parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning kan worden afgedwongen.

#### *Artikel 16 Algemene gebruiksregels*

Algemene regel is dat gronden en opstallen uitsluitend gebruikt mogen worden in overeenstemming met het bepaalde in het bestemmingsplan. Dit volgt uit artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Dit artikel geeft een aantal aanvullende gebruiksregels, die moeten worden nageleefd. Verder is de in Dordrecht algemeen toegepaste regeling voor beroepsuitoefening aan huis in dit artikel opgenomen. De regeling maakt het mogelijk, onder voorwaarden, een beroep in de eigen woning uit te oefenen. Uitgangspunt hierbij is dat dit gebruik altijd ondergeschikt aan de woonfunctie moet blijven en dat de effecten van dat gebruik in de omgeving van de woning aanvaardbaar zijn.

#### *Artikel 17 Anti-dubbelregel*

Standaardbepaling die in alle bestemmingsplan wordt opgenomen.

#### *Artikel 18 Overgangsrecht bouwen Artikel 19 Overgangsrecht gebruik*

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.

#### *Artikel 20 Slotregel*

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

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

Bij het opstellen van de regels in dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt om alvast vooruit te lopen op de komende Omgevingswet.

Het plangebied Maasterras is al in 2019 aangemeld voor toepassing van 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Hiermee kan de gemeente vooruitlopen op de in de Omgevingswet beoogde verbreding van het bestemmingsplan tot een omgevingsplan. Het Maasterras is aangemeld in de 2e tranche (Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 4 oktober 2019). In de 18e tranche is het gehele grondgebied van Dordrecht aangewezen voor toepassing van artikel 7c (regeling van 9 december 2022).

In onderstaand schema is per lid aangegeven of en hoe artikel 7c in dit bestemmingsplan is toegepast.

<b>Lid</b>	<b>Onderwerp</b>	<b>Toelichting</b>	<b>Toepassing in dit plan</b>
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.	Toegepast. Het plan schrijft voor dat het college bij het verlenen van omgevingsvergunning toetst aan klimaateisen gezondheid en milieu.
2.	Planperiode	Planperiode 20 jaar in plaats van 10 jaar.	Toegepast. De looptijd van het project is langer dan 10



			jaar.
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 voor de regeling evenementen die deels de regels in de APV vervangt.
5.	Melding	Verbod met melding	Toegepast op gronden met de aanduiding cultuurhistorische waarden.
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	Toegepast voor parkeren.
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 bouwactiviteit betrekking heeft	Niet toegepast.
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. Hogere waarden zijn opgenomen in dit bestemmingsplan, met deels een uitgestelde onderzoeksplicht. De SVBP standaarden zijn niet overal gevolgd.
10.	Uitstel exploitatieplan	Uitstel exploitatieplanverplichting tot vergunning	Toegepast en opgenomen in artikel 13.2
13.	Delegatie delen bestemmingsplan	De raad kan de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het bestemmingsplan delegeren aan burgemeester en wethouders.	Toegepast voor diverse onderwerpen binnen de bestemming Woongebied.
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.	Toegepast voor de bestemmingsplanactiviteit hotel.
15.	Aanvraagvereiste	Afwijking aanvraagvereiste 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 voor de omgevingsvergunning bouwen en inrichting openbaar gebied binnen de bestemming Woongebied
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	Toegepast voor het bouwen van meer dan 2.200 woningen in het plangebied onder de voorwaarden dat getoetst worden aan de uitkomsten van de OER.

		afweging dan alleen een goede ruimtelijke ordening.	
--	--	---	--

Het Maasterras is tevens aangemeld als ontwikkelingsgebied als bedoeld in artikel 2.2 Crisis- en herstelwet. Deze aanmelding maakt het mogelijk dat tijdelijk kan worden afgeweken van bepaalde milieunormen. Een voorwaarde hiervoor is dat in het bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat uiterlijk binnen tien jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden weer aan de geldende milieunormen wordt voldaan. Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 4 oktober 2019 (2e tranche). Vooralnog is van deze regeling beperkt gebruik gemaakt door toe te staan dat woningen al gebouwd kunnen worden voordat een geluidscherm gerealiseerd is dat nodig is om te voldoen aan de geluidsregels (zie artikel 9.3).

Heel recent is het Maasterras aangemeld voor het experiment met uitgesteld planschade. Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 7 september 2023 (24e tranche). Dit experiment is met name van belang voor de situaties waar woningen gebouwd kunnen worden tot 40 meter hoog op de grens van de bestemming Woongebied, waarbij de verwachting is dat deze woningen in de praktijk op grotere afstand en lager gebouwd gaan worden. Planschade is pas mogelijk als ook daadwerkelijk een omgevingsvergunning wordt verleend die tot planschade leidt en niet alleen op basis van de planologische mogelijkheid.

## Regels bestemmingsplan maasterras fase 1(ontwerp)

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>52</b>
Artikel 1	Begrippen	52
Artikel 2	Wijze van meten	57
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingen</b>	<b>58</b>
Artikel 3	Groen - Park 1	58
Artikel 4	Groen - Park 2	60
Artikel 5	Tuin	61
Artikel 6	Verkeer	62
Artikel 7	Water	63
Artikel 8	Wonen	64
Artikel 9	Woongebied	65
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Dubbelbestemmingen</b>	<b>70</b>
Artikel 10	Waarde- Archeologie 2	70
Artikel 11	Waarde - Archeologie 3	72
Artikel 12	Waterstaat - Waterkering	74
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>75</b>
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	75
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	77
Artikel 15	Algemene bouwregels	78
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	80
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	81
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>82</b>
Artikel 18	Overgangsrecht bouwen	82
Artikel 19	Overgangsrecht gebruik	83
Artikel 20	Slotregel	84
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>85</b>
Bijlage 1	Stedenbouwkundig Masterplan Maasterras	85
Bijlage 2	Nadere regels hogere waarden	85
Bijlage 3	Handboek NIBO	85

# Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

## Artikel 1 Begrippen

*plan*: het bestemmingsplan "Maasterras fase 1" met identificatienummer NL.IMRO.0505.BP212Maasterras-2001 van de gemeente Dordrecht.

*archeologisch deskundige*: een actor geregistreerd archeoloog.

*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 kwetsbare gebouwen*: een gebouw met een van de volgende gebruiksfuncties, alleen voor zover het gaat om die gebruiksfunctie:

- a. een woonfunctie, met uitzondering van een woonfunctie in een woongebouw en een woonfunctie voor 24-uurszorg, als het gaat om een woonfunctie:
  1. op een locatie met een dichtheid van ten hoogste twee woningen, woonschepen of woonwagens per ha;
  2. om te worden gebruikt in het kader van de uitoefening van een beroep of bedrijf; of
  3. die onderdeel is van lintbebouwing die loodrecht of nagenoeg loodrecht is gelegen op een buisleiding als bedoeld in artikel 3.101, eerste lid, onder a tot en met d, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om het risico op een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit;
- b. een bijeenkomstfunctie, met uitzondering van een bijeenkomstfunctie:
  1. voor kinderopvang;
  2. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
  3. waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is; of
  4. die een nevengebruiksfunctie is van een gebruiksfunctie als bedoeld onder zeer kwetsbare gebouwen
- c. een industriefunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met uitzondering van gebouwen waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is;
- d. een kantoorfunctie met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 1.500 m<sup>2</sup>;
- e. een logiesfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;

1. op een locatie met een dichtheid van ten hoogste twee logiesfuncties per ha, en met ten hoogste 5 logiesverblijven als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving per gebouw; of
  2. met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 1.500 m<sup>2</sup>;
- f. een onderwijsfunctie voor volwassenenonderwijs, met uitzondering van een onderwijsfunctie waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is;
- g. een sportfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met uitzondering van een sportfunctie:
1. waarin doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is; of
  2. die een nevengebruiksfunctie is van een gebruiksfunctie als bedoeld onder zeer kwetsbare gebouwen; of
- h. een winkelfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met uitzondering van een winkelfunctie in een gebouw waarin een supermarkt of warenhuis is gevestigd, als het gaat om een winkelfunctie:
1. met meer dan vijf winkels en met een totale bruto-vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>; of
  2. met een winkel met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m<sup>2</sup>.

*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.

*bouwrijp 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.

*buurt*: een deel van het plangebied als bedoeld in het Masterplan opgenomen als bijlage 1 bij de regels van dit plan.

*cultuur en ontspanning*: het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, in de vorm van atelier, bioscoop, creativiteitscentrum, dansschool, kookstudio, muziekschool, muziektheater, theater, museum.

*detailhandel*: het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), 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.

*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 als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening.

*evenementen categorie 1 t/m 4*: categorieën van evenementen als bedoeld in de 'beleidsregel en nadere regels voor de organisatie van evenementen'.

*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 woonwagendstandplaatsen. 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.

*geluidluf*: het geluid van rijkswegen, lokale wegen (50 km en 30 km), spoorwegen en industrielawaai samen, omgerekend naar wegverkeerslawaai en zonder aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder, niet meer bedraagt dan 58 dB.

*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.

*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 spijzen, voor gebruik ter plaatse en/of nachtverblijf; onder horeca wordt mede verstaan een afhaalwinkel/-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.

*kwetsbare gebouw*: een gebouw met een van de volgende gebruiksfuncties, alleen voor zover het gaat om die gebruiksfunctie en voor zover het niet gaat om een beperkt kwetsbaar gebouw of een zeer kwetsbaar gebouw

- a. een woonfunctie;
- b. een bijeenkomstfunctie;
- c. een industrie functie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- d. een gezondheidszorgfunctie;
- e. een kantoorfunctie;
- f. een logiesfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- g. een onderwijsfunctie;

- h. een sportfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving; of
- i. een winkelfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving.

*kwetsbare locaties:* een locatie voor:

- a. recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen;
- b. sport, spel of recreatief dagverblijf, waar doorgaans een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig is; of
- c. evenementen in de openlucht voor ten minste 5.000 personen.

*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.

*Masterplan:* het stedenbouwkundig Masterplan Maasterras opgenomen als bijlage 1 bij dit plan.

*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*: een locatie voor:

- a. een woonfunctie voor 24-uurszorg;
- b. een bijeenkomstfunctie:
  - 1. voor kinderopvang; of
  - 2. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
- c. een celfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- d. een gezondheidszorgfunctie met bedgebied; of
- e. een onderwijsfunctie:
  - 1. voor basisschoolonderwijs; of
  - 2. voor onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking.



## **Artikel 2     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 (zijdellingse) perceelgrens:* vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelgrens.

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingen

### Artikel 3 Groen - Park 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen - Park 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. groen;
- b. natuurontwikkeling;
- c. auto-ontsluiting naar een parkeergarage;
- d. bruggen;
- e. busbaan, medegebruik door voertuigen met ontheffing is toegestaan;
- f. evenementen;
- g. geluidafschermdende voorzieningen;
- h. hondenspeelplaatsen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. speel- beweeg en ontmoetingsplekken;
- k. parkeergarage met mobiliteitshub met bijbehorende voorzieningen;
- l. voet- en fietspaden;
- m. water;
- n. overige bij de bestemming behorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouw van een parkeergarage met bijbehorende voorzieningen is toegestaan tot een hoogte van 14 m;
- b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn toegestaan tot een grondoppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per gebouw en een hoogte van 5 m;
- c. voor het overige zijn geen gebouwen toegestaan.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 m.

#### 3.3 Aanlegvergunning bodem

##### 3.3.1 Omgevingsvergunning

Binnen de aanduiding 'milieuzone - bodemverontreiniging' is het verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders grondwerkzaamheden dieper dan het huidige maaiveld uit te voeren.

##### 3.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in lid 3.3.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van bodemonderzoek;
- 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.

##### 3.3.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 wordt alleen verleend indien door die grondwerkzaamheden geen nadelige gevolgen zijn te verwachten voor de volksgezondheid.

### 3.3.4 Advies

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid.

## 3.4 Gebruik

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ten aanzien van evenementen geldt dat:
  1. de oppervlakte van het evenemententerrein maximaal 8.000 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. per jaar maximaal 3 evenementen met categorie 3 worden georganiseerd;
  3. per jaar maximaal 7 evenementen met categorie 2 worden georganiseerd;
  4. per jaar maximaal 5 evenementen met categorie 1 worden georganiseerd;
  5. het gemiddeld geluidsniveau op de gevel van geluidgevoelige gebouwen bedraagt:
    - bij categorie 3 evenementen: maximaal 81 dB(A) en 90 dB(C);
    - bij categorie 2 evenementen: maximaal 76 dB(A) en 80 dB(C);
    - bij categorie 1 evenementen: geen versterkte muziek;
  6. evenementen uitsluitend mogen plaatsvinden op:
    - maandag tot en met donderdag tussen 9:00 en 23:00 uur;
    - vrijdag en zaterdag tussen 9:00 en 0:00 uur
    - zondag tussen 11:00 uur en 23:00 uur;
  7. het aantal bezoekers niet meer mag bedragen dan 100.000 per jaar;
- b. het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage bedraagt minimaal 750 en maximaal 1.200;
- c. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van een mobiliteitshub zijn toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup>, in de vorm van detailhandel, dienstverlening en horeca.

## **Artikel 4 Groen - Park 2**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen - Park 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. groenvoorzieningen;
- b. voorzieningen voor het scheepvaartverkeer;
- c. water;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' tevens voor een ondergrondse tunnel voor wegverkeer;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en kunstobjecten.

### **4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *4.2.1 Bouwen algemeen*

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen bedraagt de bouwhoogte ten hoogste:

- a. erfafscheidingen 2 m;
- b. lichtmasten 9 m;
- c. geluidschermen 20 m;
- d. bakens en scheepvaarttekens: 18 m;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 10 m.

## **Artikel 5 Tuin**

### **5.1 Bestemmingsplanomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en groen.

### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### *5.2.1 Bouwen algemeen*

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van carports.

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

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. toegestaan is een overkapping met een breedte van maximaal 1,5 m en een diepte van maximaal 1,25 m vanuit de voorgevel; de overkapping mag, de voorgevel niet meegerekend, maximaal aan één zijde gesloten zijn;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:
  1. erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn 1 m;
  2. erfafscheiding direct aan voorgevel tot een afstand van 1,5 m 1.80 m
  3. overige erfafscheidingen 2 m;
  4. vlaggenmasten 9 m;
  5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bruggen;
- b. rijwegen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. verblijfsgebieden;
- e. voet- en fietspaden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug uitsluitend bestemd voor fietsers en voetgangers;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' tevens voor een ondergrondse tunnel voor wegverkeer;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals opstelstroken, bushaltes, water, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen en kunstobjecten.

### **6.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### *6.2.1 Bouwen algemeen*

- a. toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is bebouwing toegestaan overeenkomstig de afmetingen van de verkeerstunnel in de A16 onder de Oude Maas;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is bebouwing toegestaan overeenkomstig de afmetingen van de verkeersbrug richting Zwijndrecht.

#### *6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen bedraagt de bouwhoogte ten hoogste:

- a. lichtmasten 20 m;
- b. vlaggenmasten 9 m;
- c. geluidschermen 20 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 12 m.

## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen;
- b. waterhuishouding;
- c. verkeer te water;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug voor fietsers, voetgangers en openbaar vervoer, medegebruik door voertuigen met ontheffing is toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'haven' tevens voor een aanlegplaats watertaxi alsmede een vlonder ten behoeve van wandelaars;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' tevens voor een ondergrondse tunnel voor wegverkeer;
- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals oevers, taluds, kades, steigers, bruggen, bakens, scheepvaarttekens en afmeerplaatsen.

### **7.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *7.2.1 Bouwen algemeen*

toegestaan zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde;

ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is bebouwing toegestaan overeenkomstig de afmetingen van de verkeerstunnel in de A16 onder de Oude Maas

#### *7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen bedraagt de bouwhoogte ten hoogste:

- a. bakens en scheepvaarttekens 18 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 10 m.

## **Artikel 8 Wonen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en groen.

### **8.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### *8.2.1 Bouwen algemeen*

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *8.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen 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.

#### *8.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant en zijkant van de woning tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak' een bouwhoogte is toegestaan van 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m of als de woning lager is, tot de bouwhoogte van de woning;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 50 % van het bouwperceel, het hoofdgebouw niet meegerekend, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### *8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste voor:
  1. erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 m;
  2. overige erfafscheidingen 2 m;
  3. vlaggenmasten 9 m;
  4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m;
- b. voor het maximale oppervlak van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient het bepaalde in lid 8.2.4 onder b in acht te worden genomen.

#### *8.2.5 Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.3 onder a. voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping van de woning tot een maximum van 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning. Indien een tweede verdiepingvloer ontbreekt, mag de hoogte niet meer bedragen dan noodzakelijk voor voldoende stahoogte, met dien verstande dat de hoogte van 7 m niet mag worden overschreden;
- b. lid 8.2.3 onder a. voor het bouwen van een kap op bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de hoogte van aan- en bijgebouwen niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c. lid 8.2.3 onder b. voor het toestaan van een oppervlak van 75 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%.



## **Artikel 9 Woongebied**

### **9.1 Bestemming**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. cultuur en ontspanning;
- d. detailhandel;
- e. dienstverlening;
- f. groen;
- g. hotel;
- h. horeca-1;
- i. kantoren;
- j. maatschappelijke voorzieningen;
- k. langzaam verkeer;
- l. een busbaan, medegebruik door voertuigen met ontheffing is toegestaan;
- m. een parkeergarage met mobiliteitshub met bijbehorende voorzieningen;
- n. auto-ontsluiting naar een parkeergarage;
- o. water;

met de daarbij behorende voorzieningen.

### **9.2 Omgevingsvergunning bouwen**

#### *9.2.1 Bouwen algemeen*

Toegestaan zijn hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend voor bouwwerken ten dienste van de bestemming die voldoen aan de beoordelingsregels van lid 9.2.1 tot en met lid 9.2.7.

#### *9.2.2 Maatvoering*

Bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemming bedraagt niet meer dan 2.200;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan aangegeven door de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- c. binnen de aanduiding:
  1. 'geluidbelaste locatie 1' bedraagt de hoogte van gebouwen minimaal 35 m;
  2. 'geluidbelaste locatie 2' bedraagt de hoogte van gebouwen minimaal 22 m;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen bedraagt niet meer dan 10 m;
- e. bij de nieuwbouw van een hoofdgebouw het vloerpeil minimaal 20 cm hoger is dan de hoogte van de straat, ter plaatse van de as van de straat.

#### *9.2.3 Ruimtelijke kwaliteit*

Bij de bouw van gebouwen voldaan wordt aan de eisen voor ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in het Masterplan ten aanzien van:

- a. de aanleg van langzaam verkeersverbindingen volgens de structuur van het stedenbouwkundig raamwerk;
- b. de aanleg van groene verbindingen en binnenhoven volgens de structuur van het stedenbouwkundig raamwerk; en
- c. het behoud van karakteristieke zones, bebouwing en de aanleg van verbindingen daartussen zoals aangegeven in paragraaf 3.4 van het Masterplan;
- d. de geleiding in bouwhoogtes zoals aangegeven in paragraaf 3.5 van met Masterplan.

#### 9.2.4 Geluid

Beoordelingsregels voor het bouwen van een geluidgevoelige gebouwen:

a. voldaan wordt aan de volgende hogere waarden:

Bron	Hogere waarde	Aantal woningen	Overige geluidgevoelige gebouwen (niet wonen)
A16	53 db	1.431	School en kinderdagverblijf
Spoorlijn	68 dB	1.117	School en kinderdagverblijf
Industrielawaai	55 dB(A)	2.200	Kinderdagverblijf
Dokweg / Laan der VN	62 dB	484	Kinderdagverblijf
Weeskinderendijk- Zuid	61 dB	681	School en kinderdagverblijf

- b. voor geluidgevoelige gebouwen, anders dan wonen, wordt voldaan aan de beleidsregels hogere grenswaarden, opgenomen als bijlage 2 bij de regels;
- c. iedere woning voldoet aan de eisen van een aanvaardbaar akoestisch woonmilieu:
1. iedere woning beschikt over één gevel die in zijn geheel geluidslu is;
  2. in de woning zijn minimaal de helft van de slaapkamers (waarbij naar boven toe wordt afgerond) geluidslu ter plaatse van minimaal één te openen deel;
  3. iedere woning heeft een eigen open buitenruimte die geluidslu is;
- d. eenzijdig georiënteerde woningen en hoekwoningen die niet beschikken over een gevel die in zijn geheel geluidslu is, zijn niet toegestaan;
- e. binnen de aanduiding 'geluidbelaste locatie 1 en 2' een akoestische aaneengesloten afscherming is verzekerd, openingen tussen gebouwen worden akoestische afgeschermd;
- f. de geluidbelasting op de gevels van woningen vanwege 30 km-wegen in het plangebied niet leidt tot aantasting van een akoestisch aanvaardbaar leefmilieu;
- g. het toepassen van dove gevels is toegestaan; de dove gevel mag worden onderbroken door te openen delen als ter plaatse van die te openen delen voldaan wordt aan de hogere waarde of sprake is van een geluidluwe situatie;
- h. in aanvulling op de regels uit het Bouwbesluit 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;
- i. bij de uitleg van de regels in dit onderdeel 9.2.4 wordt toepassing gegeven aan de beleidsregels hogere grenswaarden, zoals opgenomen als bijlage 2 Nadere regels hogere waarden bij de regels.

#### 9.2.5 Doelgroepen

Binnen de bestemming wordt voorzien in woningen voor de volgende doelgroepen:

- a. minimaal 18,8% sociale huur;
- b. minimaal 5% middenhuur; en
- c. minimaal 31,2 % betaalbare koop.

#### 9.2.6 Windhinder en bezonning

De bouw van gebouwen niet leidt tot:

- a. windhinder volgens de NEN-norm 8.100;
- b. schaduwwerking volgens de TNO-norm licht (ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober in midden vensterbank binnenkant raam).

#### 9.2.7 Biodiversiteit en hittestress

Een bouwplan voor een hoofdgebouw dient evenredig bij te dragen aan de eis dat 30% van de bestemming en 40% van het plangebied een groenblauwe inrichting krijgt die bijdraagt aan het tegengaan van hittestress en het behoud van biodiversiteit in het plangebied.

### 9.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

1. Binnen 5 jaar na oplevering van de eerste woning binnen de aanduiding 'geluidbelaste locatie' is binnen 300 meter van de woning een geluidluwe buitenruimte bereikbaar;
2. Bij oplevering van de woningen binnen de aanduiding 'geluidsbelaste locatie 1 en 2' zijn binnen het plangebied de Dokweg, de Laan der Verenigde Naties en de Weeskinderendijk Zuid voorzien van geluidreducerend wegdek.

3. Binnen een jaar na oplevering van de eerste woningen een geluidscherm langs de A16 binnen het plangebied is gerealiseerd met een hoogte van 7 meter of een gelijkwaardige oplossing.
4. Binnen een jaar na oplevering van de eerste woningen, in aansluiting op het bestaande scherm, een geluidscherm langs het spoor is gerealiseerd met een hoogte van 5 meter, of een gelijkwaardige oplossing.
5. Het is verplicht de maatregelen onder 1 t/m 4 na realisatie in stand te houden.

#### **9.4 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwbepalingen**

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van lid 9.2 een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het bouwen tot een hoogte van 65 meter mits voldaan aan de eisen bouwhoogtes zoals aangegeven in paragraaf 3.5 van het Masterplan;
- b. het bouwen van 800 extra woningen tot maximaal 3.000 woningen mits minimaal een vergelijkbare omgevingskwaliteit wordt gehaald zoals vastgelegd in de OER en voldaan wordt aan de ruimtelijk kwaliteit als bedoeld in lid 9.2.3;
- c. een lagere minimale bouwhoogte binnen de aanduiding geluidbelaste locatie 1 en 2 mits akoestisch aanvaardbaar, stedenbouwkundig noodzakelijk en met zoveel mogelijk afscherpende maatregelen;
- d. voor de eis dat binnen de aanduiding 'geluidbelaste locatie' openingen tussen gebouwen van een afscherming worden voorzien, mits akoestisch aanvaardbaar, stedenbouwkundig noodzakelijk en met zoveel mogelijk afscherpende maatregelen;
- e. de eis dat eenzijdig georiënteerde woningen en hoekwoningen zonder geluidluwe gevel mogen worden gebouwd mits iedere woning ter plaatse van verblijfsruimten beschikt over minimaal één geluidluw te openen deel;
- f. de eis dat iedere woning beschikt over een geluidluwe gevel, onder de voorwaarde dat minimaal één gevel geluidluw is ter plaatse van minimaal één te openen deel per verblijfsruimte;
- g. de eis van een open geluidluwe buitenruimte, onder de voorwaarde dat een geluidwerende, afsluitbare en daarbinnen geluidluwe buitenruimte wordt gebouwd;
- h. toepassing van het bepaald onder c t/m g vindt alleen plaats in situaties waar geen andere doelmatige oplossing mogelijk blijkt.

#### **9.5 Omgevingsvergunning inrichting openbaar gebied in de realisatiefase**

##### *9.5.1 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.

##### *9.5.2 Beoordelingsregels*

Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:

- a. spelen, bewegen en ontmoeten:
  1. minimaal 5% van de bestemming wordt ingericht voor spelen, bewegen en ontmoeten;
  2. de speel, beweeg en ontmoetingsplekken met elkaar worden verbonden door een wandelroute;
  3. de speel- en beweegplekken niet direct grenzen aan een weg of fietspad tenzij ze zijn afgeschermd;
  4. de speelplekken sociaal veilig worden ingericht voor verblijf en ontmoeting, aan deze regels kan worden voldaan door het plaatsen van banken;
- b. minimaal 40% van het plangebied en 30% van de bestemming Woongebied groenblauw wordt ingericht volgens de eisen van het handboek NIBO zoals opgenomen als bijlage 3;
- c. waterveiligheid
  1. buitendijks bij nieuwbouw van een hoofdgebouw geen instroom plaats vindt van water bij een waterstand in de Oude Maas van NAP +4,0m;
  2. buitendijks: objecten in de netwerken van vitale functies en gebouwen worden minimaal op NAP +4,43 m (of overstromingsbestendig) aangelegd om ervoor te zorgen dat deze droog blijven.
  3. buitendijks een vuilwaterriool met een persleiding naar het omringende, binnendijkse stelsel wordt aangelegd;

4. binnendijs op een bouwperceel dient in een geschikte vluchtplek voor de bewoners te worden voorzien op een hoogte van minimaal NAP +4,0 m, tenzij in de straat al 60% van de gebouwen beschikt over een droge verdieping. Ramen op de droge verdieping dienen te worden voorzien van de mogelijkheid om open te gaan om evacuatie mogelijk te maken.
- d. waterberging en waterkwaliteit
    1. buitendijs wordt vuil en schoon water gescheiden aangeboden via een vuilwater- en een hemelwaterriool;
    2. hemelwater stroomt oppervlakkig en/of via een HWA-riool af richting de Oude Maas of (ander) oppervlaktewater.
    3. voorzien wordt in maatregelen om hemelwater tijdelijk, lokaal vast te houden en te zuiveren;
    4. binnendijs dient ten minste 50 mm hemelwater per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak op privaat terrein te worden opgevangen en vastgehouden;
    5. binnendijs wordt ten minste 50 mm waterberging (inclusief hemelwaterriool en water op straat) per m<sup>2</sup> verhard oppervlak in de openbare ruimte gerealiseerd;
  - e. grondwater
    1. de inrichting van het plangebied wordt infiltratiepositief, totdat 50% van de jaarneerslagsom geïnfiltreerd kan worden in de bodem, afhankelijk van het bodemtype;
    2. bij het ontwerp en de inrichting wordt regenwaterbenutting toegepast.
  - f. hittestress: 40% van het plangebied wordt groenblauw ingericht met 30% schaduw in de speel, beweeg en ontmoetingsplekken alsmede de wandelroutes binnen het plangebied.

### 9.5.3 Uitzondering

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

## 9.6 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen of inrichting openbaar gebied wordt minimaal per buurt een stedenbouwkundig plan ingediend waarin aangetoond of opgenomen wordt:

- a. op welke wijze voldaan kan worden aan de beoordelingsregels in lid 9.2.1 t/m 9.2.7 en de toepassing van de afwijking van de bouwbepalingen in lid 9.4;
- b. de inpassing van de voorwaardelijke verplichtingen zoals bepaald in lid 9.3;
- c. op welke wijze wordt voldaan aan de beoordelingsregels inrichting openbaar gebied in lid 9.5.2;
- d. een verkaveling met bouwblokken met daarin aangegeven:
  1. de gevels waar de geluidbelastingen hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarden;
  2. het aantal benodigde hogere waarden;
  3. de geluidluwe buitenruimten;
  4. de geluidluwe zijden;
  5. de overige te treffen geluidsmaatregelen;
- e. een beschrijving van het energiesysteem waarin aangegeven hoe het bouwplan bijdraagt aan de doelstelling energieneutrale woonwijk voor de onderwerpen aansluiting warmtenet, koeling, circulariteit en opwek;
- f. de locaties aangewezen voor biosbased bouwen;
- g. een bomeninventarisatie;
- h. een groenblauwe inrichting getoetst aan het handboek natuurinclusief bouwen zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels.
- i. een beschrijving hoe de de knelpunten groene verbindingen, zoals opgenomen in het Masterplan, kunnen worden opgelost;
- j. de verkeersgeneratie van een bouwplan bij een parkeernorm hoger dan 0,3;
- k. laadpunten en de leidinginfrastructuur voor het elektrisch opladen van auto's.

## 9.7 Specifieke gebruiksregels

### 9.7.1 Gebruiksregels

In aanvulling op artikel 16 Algemene gebruiksregels gelden binnen de bestemming de volgende gebruiksregels:

- a. de niet woonfuncties worden gesitueerd binnen de zoekgebieden zoals aangegeven in hoofdstuk 5 van het Masterplan;
- b. het totale brutovloeroppervlak aan voorzieningen (niet wonen en parkeren) bedraagt maximaal 23.322 m<sup>2</sup>;
- c. detailhandel is toegestaan tot een winkelvloeroppervlak van 1.050 m<sup>2</sup>;

- d. maximaal één vestiging voor detailhandel in dagelijkse goederen is toegestaan tot een winkelvloeroppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>;
- e. de maximale bedrijfsvloeroppervlakte aan horecacategorie 1 bedraagt maximaal 550 m<sup>2</sup> horeca;
- f. horeca, terrassen en een kinderdagverblijf zijn niet toegestaan aan de geluidluwe zijde van de meest noordelijke bouwblokken binnen de aanduiding 'geluidbelaste locatie'.
- g. woonwagens zijn binnen de bestemming toegestaan;
- h. het is verboden hout te stoken in woningen die na 1-1-2024 zijn gebouwd;
- i. autoverkeer is niet toegestaan, behoudens ontheffingen;
- j. het is verboden auto's te parkeren in het openbaar gebied anders dan voor vergunninghouders.

#### 9.7.2 *Afwijking gebruik*

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van lid 9.7.1 een omgevingsvergunning verlenen voor een hotel mits uit onderzoek blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte.

### **9.8 Melding sloop bouwwerken binnen de aanduiding cultuurhistorische waarden**

#### 9.8.1 *Melding*

Op gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het verboden gebouwen te slopen zonder dit ten minste 8 weken voor het begin ervan te melden.

#### 9.8.2 *Indieningsvereisten*

Een melding bevat een bouwhistorisch onderzoek en wordt toegezonden aan burgemeester en wethouders.

### **9.9 Delegatie - nadere regels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzen ten aanzien van:

- a. het stellen van nadere bouwregels in aanvulling op lid 9.2.1 ten aanzien van de situering en maatvoering van gebouwen, mits dit noodzakelijk wordt geacht voor een goede uitvoering van het Masterplan;
- b. andere percentages voor de doelgroepen genoemd in lid 9.2.5 mits aantoonbaar sprake is van een gewijzigde actuele woonbehoefte;
- c. het wijzigen van het Masterplan opgenomen in bijlage 1, mits minimaal een vergelijkbare omgevingskwaliteit wordt gehaald zoals vastgelegd in de OER;
- d. het wijzigen van de nadere regels opgenomen in bijlage 2 en 3.

## Hoofdstuk 3 Dubbelbestemmingen

### Artikel 10 Waarde- Archeologie 2

#### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Archeologie 2' 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.

#### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 10.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 10.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de hoofdstuk 2 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

##### 10.2.2 Uitzonderingsregel

*In afwijking van 10.2.1 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. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering die niet dieper liggen dan 70 cm beneden het maaiveld;
- d. grondwerkzaamheden die bestaan uit funderingspalen tot 5% van het te bebouwen oppervlak.

#### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.2 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 archeologisch onderzoek;
- 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.

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

##### 10.4.1 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, diepplougen, 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.

#### *10.4.2 Uitzondering*

Het verbod in lid 10.4.1 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; en
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.2.2 of 10.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

#### *10.4.3 Voorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 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.

#### *10.4.4 Advies*

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **Artikel 11 Waarde - Archeologie 3**

### **11.1 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.

### **11.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *11.2.1 Algemeen*

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 11.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge hoofdstuk 2 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### *11.2.2 Uitzonderingsregel*

*In afwijking van 11.2.1 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. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld;
- d. grondwerkzaamheden die bestaan uit funderingspalen tot 5% van het te bebouwen oppervlak.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.2 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 archeologisch onderzoek;
- c. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

### **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden**

#### *11.4.1 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, diepploegen, 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.

#### *11.4.2 Uitzondering*

Het verbod in lid 11.4.1 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; en
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.2.2 of 11.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

#### *11.4.3 Voorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 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.

#### *11.4.4 Advies*

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **Artikel 12 Waterstaat - Waterkering**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

### **12.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *12.2.1 Bouwen algemeen*

- a. ten behoeve van de in lid 12.1 bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen in hoofdstuk 2 zijn niet toegestaan.

#### *12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in lid 12.2.1 onder a geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 10 m bedraagt.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder b, indien:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. wordt gebouwd in overeenstemming met een door het waterschap goedgekeurd; waterhuishoudkundig plan;
- c. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het waterschap.

## Hoofdstuk 4 Algemene regels

### Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

#### 13.1 Geluidzone industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' gelden voor geluidgevoelige gebouwen de voorkeursgrenswaarden en gestelde hogere grenswaarden genoemd in artikel 9.2.4 op grond van de Wet geluidhinder.

#### 13.2 Exploitatiegebied - uitgesteld kostenverhaal

Binnen de aanduiding 'exploitatiegebied' gelden de volgende regels:

- a. als op het moment van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen op een locatie die geldt als aangewezen bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, stellen burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning een exploitatieplan vast, waarbij artikel 6.17 Wro van overeenkomstige toepassing is.
- b. de onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt pas verleend als het bedrag van het betalingsvoorschrift, zoals bedoeld in artikel 6.17 Wro, op basis van het in lid 1 bedoeld exploitatieplan berekend is.
- c. de omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden geweigerd als de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, een tekort bevat, dat niet is gedekt.

#### 13.3 Milieuzone - trillingshinder spoor

##### 13.3.1 *Bouwverbod*

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

#### 13.4 Milieuzone - aandachtsgebied luchtkwaliteit

##### 13.4.1 *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.

##### 13.4.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaald in lid 13.4.1 na een positief advies van de Dienst Gezondheid en Jeugd.

#### 13.5 Veiligheidszone

##### 13.5.1 *plaatsgebonden risico*

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

##### 13.5.2 *aandachtsgebied brand*

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

##### 13.5.3 *aandachtsgebied explosie*

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone explosie':

- a. mogen geen zeer kwetsbare gebouwen worden gebouwd;
- b. mogen kwetsbare gebouwen alleen worden gebouwd binnen de bestemming Woongebied;
- c. dienen gebouwen te voldoen aan de voorschriften in paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- d. dienen gebouwen te voldoen aan voorschrift 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving waarbij rekening wordt gehouden met:

1. een overdruk van 10 kPa;
  2. een ontwerpafstand van 80 meter; of zoveel meer als het gebouw is gelegen op een afstand meer dan 80 meter en minder dan 200 meter, gemeten loodrecht vanaf de buitenste spoorstaaf;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d hoeft scherfvrij glas niet te worden toegepast indien initiatiefnemer aantoont dat:
1. ter plaatse van de beglazing de overdruk minder bedraagt dan 10 kPa;
  2. het glas bij een incident geen scherfwerking in de achterliggende ruimte heeft;
  3. de achterliggende ruimte geen bescherming behoeft tegen scherfwerking omdat personen er slechts zeer kortstondig verblijven en er geen sprake is van een vluchtroute;
- f. zijn grote evenementen uitgesloten, zie artikel 3.4.

## **Artikel 14 Algemene afwijkingsregels**

### **14.1 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;
- b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 20 m;
- c. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van geluidafscherpende 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 d, 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.

### **14.2 Voorwaarde**

De in lid 14.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

## **Artikel 15 Algemene bouwregels**

### **15.1 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 voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

### **15.2 Herbouw**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 15.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### **15.3 Ondergronds bouwen**

#### *15.3.1 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; en
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

#### *15.3.2 Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 15.3.1 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.

### **15.4 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.

### **15.5 Parkeren, laden en lossen**

#### *15.5.1 Parkeren voor auto en fiets*

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.

#### *15.5.2 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.

### *15.5.3 Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 15.5.1 en 15.5.2:

- 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.

### *15.5.4 Functiewijzigingen*

De regels over parkeren, laden en lossen bij functiewijzigingen zijn onverkort van toepassing, ook ingeval hiervoor geen omgevingsvergunning nodig is.

## Artikel 16 Algemene gebruiksregels

### 16.1 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;
- h. een gebouw of locatie binnen het explosieaandachtsgebied te gebruiken voor een zeer kwetsbare activiteit.

### 16.2 Beroepsuitoefening aan huis

#### 16.2.1 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. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- f. 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
- g. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

#### 16.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 16.2.1 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 blijkens 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 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 17    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.

## **Hoofdstuk 5      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 18    Overgangsrecht bouwen**

#### **18.1    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.

#### **18.2    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%.

#### **18.3    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 19 Overgangsrecht gebruik**

### **19.1 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.

### **19.2 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

### **19.3 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.

### **19.4 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 20 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Maasterras fase 1'.

## **Bijlagen bij de regels**

**Bijlage 1 Stedenbouwkundig Masterplan Maasterras**

**Bijlage 2 Nadere regels hogere waarden**

**Bijlage 3 Handboek NIBO**