Toelichting 12e herziening bestemmingsplan Dubbeldam, locatie Oudland

gemeente: Dordrecht
fase: ontwerp bestemmingsplan

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 5
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving 6
2.1 Historie 6
2.2 Bestaande ruimtelijke structuur 6
2.3 Bestaande functionele structuur 7
2.4 Uitgangspunten 9
HOOFDSTUK 3 Beleidskader 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.1.1 Amvb Ruimte 11
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 11
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.2.1 Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit 12
3.2.2 Verordening Ruimte 13
3.3 Gemeentelijk beleid 14
3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040 14
3.3.2 Wonen 14
3.3.3 Werken en voorzieningen 15
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten 16
4.1 Archeologie en cultuurhistorie 16
4.1.1 Regelgeving en beleid 16
4.1.2 Onderzoek 17
4.1.3 Conclusie 18
4.2 Bedrijven en milieuzonering 18
4.2.1 Regelgeving en beleid 18
4.2.2 Onderzoek 18
4.2.3 Conclusie 19
4.3 Bodemkwaliteit 20
4.3.1 Regelgeving en beleid 20
4.3.2 Onderzoek 20
4.3.3 Conclusie 20
4.4 Duurzaamheid 21
4.4.1 Regelgeving en beleid 21
4.4.2 Onderzoek 21
4.4.3 Conclusie 21
4.5 Externe veiligheid 22
4.5.1 Regelgeving en beleid 22
4.5.2 Onderzoek 23
4.5.3 Conclusie 26
4.8 Natuur 29
4.8.1 Regelgeving en beleid 29
4.8.2 Onderzoek 29
4.8.3 Conclusie 30
4.6 Geluid 27
4.6.1 Regelgeving en beleid 27
4.6.2 Onderzoek 27
4.6.3 Conclusie 27
4.7 Groen 28
4.7.1 Regelgeving en beleid 28
4.7.2 Onderzoek 28
4.7.3 Conclusie 28
4.9 Luchtkwaliteit 30
4.9.1 Regelgeving en beleid 30
4.9.2 Onderzoek 30
4.9.3 Conclusie 31

4.10 Verkeer en vervoer 32
4.10.1 Regelgeving en beleid 32
4.10.2 Onderzoek 32
4.10.3 Conclusie 33
4.11 Water 33
4.11.1 Regelgeving en beleid 33
4.11.2 Onderzoek 36
4.11.3 Conclusie 36
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving 37
5.1 Planmethodiek 37
5.2 Inleidende regels 37
5.3 Bestemmingen 37
5.4 Algemene regels 39
5.5 Overgangs- en slotregels 40
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid 41
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 42
7.1 Inspraak 42
7.2 Overleg 42

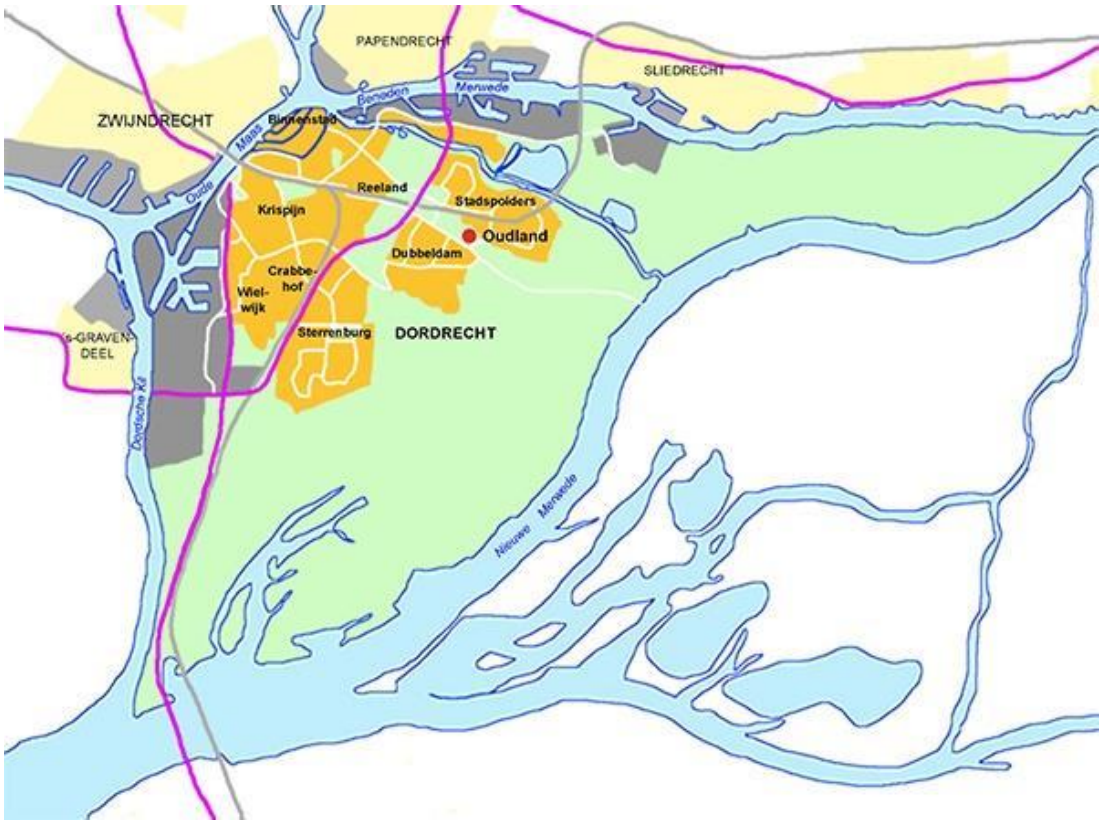
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het sportterrein aande Recklinghausenweg was in gebruik bij een voetbalvereniging en een tafeltennisvereniging. Als gevolg van beroep van omwonenden tegen de ligging van een kunstgrasveld op dit terrein waardoor dat zou moeten worden verplaatst, en als gevolg van krimp in de georganiseerde sport is de voetbalvereniging een samenwerking aangegaan met een vereniging op een andere locatie binnen de gemeente en zijn de sportvelden beschikbaar gekomen voor een ander gebruik. De tafeltennisvereniging heeft een huurcontract dat nog enige jaren loopt en het gebruik van het verenigingsgebouw van deze vereniging wordt gedurende de huurtermijn voortgezet.
Inmiddels zijn de sportvelden onbruikbaar gemaakt en is het verenigingsgebouw van de voetbalvereniging gesloopt. Door de krimp in de georganiseerde sport en -als gevolg daarvan- de bundeling van sportverenigingen op een beperkter aantal sportterreinen binnen de gemeente is er geen behoefte aan een (her)gebruik als sportterrein voor het onderhavige terrein.

Binnen de gemeente is er grote behoefte aan woningen in verschillende prijscategorieën. Er geldt een taakstelling voor de bouw van 4000 woningen binnen de huidige collegeperiode. Een invulling met woningbouw ligt voor dit terrein dan ook voor de hand.

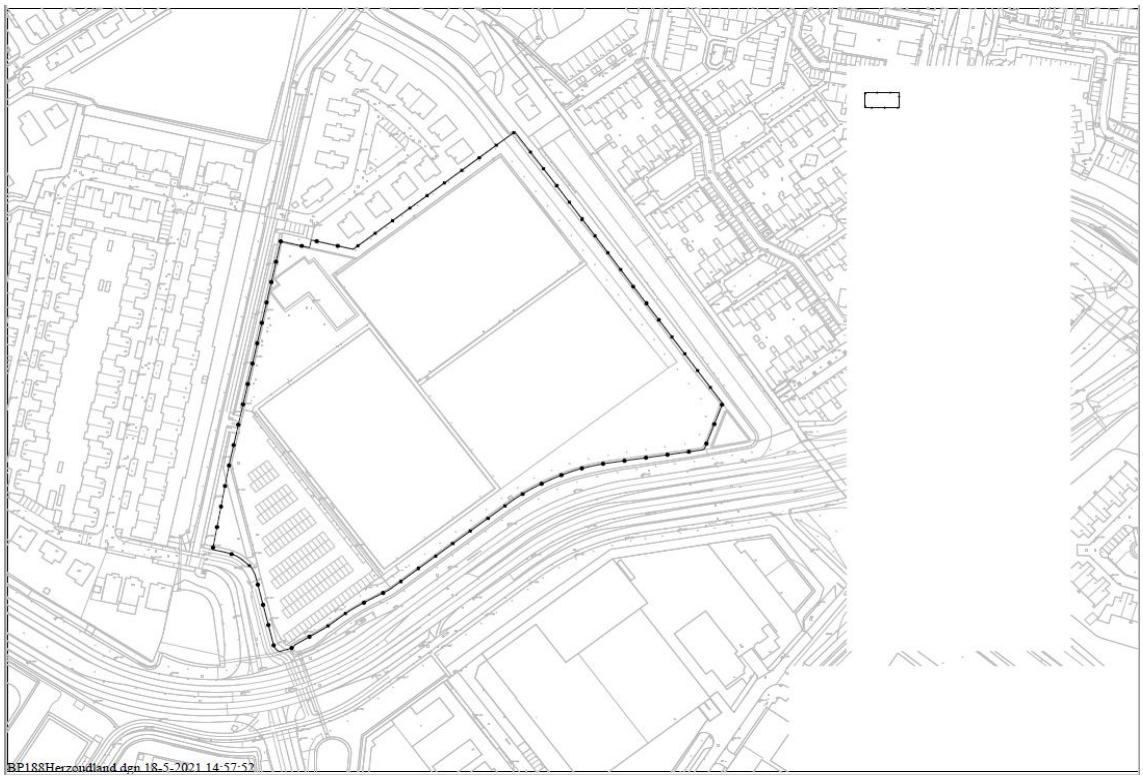
Het geldende bestemmingsplan Dubbeldam uit 2014 laat de bouw van woningen niet toe. Om toch het terrein voor woningbouw te kunnen benutten is de voorliggende herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Ligging plangebied binnen de gemeente Dordrecht

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van Dordrecht en wordt globaal begrensd door:
- In het noordoosten: de Noordendijk;
- In het zuiden en oosten: de Recklinghausenweg;
- In het noorden en westen: de bebouwing van het woongebied Vissertuin.



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Dubbeldam, vastgesteld op 16 december 2014 en in werking getreden op 10 april 2015. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de betemmingen Sport, Groen, Water en Waarde Archeologie-2. Binnen deze bestemmingen is geen woningbouw toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 worden enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 het nu voorliggende plan beschreven. In hoofdstuk 3 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verantwoording, zoals op de terreinen archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water en milieu. Per onderdeel worden de regelgeving en het beleid benoemd. Vervolgens wordt het onderzoek beschreven en wordt een conclusie getrokken.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Historie

Tussen 1980 en 2000 is in drie delen de wijk Stadspolders gebouwd. Nadat in 1989 Stadspolder zo goed als gereed was volgde Vissershoek, het tweede wijkdeel. In 1994 is gestart met bouwactiviteiten in Oudelandshoek. Het plangebied is in aansluiting op de woningbouw in Stadspolders aangelegd als sportterrein voor een voetbalvereniging en later deels ook verhuurd aan een tafeltennisvereniging. Op het sportterrein werd een kunstgrasveld aangelegd, waartegen omwonenden bezwaar en beroep hebben aangetekend. Het beroep is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gegrond verklaard, waardoor het kunstgrasveld op de betreffende locatie niet langer in gebruik kon blijven. Verplaatsing van het kunstgrasveld zou hoge kosten met zich mee brengen en voor de voetbalvereniging een ongewenst resultaat opleveren. Bovendien diende zich een mogelijkheid aan voor een samenwerking met FC Dordrecht als amateurtak van die vereniging, waardoor een verhuizing naar het sportterrein Krommedijk voor de hand lag. Hierdoor kwam het grootste deel van het plangebied vrij, waardoor een ander gebruik van het plangebied dient te worden overwogen. De tafeltennisvereniging heeft een huurcontract waar de komende jaren rechten aan kunnen worden ontleend en zal het verenigingsgebouw gedurende de contractermijn blijven gebruiken.
Gelet op de taakstelling van de gemeente op het gebied van woningbouw, ligt een woningbouwlocatie hier voor de hand, waarbij het verenigingsgebouw vande tafeltennisvereniging buiten de planontwikkeling wordt gelaten. In deze woningbouwontwikkeling voorziet het voorliggende bestemmingsplan.

2.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Het plangebied is een circa 3.8 ha groot sportcomplex en bestaat uit inmiddels onbruikbare sportvelden. Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied een ruime parkeervoorziening en is het plangebied omzoomd door een groenbestemming met sloten. Het plangebied grenst aan het woongebied Vissertuin, waarin vrijstaande en geschakelde twee-onder-een-kapwoningen uit 2005 zijn gesitueerd.

2.3 Uitgangspunten

De ontwikkeling van dit gebied wordt in een zogenaamde tender op de markt gezet, waarbij eisen aan en randvoorwaarden voor de ontwikkeling worden meegegeven. Deze staan in de zogenaamde bouwenvelop. De uiteindelijke invulling van het plan wordt binnen de gegeven eisen en randvoorwaarden door de markt (winnaar van de tender) bepaald. Een aantal specifieke elementen dient bij de ontwikkelingen van het gebied in acht te worden genomen:

- Maximaal 75 woningen in het plangebied, waarvan maximaal 25 in de categorie sociale huur of -koop;
- De eerstelijns bebouwing langs de Recklinghausenweg moet een geluidswerende wand vormen die het achterliggende gebied geluidsluw maakt;
- Een openbare groene zone van noordoost naar zuidwest door het plangebied die een zichtlijn biedt op de Noordendijk;
- De eerstelijns bebouwing moet op voldoende afstand van de Recklinghausenweg liggen om de geluidsbelasting op de gevels van de dichtst bij deze weg gelegen woningen onder de 53dB te krijgen;
- Er mogen geen achterkanten aan de openbare ruimte grenzen; alle woningen moeten met hun voorkanten op de openbare ruimte worden gericht;
- Er moet een gemengd woningbouwprogramma worden gerealiseerd met vrije kavels (ca. 25%), rij- en beneden en bovenwoningen (ca. 45%) en sociale huurwoningen (ca. 30%);
- De bestaande groenzones langs de Noordendijk en de Recklinghausenweg moeten in stand worden gehouden of versterkt;

- Bestaand en nieuw groen moet worden ontsloten door openbare, recreatieve routes die aansluiten op de omliggende buurten, zodat zowel de nieuw te ontwikkelen woningen als de omgeving kunnen profiteren van het groen (gebruik en beleving) en de Corridor als geheel meer toegankelijk wordt;
- Van het plangebied moet 3% worden ingericht als openbare speelruimte (formeel en informeel);
- De hoofdontsluiting van het plangebied moet na de bocht in de Visserstuin, gezien vanaf de kruising met de Recklinghausenweg, liggen om voldoende opstelruimte bij de kruising te houden;
- De overloopfunctie voor de buurt van het huidige parkeerterrein bij het sportpark dient te worden behouden door voldoende parkeermogelijkheid in de openbare ruimte te realiseren;
- Bestaande kabels en leidingen blijven liggen of worden zonodig verlegd en moeten toegankelijk zijn via de openbare ruimte;
- Er moet watercompensatie plaatsvinden door het creëren van oppervlaktewater met een oppervlak van 10% van het te verharden oppervlak in het plangebied;
- Tafeltennisvereniging Dordrecht (TTVD) heeft een tot augustus 2030 lopend huurcontract met de gemeente en kan gedurende de looptijd van dit huurcontract op de huidige locatie worden gehandhaafd. De locatie van TTDV wordt om die reden buiten het project gehouden en krijgt in dit bestemingsplan een bestemming Sport, gericht op de tafeltennisvereniging. Om te voorzien in de parkeerbehoefte worden er 18 parkeerplaatsen bij TTVD gerealiseerd wanneer het huidige parkeerterrein niet meer beschikbaar is;
- De afstand tussen de achtergevels van de bestaande woningen van Visserstuin 32-36 en nieuw te bouwen woningen moet 30 m bedragen;
- Uit een oogpunt van bereikbaarheid bij calamiteiten eist de brandweer dat een tweede ontsluiting dient te worden aangelegd.
- Er is binnen de gemeente behoefte aan sociale woningbouw, welke verspreid over het grondgebied van de gemeente gerealiseerd dient te worden. Het plangebied leent zich voor een menging van woningbouwcategorieën en derhalve ook voor een deel sociale woningbouw. Uitgegaan wordt van maximaal 25 sociale huurwoningen binnen het plangebied. Vanwege het feit dat de sociale woningbouw niet door dezelfde ontwikkelaar als de overige woningen zal worden gerealiseerd en er rekening gehouden dient te worden met onderling verschillende bouwstromen, is het noodzakelijk dat dit appartementencomplex aansluit op de ontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied.

Deze uitgangspunten zijn vertaald op de verbeelding, onder meer door de ligging van de rooilijnen en bouwvlakken, en voor zover mogelijk in de planregels. Daarnaast spelen deze uitgangspunten een belangrijke rol bij de selectie van de ontwikkelaar van het gebied door middel van de aanbestedingseisen en zullen ze in het kavelpaspoort, dat onderdeel vormt van de grondtransactie, worden vastgelegd.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze visie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.2 Amvb Ruimte

De nationale ruimtelijke belangen worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro of Amvb Ruimte). Op 30 december 2011 is de Amvb Ruimte in werking getreden. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels.
De onderhavige herziening voldoet aan het beleid en de algemene regels van het rijk.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 (gewijzigd per 1 juli 2017) is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder moet voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen worden doorlopen en kent drie treden.
Met ingang van 1 juli 2017 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' van de ladder en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden

beschreven. Op dit punt is het beleid onveranderd.
Uitgangspunt van de ladder blijft dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Een motivering hierover is alleen nog maar nodig als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.
Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van 75 woningen Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte
In de rapportage Wonen in Drechtsteden 2019 wordt geconstateerd dat de woningmarkt nog steeds aantrekt. Verder wordt geconcludeerd dat het regionale woningbouwprogramma goed is afgestemd op de woningvraag, zowel op de korte termijn als de lange termijn. Daarnaast wordt in deze rapportage bevestigd dat er behoefte is aan meer woningen voor hogere inkomens.

Stedelijk gebied
De locatie bevindt zich in een bestaande (woon)omgeving en sluit daar op aan. Er is sprake van stedelijk gebied.

Conclusie:
Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.
Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

3.2.2 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:
- Een beschrijving en kaartbeelden van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet
- voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevende ambities, waarbinnen een aantal opgaven is geformuleerd:
- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing

- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Omgevingskwaliteit
Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).
De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid.
Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen
De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit vier kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Beleidskeuzes
De provincie heeft twaalf provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. De relevante beleidskeuzes worden hieronder beknopt toegelicht.

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied
Deze opgave betreft de zorg voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Onderdeel van deze opgave is het bevorderen van een optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte

- Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

Het beter benutten van de bebouwde ruimte en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

- Verstedelijking en wonen

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Er wordt gebouwd naar behoefte.

Programma ruimte
Het Programma ruimte is onderdeel van het omgevingsbeleid en bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.
Ten aanzien van het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het programma ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Dordrecht

Op 28 april 2021 is de omgevingsvisie Dordrecht 1.0 vastgesteld. Deze omgevingsvisie streeft naar integraal omgevingsbeleid en beschrijft de keuzes van de gemeente over hoe zij wil functioneren in het fysieke domein en welke ambities zij daar heeft. De visie heeft een zelfbindend karakter en biedt de basis voor de inzet van andere gemeentelijke instrumenten op grond van de Omgevingswet.

Met de omgevingsvisie wil de gemeente de groeiopgaven, zoals vastgesteld in het coalitieakkoord verwezenlijken. De gemeente Dordrecht heeft de ambitie om met 10.000 woningen en 4.000 arbeidsplaatsen te groeien. In het coalitieakkoord zijn zes leidende principes vastgesteld: Dordrecht Groeit, Dordrecht Zorgt, Dordrecht Verdient, Dordrecht Verbindt, Dordrecht Geeft Ruimte en Dordrecht Neemt Verantwoordelijkheid. Dordrecht Groeit is een belangrijk leidend principe. Bij elke keuze wordt de vraag gesteld of dit bijdraagt aan de zes principes.
Naast de zes principes vormt samenwerking een belangrijk onderdeel van de sturingsfilosofie van Dordrecht. Om de doelen te behalen en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren wordt zoveel mogelijk samengewerkt.

Om de groeiopgave te faciliteren is een nieuwe integrale visie nodig. De opgaven zijn groot, maar de fysieke ruimte beperkt. In de omgevingsvisie staan zeven doelen centraal die gelden als randvoorwaarden en zo bijdragen aan de groeiambitie. Het gaat om de volgende zeven doelen: Dordrecht is:

- een aantrekkelijke stad,
- een bereikbare stad,
- een gezonde stad,
- een stad met een uitstekend vestigingsklimaat,
- in 2035 klimaatbestendig,
- in 2050 energieneutraal,
- beschermend en bevorderend voor biodiversiteit.

Per gebied zijn het benodigde aantal nieuwe woningen en arbeidsplaatsen bepaald. Bij de nieuwe woningen is het belangrijk een gevarieerd woningaanbod te realiseren zodat er ruimte is voor iedere doelgroep.

Het plangebied wordt gekenmerkt als suburbaan woongebied. De wijken die tussen 1960 en 2000 gebouwd zijn en verder van het centrum liggen, hebben een groenere uitstraling. Dit zijn de wijken Staart-Oost, Stadspolders, Dubbeldam, Sterrenburg, Zuidhoven, de Dordtse Hout en de nieuw te ontwikkelen wijk Amstelwijck. De woonintensiteit is hier laag (gemiddelde dichtheid van 20-35 woningen per hectare). Er is weinig functiemenging en de groene uitstraling zien we in een relatief groot aandeel eengezinswoningen met privétuinen. Gestapelde bouw komt voor, maar dan in een parkachtige omgeving.

Het verkeer bundelen we op de verkeersaders, zoals A15, A16, N3, Laan der VN, Provincialeweg, Merwedestraat en Mijlweg. Op de vaak doorsnijdende stadsassen die de verbinding vormen tussen de buitenwijken en het centrum (wijkontsluitingswegen) is de autointensiteit hoog. Hier staat de balans tussen leefbaarheid en toegankelijkheid onder druk. In verblijfsgebieden (woongebieden) moet het verblijven voorop staan: gemotoriseerd verkeer is ondergeschikt, met uitzondering van een aantal straten. Daar waar het kan wordt de snelheid verlaagd naar 30 km/u. Er zijn verkeersaders waar de fiets en/of het openbaar vervoer prioriteit hebben (zoals de Krispijnseweg en Noordendijk). Een goede bereikbaarheid van de woningen aan de rand van de stad, bij voorkeur per openbaar vervoer of de fiets, is een blijvend aandachtspunt.

Het aspect geluid is gekoppeld aan het beoogde woonmilieu. Daarbij is een tweedeling gemaakt tussen rustig groen en suburbaan wonen enerzijds en stedelijk wonen anderzijds. Langs randen van rijkswegen, lokale wegen, spoorwegen en industrie- en bedrijventerreinen is een hogere geluidbelasting voor de eerstelijns bebouwing onder voorwaarden toelaatbaar. Naast de voorwaarden op woningniveau moet er aandacht zijn voor geluidluwe en groene plekken in het openbaar gebied, op korte afstand en goed bereikbaar voor omwonenden. Mensen ervaren daarbij minder geluidoverlast.

De streefwaarde voor buurtrecreatief gebruik is 10m2 per woning. Kenmerkend voor het gebied woonwijken is de relatief rustige omgeving, waarin het voor gezinnen goed wonen is en in de omgeving genoeg ruimte is om te spelen. De omgeving kan zowel ruim ingericht zijn met ruime plant- soenen en verzorgd openbaar groen, als ingericht zijn met groengebieden met een

natuurlijke uitstraling. Hier staat het natuurbelang voorop en past men het kwaliteitsniveau hoogwaardig toe.

In het traject stresstest en risicodialogen zijn de probleem- gebieden in Dordrecht geïdentificeerd op wateroverlast, hitte en droogte. Bij werkzaamheden kunnen we deze problemen aanpakken. De ruimte is echter beperkt op de meeste van deze plekken en in de wijken in het algemeen. We richten ons daarom op multifunctioneel groenblauw ruimtegebruik. Het groenblauw inrichten van deze wijken verbetert de leefkwaliteit in deze wijken. Dat komt door de verkoelende werking en het positieve effect op wateroverlast, biodiversiteit en gezondheid van de inwoners en de leefomgeving. In de woonwijken moeten we bewoners activeren om hun tuin te vergroenen en schaduwrijke plekken te creëren. We gaan op zoek naar mogelijkheden in het openbare terrein voor extra waterberging en verkoelende maatregelen en we willen een betere doorstroming van oppervlaktewater bevorderen. Dit allemaal om hittestress aan te pakken en de waterkwaliteit te verhogen.
Voor waterveiligheid dienen we per woonwijk te kijken wat de opgave is voor evacuatie indien er een risico is op een overstroming. Door kwetsbare groepen, beschikbare droge plekken en de impact van een overstroming in kaart te brengen, beoordelen we welke opgave overblijft voor de crisisbeheersing.

3.3.1 Wonen

De gemeente Dordrecht heeft een groeiopgave op het gebied van wonen, bereikbaarheid en werken. Het woningaanbod is nu te eenzijdig en kenmerkt zich door te veel middelmaat. Om daadwerkelijk te groeien is een schaal- en kwaliteitssprong vereist. Wonen wordt daarbij gezien als hefboom. Kijkend naar het wonen wordt ingezet op de groei van het aantal woningen:
- een kleine 6.000 woningen om de frictie weg te nemen en in onze eigen woningbehoefte te voorzien;
- in totaal een groei van 10.000 tot 14.000 woningen om in de groeiambitie te voorzien (dit is inclusief de hierboven genoemde 6.000 woningen).

In de Regionale Woonvisie, waarvan de Dordtse paragraaf in 2019 is vastgesteld, is e.e.a. opgenomen.

In het coalitieakkoord 2018 – 2022 heeft de gemeente Dordrecht haar groeiambitie uitgesproken en ingezet op een snelle en gefocuste groei met 4.000 kwalitatief hoogwaardige en duurzame woningen, onder andere op de locatie Oudland. Het accent bij de nieuwbouw ligt op het hogere segment, terwijl de andere segmenten niet worden vergeten. Er is namelijk behoefte in alle segmenten, zowel koop als huur.
Met het oog op de grote behoefte aan nieuwe woningen, is daarnaast in het coalitieakkoord vastgelegd dat er een harde planvoorraad van nog eens 6.000 woningen op nieuwe locaties opgesteld wordt, die na 2022 gebouwd kunnen worden.

Met de realisatie van 75 woningen in Oudland wordt bijgedragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor Dordrecht. De locatie leent zich uitstekend voor grondgebonden woningen in het hogere segment, precies daar waar de tekorten nu het grootst zijn en de meeste behoefte naar is, en sluit wat dat betreft goed aan op de reeds aanwezige woningen in de Visserstuin.
Daarnaast is dit één van de locaties waar het mogelijk is om sociale huurwoningen te realiseren. In dit segment ligt er een opgave om het huidige tekort in te lopen. Wat betreft de leefbaarheids-doelstellingen past dit goed in het streven naar sterke en gedifferentieerde wijken waar de gemeente op inzet: minder sociale huur in wijken met een relatief groot aantal sociale huurwoningen en het toevoegen van sociale huurwoningen in delen van de stad waar nu relatief een laag aantal sociale huurwoningen aanwezig is. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van meergezinswoningen, een type woningen waar in het sociale huurwoningensegment behoefte aan is.

3.3.2 Werken en voorzieningen

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven, winkels of dienstverlenende functies voorzien. Detailhandel en dienstverlening is op het nabijgelegen winkelcentrum De Bieshof e.o. geconcentreerd. Wel is het in beperkte mate mogelijk onder voorwaarden een beroepsuitoefening aan huis te verrichten.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg
Het archeologisch bodemarchief is de belangrijkste bron voor onze oudste geschiedenis. Sinds 1 oktober 2007 regelt de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet 1988 de bescherming en het behoud van archeologische waarden in de bodem. De archeologische zorgplicht ligt bij de gemeente.
Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van archeologische waarden op de oorspronkelijke plek, dus in de bodem zelf (in situ). De bodem biedt doorgaans de beste garantie voor een goede conservering.
De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Wie de bodem in wil om te bouwen of aan te leggen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek uit te (laten) voeren. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht worden en of deze behoudenswaardig zijn. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen, zodat de waarden op hun plek behouden blijven, of het definitief opgraven en documenteren van de archeologische waarden zodat de gegevens in een archeologisch depot behouden blijven.
Er wordt in de wet uitgegaan van het basisprincipe dat de verstoorder of veroorzaker van archeologieverstorende bodemingrepen betaalt voor het onderzoek van de archeologische waarden.

Besluit ruimtelijke ordening
Vanaf 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland
De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Onderdelen uit de Provinciale Structuurvisie (2010) zijn hier in opgenomen.
De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:
- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingspatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.
Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie.

Gemeentelijk beleid archeologie
Al sinds de jaren '60 vindt archeologisch onderzoek plaats in de gemeente. Sinds 1995 is in Dordrecht een gemeentelijk archeoloog actief en sinds 1999 beschikt de gemeente Dordrecht over een opgravingsvergunning voor het eigen grondgebied. De gemeente voert dus sinds 1995 een eigen beleid wat betreft archeologie. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007 dienen archeologische waarden wettelijk in de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsprocessen meegewogen te worden. In de praktijk gebeurde dit in Dordrecht al sinds 1995.

In 2009 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld. De kaart is een detaillering en uitwerking van de kaarten die op nationale en provinciale schaal beschikbaar

zijn. Op het gemeentelijk grondgebied varieert de verwachting van laag tot zeer hoog. In het bij de kaart behorende rapport "'Stad en Slib: het archeologisch potentieel van het Eiland van Dordrecht in kaart gebracht" is de onderbouwing voor de hoogte van de verwachting verwoord. In de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) zijn aan de archeologische verwachtingen verschillende voorwaarden en vrijstellingen verbonden. Deze voorwaarden en vrijstellingen worden uiteindelijk in de nieuwe bestemmingsplannen opgenomen.

Archeologisch onderzoek in de gemeente Dordrecht is gericht op kenniswinst wat betreft de bewonings- en ontwikkelingsgeschiedenis van de stad en het Eiland. Van groot belang hierbij is het ontstaan en de ontwikkeling van de stad, de reconstructie van het (cultuur)landschap van het Eiland van Dordrecht en de relatie tussen stad en platteland vóór de ingrijpende St. Elisabethsvloed van 1421. Hiermee sluit de gemeente aan op de Nationale Onderzoeksagenda Archeologie, waarin de relatie tussen mens en landschap in West Nederland binnen de middeleeuwse bewoningsgeschiedenis een speerpunt vormt en uitgewerkt moet worden. De provincie Zuid Holland kent een grote waarde toe aan locaties die informatie bevatten over de ontginning van het veenlandschap in de middeleeuwen. Het is deze ontginning van het veen en de daarmee samenhangende structuren zoals kaden, dijken, sluizen en die ook nu nog beeldbepalend zijn voor het Hollands landschap. Het Eiland van Dordrecht speelt in landschap een opvallende rol vanwege het in 1421 verdronken en daarna volledig afgedekte landschap, waaraan de huidige Biesbosch een blijvende herinnering is.

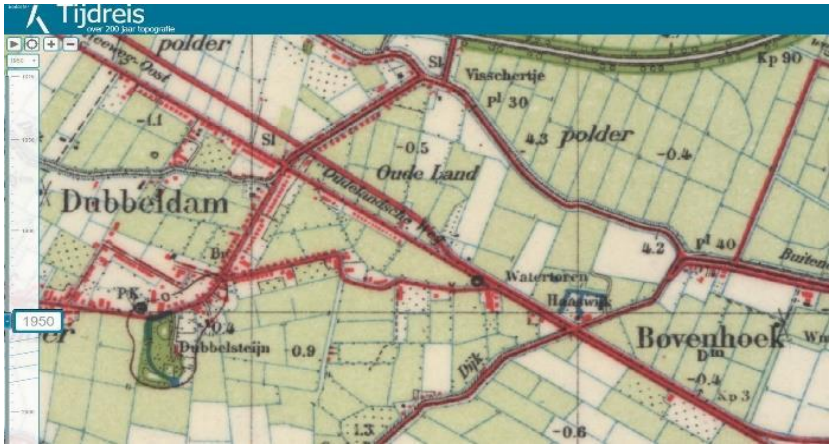
Bij alle ingrepen in de bodem van Dordrecht dient zorg te worden besteed aan mogelijk aanwezige archeologische waarden. Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient dan ook onderzocht te worden of en waar archeologische sporen in het gebied aanwezig zijn en wat hun kwaliteit en waarde is. Als er archeologische behoudenswaardige waarden aanwezig zijn, dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor behoud door planaanpassing of opgraven. Behoud in situ verdient daarbij de voorkeur. Bij vaststellen van archeologische waarden en het omgaan met behoudenswaardige waarden dient gewerkt te worden volgens de eisen van de gemeente Dordrecht. Deze verplichting geldt voor het gehele plangebied.

4.1.2 Onderzoek

Cultuurhistorie: ontstaan en ontwikkeling van het plangebied

Het plangebied Oudland maakt sinds 1603 deel van de Oud Dubbeldamse polder, in het begin ook de polder van het oude land van Dubbeldam genoemd. Nadat het achterland van de stad Dordrecht in 1421 ten gevolge van de Sint Elisabethsvloed was verdronken en onbewoonbaar en onbruikbaar was geworden, is dat de eerste polder die werd gerealiseerd: de basis voor de vorming van het huidige Eiland van Dordrecht.

Direct ten zuiden van het plangebied, tussen de Haaswijkweg Oost (vroeger Reeweg) en de Provincialeweg stond tussen 1603 en circa 1870 een niet bij naam bekende boerderij. Mogelijk was dit een onderhorige boerderij van de oorspronkelijk 17e-eeuwse buitenplaats Haaswijk die circa 500 meter oostelijker aan de Haaswijkweg Oost stond.
Sinds 1931 staat op de locatie van de 17-eeuws boerderij een nieuwe boerderij, Haaswijkweg Oost 10.

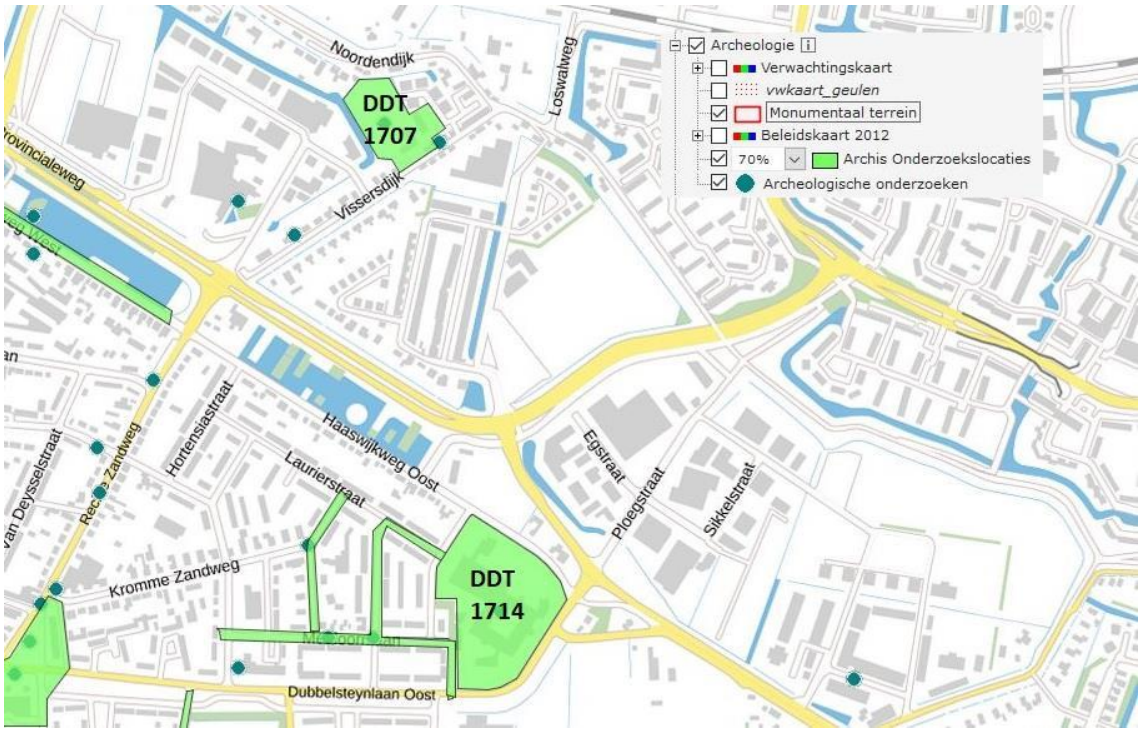


Plangebied en omgeving in 1611 en 1950

Het plangebied zelf is sinds 1603 in gebruik als weiland en er heeft nooit bebouwing gestaan. Er zijn geen cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig.

Archeologie

In het plangebied zelf zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd. In de wijdere omgeving en binnen dezelfde archeologische waarde zone zijn in 2017 twee boor-onderzoeken uitgevoerd: DDT 1707-Vissersdijk 38 en DDT 1714-Haaswijkweg Oost 69A.



Door deze beide onderzoeken is bekend dat het in 1421 verdronken landschap met behoudenswaardige archeologische waarden in het plangebied verwacht kan worden vanaf een diepte van 1,8 m –mv/2,5 m –NAP.

4.1.3 Conclusie

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie, conform die bepaling in het bestemmingsplan Dubbeldam 2014 (WR-A-3), wordt in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen, maar uit die planregel kan de tekst "en tot een oppervlakte van 50m2" vervallen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

In situaties waar sprake is van ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen of andere gevoelige bestemmingen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).
Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuaspecten worden in de VNG-publicatie vertaald in richtafstanden. De grootste richtafstand is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.
De richtafstanden kunnen, met uitzondering van de richtafstand voor gevaar, met één stap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat wanneer er sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Van de bovengenoemde richtafstanden mag worden afgeweken; wanneer bij de invulling van een plangebied uitgegaan wordt van kleinere afstanden dan de richtafstanden moet onderbouwd worden:
- waarom er toch sprake kan zijn van een goed woon-en leefklimaat en/of waarom een kleinere afstand kan volstaan;
- dat er geen extra belemmeringen optreden voor de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven. Nader onderzoek naar de specifieke bedrijfsvoering moet uitwijzen of het aanwezige bedrijf een goed woon- en leefklimaat bij de woningen in de weg staat of dat de woningen een belemmering gaan vormen voor de bedrijfsvoering van het aanwezige bedrijf.

4.2.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in een omgeving waar een klein aantal bedrijven aanwezig is. Het plangebied en het tegenoverliggend bedrijventerrein wordt gescheiden door de Recklinghausen-weg. Deze drukke weg is de toegangsweg tot de wijk Stadspolders. Door de ligging langs deze weg is er sprake van een gemengd gebied. Op basis van het bovenstaande is het mogelijk om de richtafstanden met één stap te verlagen tot de norm 'gemengd gebied'.

Eén van de bedrijven op het tegenover het plangebied gelegen bedrijfsterrein is een bedrijf met milieucategorie 4.1. De richtafstand daarvan reikt tot in het plangebied.

Richtafstanden voor het betreffende bedrijf

Aspect	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
Geur	200 meter	100 meter
Stof	50 meter	30 meter
Geluid	100 meter	50 meter
Gevaar	50 meter	50 meter

Omdat alleen voor het aspect geur de richtafstand tot over het plangebied is naar dit aspect nader onderzoek worden gedaan. Onderzocht is welke geurrelevante activiteiten het bedrijf verricht en in hoeverre daarvan geuroverlast te verwachten is. Op basis daarvan is bepaald of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te ontwikkelen woningen voor het aspect geur. Daarnaast is bepaald of de woningen een belemmering kunnen vormen voor eventuele ontwikkelingen van het bedrijf.

Het betreft een kunststofverwerkend bedrijf. Binnen de kunststofverwerking zijn met name de volgende processen geurrelevant: harsverwerking (zoals polyesterhars of epoxyhars), productie van oplosmiddelhoudende producten (zoals lijmen), schuimen van EPS of PUR, verwerking van zacht PVC en kunststofrecycling. Bij dit bedrijf vindt geen van bovengenoemde processen plaats. De kunststofproducten worden gemaakt op basis van polyethyleen door middel van extrusie en spuitgieten. Er vinden bij het bedrijf geen geurrelevante activiteiten vanwege oplosmiddelen plaats of alleen op kleine schaal, zoals het bedrukken van de kunststofproducten met inkt. Ook is er geen sprake van bekende geurklachten vanwege het bedrijf. Het is daarom aannemelijk dat de richtafstand van 100 meter voor gemengd gebied in dit geval niet van toepassing is. De activiteiten zijn wat betreft geur meer vergelijkbaar met SBI code 222.3 productie van verpakkingsmateriaal waarvoor een richtafstand geldt van 25 meter voor geur.

Een verandering of ontwikkeling van het bedrijf waarbij geurrelevante activiteiten wel een belangrijke rol kunnen gaan spelen is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan voor het betreffende bedrijventerrein (Dubbeldam). Conform het bestemmingsplan "Dubbeldam" zijn namelijk alleen bedrijven toegestaan tot en met categorie 3. Hiervoor bedraagt de maximale richtafstand 50 meter. De woningen zullen dus met betrekking tot het aspect geur geen extra belemmering vormen voor eventuele ontwikkelingen van het bedrijf.

De afstand tussen de perceelgrenzen van het bovenbedoelde bedrijf en het plangebied voldoet aan de richtafstand voor geluid. Ondanks dat voldaan wordt aan de richtafstand is nader onderzocht of geluid een aandachtspunt vorm voor de planontwikkeling. Mede omdat in het verleden sprake is geweest van geluidklachten over het bedrijf. Dit in combinatie met het gegeven dat de nieuwe woningen dichterbij het bedrijf komen te liggen dan de woningen in de bestaande situatie. Het bedrijf kan hierdoor beperkt worden in haar bedrijfsvoering.

Het bedrijf valt sinds januari 2013 onder het Activiteitenbesluit als een type B inrichting. Vanaf die datum zijn dan ook de algemene voorwaarden van Hoofdstuk 2 en specifiek de geluidvoorwaarden van afdeling 2.8 "Geluidhinder" van toepassing.

Dit betekent dat de maximale geluidproductie door het bedrijf bij de bestaande omliggende woningen 50 dB(A) etmaalwaarde aan geluid mag maken. Deze waarde van 50 dB(A) was in 2009 ook vergund bij de woningen aan het Suze Groeneweg-erf en deze waarde was ook vergund aan het bedrijf voordat het onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit ging vallen. Deze geluidruimte was gebaseerd op het door het bedrijf aangeleverde akoestische onderzoek van destijds. In een eerder in 2018 opgesteld geluidadvies voor de ontwikkeling in onderhavig plangebied is berekend dat een geluidbelasting van 50 dB(A) bij de woningen aan het Suze Groeneweg-erf betekent dat de geluidbelasting op de woningen aan de rand van onderhavig plangebied kan toenemen tot ongeveer 55 dB(A) etmaalwaarde.

Het is mogelijk dat het bedrijf de, nu als uitgangspunt gehanteerde, geluidruimte niet meer nodig heeft en of gebruikt. Uit bovengenoemd akoestisch onderzoek dat ten tijde van de vergunningaanvraag was uitgevoerd bleek dat het bedrijf vrij veel dominante geluidbronnen op het dak van het bedrijf had staan. Die geluidbronnen waren installaties welke ook tot geluidklachten in de omgeving hebben geleid. Inmiddels zijn die installaties van het dak verwijderd. Er zijn de laatste jaren ook geen geluidklachten meer over het bedrijf bekend. De werkzaamheden van het bedrijf vinden binnen plaats.
Het is om bovenstaande reden waarschijnlijk dat het bedrijf de genoemde geluidruimte niet meer nodig heeft of gebruikt. Mocht blijken dat het bedrijf die geluidruimte wel nodig heeft dan kan aan het bedrijf meer geluidruimte worden toegekend door middel van een maatwerkvoorschrift. Voorwaarde is wel dat moet worden gemotiveerd dat deze extra geluidruimte nodig is en aan BBT voldoet. Tevens is in het Activiteitenbesluit opgenomen dat in de betreffende woningen aan de binnenwaarden moet worden voldaan. Voor nieuwe woningen is dat bij een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB(A) altijd zo omdat het bouwbesluit al een minimale geluidwering eist van 20 dB. De eis van 35 dB(A) etmaalwaarde in een verblijfsruimte is daarmee gewaarborgd

4.2.3 Conclusie

Van één bedrijf reikt de richtafstand voor geur tot over het plangebied, maar leidt niet tot een slecht woon- en leefklimaat. Voor wat betreft geluid reikt de richtafstand van dit bedrijf niet tot over het plangebied, maar door de nieuwbouw wordt de geluidruimte van dit bedrijf beperkt. Op basis van de activiteiten van het bedrijf en de afstanden tot het plangebied kan worden geconcludeerd dat het bedrijf deze geluidruimte naar verwachting niet nodig heeft. Geconcludeerd kan worden dat zowel voor het geur- als het geluidaspect sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wanneer het bedrijf wel meer geluidruimte nodig blijkt te hebben kan die ruimte, onder voorwaarden gegeven worden door het stellen van een maatwerkvoorschrift.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Regelgeving en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Op basis van alle bij de gemeente Dordrecht geregistreerde bodemonderzoeken is in 2002 de Bodemkwaliteitskaart Dordrecht opgesteld. Deze is in 2007 geactualiseerd. Op deze kaart staat weergegeven wat de algemene bodemkwaliteit van de grond van een bepaalde zone in Dordrecht is. Hierbij wordt geen rekening gehouden met verontreinigingen veroorzaakt door lokale bronnen zoals bijvoorbeeld tankstations, wasserettes en andere verontreinigende activiteiten.

Voor grond waarin bodemverontreinigingen voorkomen gelden beperkingen bij hergebruik en afvoer van grond. Deze beperkingen verschillen per locatie en worden bepaald aan de hand van de eisen welke gesteld worden in de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit en het Gemeentelijk Grondstromenbeleid.

Bij nieuwe ontwikkelingen op de locatie zal bodemonderzoek moeten uitwijzen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik of dat saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

4.3.2 Onderzoek

Door Geonius is onderzoek naar de bodemkwaliteit verricht. Uit het rapport van Geonius, d.d. 6 oktober 2020, nr. MA200310.RO1.V3.2 blijkt dat er maximaal licht verhoogde gehalten uit het standaard NEN pakket in de bodem zijn aangetroffen. Er is geen (of maximaal licht verontreinigd) sloot- of dempingsmateriaal aangetroffen ter plaatse van de vermoedelijke ligging van de voormalige sloot.

Ten behoeve van toepassingsmogelijkheden van de grond is indicatief getoetst aan het besluit bodemkwaliteit. In tabel 4.1 op pagina 20 van het rapport van Geonius zijn de resultaten weergegeven. Dit is ook vermeld in de alinea 'toepassingsmogelijkheden indien grond buiten de regio wordt afgevoerd'.
De grond is ten aanzien van PFAS toepasbaar in zone B op basis van de Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond Zuid-Holland Zuid d.d. 13 juni 2018. De aanwezige asfaltverharding is als 'niet teerhoudend' (geraamd op 170 ton) beoordeeld. Het asfalt komt hiermee in aanmerking voor hergebruik. Er zijn funderingslagen aanwezig bestaande uit repac. Voor de hergebruiksmogelijkheden wordt het puin indicatief geclassificeerd als “N-bouwstof”. Voor de grond is indicatief vastgesteld dat er geen veiligheidsklasse (basishygiëne) van toepassing is. Dit is relevant indien er werkzaamheden in de grond gaan plaatsvinden. De definitieve bepaling dient door een veiligheidskundige te worden bepaald.

De onderzoekslocatie ligt niet in een gebied dat verdacht is voor "niet gesprongen explosieven".

4.3.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van bodemkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. Op basis van de resultaten van het rapport worden ten behoeve van de werkzaamheden voor de herinrichting geen nadere aanbevelingen gedaan.

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)
Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.
De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:
transitie naar duurzame energiehuishouding;
transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
transitie naar duurzame landbouw.
Het NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.
Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen beoogt de kwaliteit van een gebouw met de omgeving te verbeteren wat betreft toegankelijkheid, bruikbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Een goed toegankelijk, veilig, gebruikersvriendelijk en duurzaam gebouw is in ieders belang.
De gemeente verwacht van projectontwikkelaars en architecten dat zij zich houden aan het gemeentelijke beleid en nieuwbouwwoningen laten voldoen aan de Gemeentelijke prestatierichtlijn. Utiliteitsbouw moet voldoen aan het Handboek van Toegankelijkheid en de Gemeentelijke prestatierichtlijn.

Energie
Gedreven door onder andere het Klimaatakkoord van Parijs is het doel om vóór het jaar 2050 energieneutraal te zijn. Deze ontwikkeling leidt tot een CO2 neutrale energievoorziening. Voor de gebouwde omgeving is het doel energieneutraal in 2035. Geld dat nu wordt uitgegeven aan energie, wordt geïnvesteerd in de regio, zodat daarmee de arbeidsmarkt, bereikbaarheid en leefbaarheid wordt versterkt. Om deze doelen te bereiken wordt intensief samengewerkt met vele stakeholders in het kader van de Energiestrategie Drechtsteden en Samenwerkingsagenda Drechtsteden Energieneutraal.
Het bovenstaande creëert een nieuw ijkpunt voor investeringen en ontwikkelingen. Het jaar 2050 lijkt ver weg, maar is al aan de orde bij langjarige investeringen, zoals bij nieuwe gebouwen en energie-infrastructuur. Het streven is er op gericht dat deze investeringen toekomstbestendig zijn.

De energievoorziening verandert. Een kwart van de gasnetten is aan het einde van de levensduur, energieneutraal wordt de norm en de energie die nog wordt gebruik zal duurzaam worden opgewekt. Het energiegebruik wordt beperkt en de lokale duurzame bronnen worden optimaal benut. Door het uitfaseren van fossiele brandstoffen, zal de vraag naar duurzaam opgewekte elektriciteit toenemen. In de Drechtsteden is de ruimte voor het opwekken van duurzame elektriciteit schaars. Er is wel een overvloed aan geschikte warmtebronnen, door de nabijheid van industriële restwarmtebronnen van de haven, en geschiktheid van de bodem voor geothermie. Voor een optimale energiemix worden deze lokale warmtebronnen zoveel mogelijk benut voor de verwarming van gebouwen.

Nieuwe gebouwen moeten weinig energie gebruiken. Daarvoor geldt momenteel de wettelijke EPC eis in het Bouwbesluit, die is per 1 januari 2020 vervangen door de BENG-eis (bijna energie neutraal).
Gebouwen worden zoveel mogelijk op het zuiden georiënteerd. Afwijken van 20 tot 30 graden van het zuivere zuiden is nog toegestaan. De zuid-oriëntatie maakt benutting van passieve zonnewarmte in het stookseizoen mogelijk. Maar in de zomer is die zuid oriëntatie nog belangrijker om oververhitting te voorkomen. De zonnebaan heeft hiervoor een interessant ingebouwd regelmechanisme. In het zuiden staat de zon in de winter veel lager aan de hemel dan in de zomer. Daardoor kan de winterzon gemakkelijk binnen komen en kan ongewenste zomerzon gemakkelijk worden buiten gehouden.
Gebouwen worden benut voor de opwekking van duurzame elektriciteit. De elektriciteit die daarmee wordt opgewekt, wordt bij voorkeur niet gebruikt voor ruimteverwarming, maar voor hoogwaardige toepassingen zoals apparaten en mobiliteit.

Nieuwbouw wordt niet meer aangesloten op aardgas. Gebouwen worden waar mogelijk aangesloten op het Warmtenet Dordrecht. Gezien de ligging van het Warmtenet Dordrecht is echter een aansluiting van de woningen binnen het plangebied op dit moment nog niet mogelijk. Wel zijn er ontwikkelingen in de omgeving waardoor aansluiting op het Warmtenet in de naaste toekomst waarschijnlijk wel mogelijk wordt. Eventueel moeten andere bronnen voor de warmtevoorziening in het plangebied worden benut.

4.4.2 Conclusie

Bij nieuwe ontwikkelingen dient in principe te worden voldaan aan het aspect duurzaamheid. Via de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning zal dit nadere aandacht verkrijgen. Ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied worden de volgende harde eisen gesteld:

- Geen aansluiting op aardgas;
- Aansluiting op net warmtenet indien mogelijk;
- Bij woningen met eigen parkeergelegenheid: laadinfrastructuur voor elektrisch rijden.

Daarnaast worden de volgende uitdagingen aan de toekomstige ontwikkelaar(s) voorgelegd:

- Maximaal zongericht bouwen (voorkomen van oververhitting, benutten van passieve zonnewarmte, natuurlijke lichtinval, maximale opwekking van gebouw-gebonden duurzame energie);
- Energie neutrale wijk (= som van alle energiegebruik in de gebouwen + personenvervoer);
- Oplossingen voor energie opslag en/of vraagsturing (op wijk- of kavelniveau).

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming geregeld voor zover de risico's worden veroorzaakt door het in werking zijn van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen. Daarnaast beoogd dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Hiervoor bevat het besluit onder andere regels over de wijze waarop de kans op een ramp met veel slachtoffers inzichtelijk moet worden gemaakt en de wijze waarop dit risico transparant wordt afgewogen ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen. Het Bevi werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Sinds 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming geregeld voor zover de risico's worden veroorzaakt door de aanwezigheid van een buisleiding. Daarnaast beoogd dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Hiervoor bevat het besluit onder andere regels over de wijze waarop de kans op een ramp met veel slachtoffers inzichtelijk moet worden gemaakt en de wijze waarop dit risico transparant wordt afgewogen ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Besluit externe veiligheid transportroutes
Sinds 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van kracht. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming geregeld voor zover de risico's worden veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen. Daarnaast beoogd dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Hiervoor bevat het besluit onder andere regels over de wijze waarop de kans op een ramp met veel slachtoffers inzichtelijk moet worden gemaakt en de wijze waarop dit risico transparant wordt afgewogen ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen. Het Bevt werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs)/ Regeling basisnet
Het basisnet beoogt een duurzaam evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren, de bebouwde omgeving langs die wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren en de veiligheid van omwonenden. Op basis van de Wvgs worden in de Regeling basisnet, de tot het basisnet behorende infrastructuur vastgelegd inclusief de daarbij behorende risicoplafonds.

Provinciaal beleid: Beleidsplan externe veiligheid (CHAMP)
De provincie ambieert een veiliger Zuid-Holland. Zij wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval

vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Hierover zegt de PSV dat op basis van een verantwoording groepsrisico aannemelijk moet worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde en dat daarbij de CHAMP-methodiek door de provincie als toetsingskader wordt gebruikt. CHAMP is een acroniem voor: Communicatie, Horizon,
Anticipatie, Motivatie en Preparatie. Eerder genoemd toetsingskader is een aanvulling op en in sommige gevallen een invulling van CHAMP. De voorgenomen ontwikkeling wordt met behulp van de CHAMP methodiek tegen het licht gehouden.

Gemeentelijk beleid: toetsingskader externe veiligheid
Conform de vereisten van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) wordt aandacht besteed aan externe veiligheid. Op grond van deze besluiten zijn gemeenten verplicht tot het doen van een groepsrisicoverantwoording. De verantwoording van het groepsrisico vindt plaats aan de hand van het gemeentelijk risicobeleid zoals is opgenomen in het Toetsingskader Externe Veiligheid. Hierin wordt aandacht besteed aan het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.
Voor externe veiligheid (EV) worden twee normstellingen gehanteerd:
Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers.
Het Groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

<u>Plaatsgebonden risico</u>
Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij deze bron, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op deze plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogeheten: risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10-6/jaar.

<u>Groepsrisico</u>
Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval bij de risicobron waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergegeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.
Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt, in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Ter bepaling van de hoogte van het groepsrisico zijn risicostudies uitgevoerd. De uitkomsten van deze studies zijn beoordeeld aan de hand van het provinciale en gemeentelijke Beleid.

4.5.2 Onderzoek

De locatie is gelegen langs de Recklinghausenweg te Dordrecht. Op basis van de externe veiligheid beleidskaart blijkt dat de locatie niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour. Wel is het invloedsgebied van het bedrijf Chemours over het planvoornemen gelegen. Ook is een klein deel van het planvoornemen (zuid-westhoek) gelegen in het invloedsgebied van de hogedruk aardgas buisleiding en een deel van het plan valt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn (Dordrecht – De Staart).

Onderstaand worden deze risicobronnen verder behandeld.

Chemours
Het invloedsgebied van Chemours is circa 3.175 meter groot. Het plangebied ligt aan de rand van dit invloedsgebied. Door het planvoornemen zal het aantal aanwezige personen binnen het plangebied beperkt wijzigen. Gezien de afstand van het planvoornemen tot Chemours (circa 2.500 meter) en de ligging binnen stedelijk gebied, wordt aangenomen dat dit geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Daarbij geldt dat het invloedsgebied wordt bepaald door de toxische scenario's. Bij een toxisch scenario, moeten de aanwezigen binnenhuis schuilen en de ventilatie uitschakelen. Juist gezien de afstand van het planvoornemen tot Chemours, en de snelheid waarmee een eventuele gifwolk richting het planvoornemen drijft, is door middel van alarmering en het centraal afschakelen van de ventilatie voldoende tijd voor de aanwezigen om zich in veiligheid te brengen (of te wel de zelfredzaamheid is hoog). Concluderend is te stellen dat de verwachting is, dat er geen sprake is van een wijziging in de hoogte van het groepsrisico. De zelfredzaamheid is door het binnenhuis kunnen schuilen) hoog.

Buisleiding
De buisleiding heeft een invloedsgebied van 70 meter. Drie woningen binnen het plan zijn gelegen binnen dit invloedsgebied. Gezien de beperkte toename van het aantal personen, en de ligging in stedelijk gebied is geen wijziging te verwachten van het groepsrisico. Tevens ligt het plan buiten de 100% letaliteitscontour en de house-burning afstand. De house-burning afstand van een buisleiding is de afstand tussen de woningen en de buisleiding die nodig is om de risico's te verkleinen die op kan treden bij brandgevaar.

Spoorlijn
De spoorlijn Dordrecht – De Staart loopt langs het planvoornemen. Het invloedsgebied ligt over het planvoornemen, echter ligt het planvoornemen buiten de 200 meter contour. Vanuit het Besluit externe veiligheid transportroutes is alleen een groepsrisicoverantwoording noodzakelijk als het plan gelegen is binnen de 200 meter van de spoorlijn. Dit is niet het geval, een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het invloedsgebied van Chemours, de buisleiding en het spoor over het plangebied is gelegen. Bij een nadere analyse van deze gegevens blijkt dat gezien de afstand naar verwachting is dat er geen sprake is van een wijziging in de hoogte van het groepsrisico. Aan de zelfredzaamheidseis van de aanwezigen wordt (door binnenhuis te schuilen) voldaan. Hierover is ook advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.

4.6 Geluid

4.6.1 Regelgeving en beleid

Volgens de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd, met uitzondering van 30 km/ uur gebieden en woonerven.
Op 1 januari 2007 is er een nieuwe Wet geluidhinder van kracht geworden. Met de nieuwe wet is wordt voortaan de geluidsbelasting als daggemiddelde (Lden) weergegeven. Getalsmatig heeft dit tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wegverkeerslawaai veranderd is in 48 dB. Ook de maximale ontheffingswaarde is daarmee veranderd: van 65 dB(A) is deze veranderd in 63 dB. Voor industrielawaai blijft de 'oude' eenheid dB(A) nog van kracht

wegverkeerslawaai
In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is Stadspolder, Vissershoek en Oudelandshoek onderdeel van het leefmilieu sub-urbaan. Als vertrekpunt behoort daarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Dit is door de aanwezigheid van geluidsbronnen, als de N3 en stadswegen niet overal haalbaar.

Industrielawaai

De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaai-veroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaai-makende bedrijven gevestigd mogen zijn. Vervolgens wordt ten behoeve van het gezoneerde industrieterrein de zonegrens bepaald en vastgesteld. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied. De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten.
Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.
Het plangebied valt niet binnen een zone van een industrieterrein.

spoorweglawaai
De geluidsbelasting ten gevolgen van railverkeer mag niet meer bedragen dan 55dB. In een aantal situaties kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot maximaal 68 dB. De spoorlijn Dordrecht - Gorinchem ligt aan de zuidzijde van het plangebied.

Beleid hogere waarden
Op 11 december 2007 zijn door burgemeester en wethouder van Dordrecht de 'Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder' vastgesteld. Daarin is beschreven in welke situaties en onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden verleend.
Voor de verlening van hogere waarden dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Hiervoor zijn onder meer de volgende randvoorwaarden gesteld:

- woningen dienen in principe een geluidsluwe zijde te krijgen. Hierbij is een geluidsluwe zijde, een zijde waarvan de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde;
- een buitenruimte bij een woning is in principe niet gelegen aan de hoogste belaste zijde;
- het geluidsniveau in de buitenruimte van de woningen mag (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidsbelasting op de als geluidsluw aangemerkte gevel;
- elke woning bevat in beginsel één slaapkamer die niet aan de hoogste geluids- belaste zijde is gesitueerd;

bij voorkeur wordt de helft van de geluidsgevoelige ruimten samen niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde gesitueerd.

4.6.2 Onderzoek

Door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is akoestische onderzoek ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van Oudland verricht (zaaknummer Z-18-330995, Documentnr. D-18-18095160). Binnen de zone langs de route Provincialeweg/Recklinghausenweg, de route Visserstuin/Provincialeweg en de Stadspolderring worden nieuwe woningen gerealiseerd. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook het railverkeer over de Merwede-Lingelijn in dit onderzoek betrokken. De zone van 100 meter langs deze spoorlijn is formeel gezien niet binnen het plangebied gelegen.

Uit het onderzoek is gebleken dat alleen het verkeer op de route Provincialeweg/Recklinghausenweg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De andere wegen en het spoorverkeer veroorzaken geen geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Deze geluidbronnen veroorzaken daarom geen belemmeringen.

De geluidbelasting bedraagt op de eerstelijnsbebouwing langs de route Provincialeweg/Recklinghausenweg maximaal 54 dB. De maximaal mogelijk te verlenen hogere waarde van 63 dB wordt daarom niet overschreden.

In het gemeentelijk geluidbeleid is vastgelegd dat voor woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld sprake moet zijn van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Uit de resultaten blijkt dat achter de gesloten bebouwingswand sprake is van zowel een geluidluwe zijde als een geluidluwe buitenruimte. Dit geldt zowel voor de woningen in de wand als voor de woningen die daar achter liggen.

Deze bebouwing is ook de hoek om 'gesloten' uitgevoerd. Dit is vanuit geluid niet strikt noodzakelijk voor zover de wand langs de Provincialeweg/Recklinghausenweg maar niet wordt onderbroken met grotere openingen waarachter direct woningen zijn gelegen. Kleinere openingen, zoals een ontsluitingsweg met voetpaden daarlangs, zijn niet onmogelijk.

Als tweede onderzoeksoptie is in het zuidwestelijke deel uitgegaan van een 2 strokenverkaveling met woningen haaks op de route Provincialeweg/Recklinghausenweg. Deze vanuit akoestisch oogpunt meest ongunstige oriëntatie is niet mogelijk binnen de voorwaarden die in het gemeentelijke geluidbeleid zijn gesteld. Op de verdiepingen van de woningen die het dichtst bij deze route zijn gelegen is geen sprake van een geluidluwe gevel. Ter plaatse van 1 woning is geen sprake van een geluidluwe buitenruimte. In de gesloten variant (U-vormige bebouwing) kan wel worden voldaan aan deze voorwaarden.

4.6.3 Conclusie

Alleen het verkeer op de route Provincialeweg/Recklinghausenweg veroorzaakt een geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De andere wegen en het spoorverkeer veroorzaken geen belemmeringen.

De geluidbelasting bedraagt maximaal 54 dB en is lager dan de maximale ontheffingswaarde. Omdat een hogere waarde noodzakelijk is moet worden getoetst aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid. Uit deze toetsing blijkt dat met een aanééngesloten wand langs de route Provincialeweg/Recklinghausenweg bij elke woning sprake is van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte. Een strokenverkaveling in het zuidwestelijke deel van het plan leidt er toe dat niet bij alle woningen kan worden voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid.

4.7 Groen

4.7.1 Regelgeving en beleid

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken ende Nota Kleurrijk Groen zijn uitgangspunten voor de groenvoorzieningen opgenomen.
De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met de belangrijke structuurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structuurelementen in ruimtelijk, maar ook functioneel opzicht aan.
Parken zijn de kern van het openbaar groen en vaak ook het openbaar gebied. De parken hebben een belangrijke recreatieve en ecologische functie. Een goed beheer van de parken is dan ook van groot belang.

4.7.2 Onderzoek

Een onderscheid moet gemaakt worden tussen het groen in de woonomgeving, groen langs hoofdontsluitingsroutes en het structurele groen in het plangebied.
De belangrijke ontsluitingsroutes van de wijk zijn ontworpen met en voorzien van een duidelijke groenzone. Dit is het geval bij de Recklinghausenweg, de Stadspolderring, de Groene Zoom, de Chico Mendesring en de Hastingsweg. Dit groen blijft gehandhaafd. Centraal door het plangebied is van noordoost naar zuidwest een groenzone voorzien.
Er zijn geen bijzonderheden in het beheer van het groen geconstateerd.

4.7.3 Conclusie

De structurele groenvoorzieningen worden gehandhaafd en als zodanig bestemd.

4.8 Natuur

4.8.1 Regelgeving en beleid

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en voegt drie 'oude' natuurwetten samen: de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent naast de algemene zorgplicht (artikel 1.11) nog drie hoofdstukken die van belang zijn voor ruimtelijke ingrepen. Dit betreft hoofdstuk 2 (gebiedsbescherming), hoofdstuk 3 (soortbescherming) en hoofdstuk 4 (houtopstanden).
Hoofdstuk 2 van de Wet richt zich op de gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natura 2000-gebieden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de soortenbescherming.

De Wet natuurbescherming kent 4 beschermingsregimes voor soorten:
- art 3.1: bescherming van vogels die onder de Vogelrichtlijn vallen – dit zijn alle vogels;
- art 3.5: bescherming van dieren en planten in bijlage IV van de Habitatrichtlijn bijlage II van het verdrag van Bern of bijlage I van het verdrag van Bonn – ook wel 'strikt beschermde soorten' genoemd;
- art 3.10: bescherming van soorten die worden genoemd in bijlagen A en B van de Wet Natuurbescherming - dit zijn deels meer algemene soorten die enkel nationaal beschermd worden en geen bescherming genieten onder Europese regelgeving;
- art 1.11: algemene zorgplicht.

In genoemde artikelen is bepaald voor welke handelingen een vrijstelling kan worden verleend van de verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen uit de Wet zijn (iets) anders geformuleerd dan de verbodsbepalingen uit de oude Flora- en faunawet. De verbodsbepalingen komen er kortweg op neer dat vogels en andere beschermde soorten niet (opzettelijk) gedood of opzettelijk verstoord mogen worden en dat nesten / voortplantingsplaatsen en rustplaatsen niet beschadigd of vernield mogen worden. Planten mogen niet worden geplukt of vernield. Voor vogels geldt daarbij dat nesten niet weggenomen mogen worden.

In principe geldt voor alle beschermde soorten een ontheffingsplicht, dus ook voor algemene soorten zoals konijn en egel. De provincies hebben de mogelijkheid om vrijstellingsbesluiten op te stellen. In deze besluiten staat voor welke soorten een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen in artikel 3.10 van de Wet (vergelijkbaar met de vroegere tabel 1 soorten van de Flora- en faunawet). Ten opzichte van de oude wetgeving is de lijst met beschermde soorten gewijzigd. Naast de overgehevelde en toegevoegde soorten (vaatplanten, vlinders) is er een groot aantal soorten dat geen beschermde status meer heeft in de Wet. Dit betreffen voornamelijk vaatplanten en vissen.

Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013
In 2008 is het Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013 vastgesteld. De doelstelling van de SES is behoud en ontwikkeling van natuur met een optimale diversiteit, waarbij zoveel mogelijk wordt uitgegaan van gebiedseigen soorten en habitats.
De Stedelijke Ecologische Structuur is opgehangen aan een aantal thema's. Een van de thema's is "Dordrecht rivierenstad". Het water en de nabijheid van de Biesbosch drukken hun stempel op de natuur in de stad.

4.8.2 Onderzoek

Op 9 juni 2020 is voor het plangebied een Quickscan gemaakt. Een quickscan flora en fauna is een kort, eerste onderzoek. In deze fase wordt onderzocht of er mogelijk beschermde planten of dieren op het terrein voorkomen en/of dat de nieuwe ontwikkeling effecten heeft voor deze soorten. De inventarisatie heeft op 9 juni 2020 op de locatie plaatsgevonden.

Het terrein bestaat in de autonome situatie voor het grootste deel uit kruidenrijk grasland, waarbinnen een duidelijk onderscheid in vegetatie is te zien tussen het deel wat voorheen kunstgras was en het deel wat voorheen reeds natuurlijk begroeid was. De vegetatie bestaat uitsluitend uit algemene gras- en kruidensoorten. Langs de noordoostelijke en zuidoostelijke randen van het terrein bevinden zich bomenrijen. Aan de noordoostelijke kant van het terrein wordt deze bomenrij omgeven door hoge (> 3 meter), opgaande begroeiing. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de inventarisatie weergegeven.

Effecten beschermde soorten:

Soortgroep	Geschikt habitat	Aangetroffen	Ontheffing nodig en waarom?	Voorzorgsmaatregelen werkzaamheden
Vaatplanten	Ja	Nee, geen beschermde soorten	Nee	Nee, algemene zorgplicht is van toepassing (Wnb art. 1.11)
Vleermui-zen	Ja, foerageergebied / vliegroute	Ja, Gewone dwergvleermuis*, Ruige dwergvleermuis*, Laatvlieger*	Nee, mogelijke functie van plangebied als foerageergebied en/of vliegroute is niet essentieel in de omgeving.	Nee, algemene zorgplicht is van toepassing (Wnb art. 1.11)
Vogels	Ja	-Ja, o.a. huismus, nijlgans, kauw ter plaatse. -Geen nesten aangetroffen. -Opgaande begroeiing geschikt als nestplaats voor algemene broedvogels en als onderdeel van de functionele leefomgeving van de huismus.	Nee, mits bepaalde voorzorgsmaatregelen worden genomen.	-Werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen -Algemene zorgplicht is van toepassing (Wnb art. 1.11)
Overige zoogdieren	Ja, algemene soorten	Nee	Nee	Nee, algemene zorgplicht is van toepassing (Wnb art. 1.11)
Amfibieën	Ja, algemene soorten	Nee	Nee	Nee, algemene zorgplicht is van toepassing (Wnb art. 1.11)

*NDFF 2010-2020

4.8.3 Conclusie

De conclusie van de quickscan is dat de werkzaamheden doorgang vinden onder voorbehoud van een aantal voorzorgsmaatregelen in het kader van de zorgplicht volgens artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Uit het onderzoek blijkt dat er geen vervolgstappen (nader onderzoek) nodig zijn. Het nemen van de genoemde voorzorgsmaatregelen is voldoende.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Regelgeving en beleid

De Europese regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit is in Nederland geïmplementeerd in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. In de 'Wet luchtkwaliteit' is opgenomen dat een besluit inpasbaar is vanuit het oogpunt van

luchtkwaliteit, als tenminste aan één van de volgende vier gronden wordt voldaan (artikel 5.16 lid 1):

- De voorgenomen ontwikkeling inclusief alle bijbehorende maatregelen leidt niet tot overschrijdingen van grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.
- De voorgenomen ontwikkeling leidt (per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- De bijdrage van de voorgenomen ontwikkeling aan de luchtverontreiniging is 'niet in betekenende mate' (NIBM).
- De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van een besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Wet natuurbescherming beschermt de bestaande natuurwaarden. Een bestemmingsplan mag pas worden vastgesteld worden als uit onderzoek duidelijk wordt dat de Wet natuurbescherming geen belemmering kan opleveren.

4.9.2 Onderzoek

Luchtkwaliteit
Ter plaatse is op de locatie geen bebouwing aanwezig. In het plangebied worden 75 woningen gerealiseerd in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen en/of appartementen. De exacte invulling is nog niet bekend. Bij een sportcomplex vinden vervoersbewegingen plaats. Deze vervoersbewegingen komen te vervallen. De nieuwe invulling van het plan gebied brengt ook vervoersbewegingen met zich mee.

Op basis van de Wet luchtkwaliteit zijn plannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, vrijgesteld van toetsing (Wet milieubeheer, artikel 5.16, lid 1 sub c). Dit betekent dat in overschrijdingssituaties plannen toch gerealiseerd kunnen worden indien de bijdrage van het plan 'niet in betekenende mate' is. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO2 (stikstof dioxide) of PM10 (fijn stof). Dit betekent dat voor zowel NO2 als PM10 planbijdragen zijn toegestaan van maximaal 1,2 µg/m³ in situaties waarin de jaargemiddelde concentraties de grenswaarde overschrijden. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is een lijst met categorieën van inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties opgenomen, die als 'niet in betekenende mate' projecten worden beschouwd. Als een plan binnen de benoemde projectomvang valt, is het vrijgesteld van toetsing. Er is ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dan geen verdere belemmering voor de realisatie van het project.
Het woningbouwproject past binnen de Regeling 'NIBM'. Luchtkwaliteit is daarom voor dit project geen belemmering en behoeft niet verder te worden onderzocht.

Ook als de bijdrage van de voorgenomen ontwikkelingen In Betekenende Mate (IBM) is, kan het plan alsnog doorgang vinden als de grenswaarden na de planontwikkeling niet worden overschreden.
Gezien de lage (achtergrond)concentraties is het niet te verwachten dat de grenswaarden worden overschreden na de planontwikkeling.

De woningbouw ter plaatse levert ook vervoersbewegingen op. De geïnventariseerde luchtkwaliteit in 2018 bevat 20-38 µg/m³. De ontwikkeling van deze locatie levert niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Stikstof
De Aeriusberekeningen voor de aanleg- en de gebruiksfase van Oudland voor 75 woningen zijn gedaan met kengetallen, die OZHZ heeft afgeleid uit gegevens van woningbouwprojecten die de afgelopen jaren zijn beoordeeld. Het gaat in dit geval om kengetallen op basis van het gebruik van mobiele werktuigen Stage IV. De berekeningen zijn gedaan met kengetallen voor de maximale emissie per woning en kengetallen voor de gemiddelde emissie per woning.
Voor de gebruiksfase is het resultaat geen depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Voor de aanlegfase is er in alle gevallen een kleine depositie (maximaal 0,04 mol/ha/jaar) op de Biesbosch.

Inmiddels is in juni 2021het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering in het Staatsblad gepubliceerd. Dit besluit en de al eerder gepubliceerde Wet stikstofreductie en natuurverbetering zijn ingegaan op 1 juli 2021. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie

resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing. Voor de zogeheten PAS melders en initiatiefnemers die onder het PAS vergunningvrij waren is in de wet bepaald dat zij alsnog gelegaliseerd worden. De wet maakt een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector.

Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. De vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten, dus in de aanlegfase. Het Rijk maakt nog afspraken met de bouwsector over de stikstofreductie tijdens de aanlegfase en de bijbehorende maatregelen, gericht op emissiearme werk- en voertuigen. De maatregelen worden onderdeel van de structurele aanpak stikstof. Het kabinet benadrukt dat de (stikstof)effecten van de bouwvrijstelling periodiek worden gemonitord, zodat tijdig kan worden bijgestuurd indien nodig.
De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. Dat betekent bijvoorbeeld dat nog steeds een natuurvergunning nodig kan zijn voor de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door het verkeer op een aan te leggen weg. Uit de bovengenoemde Aeriusberekening van de OZHZ blijkt dat ijn de gebruiksfase er geen depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar zal plaatsvinden. Voor de aanlegfase, waarvoor de bovengenoemde recente wetgeving dus een vrijstelling kent, zal de depotsitie maximaal 0,04 mol/ha/jaar op de Biesbosch bedragen.

In het geval van deze kleine deposities is een ecologische toets waarin wordt aangetoond dat er geen sprake is van significante effecten niet langer noodzakelijk. Toch is er in afwachting van de verdere afspraken met de bouwsector voor gekozen deze ecologische voortoets uit te voeren. Deze voortoets is verricht door BK Bouw- en Milieuadvies BV, d.d. 25 juli 2001, projectnummer 202442. Uit deze voortoets kan worden geconcludeerd dat voor de getroffen hexagonen/habitattype/leefgebied significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten aan de hand van criteria 7 genoemd in de handreiking voortoets stikstof.
Verder blijkt uit objectieve gegevens het volgende:

- De depositie is dermate klein dat deze niet leidt tot een verandering in concurrentieposities tussen planten, en daarmee niet tot een meetbare verslechtering van de habitat/leefgebied.
- De berekende maximale depositie van 0,02 mol/ha/jr valt in het niet bij de natuurlijke fluctuaties die plaats-vinden.
- De verwachtte afname van achtergronddepositie is gemiddeld 0,02 kg/ha/jr (tussen 2017 en 2030) wat gelijk staat aan ongeveer 14 mol N/ha/jr waarbij de depositie door het planvoornemen in het niet valt.

Op basis van de bovenstaande gegevens kunnen significant negatieve effecten ook worden uitgesloten.

4.9.3 Conclusie

Het woningbouwproject past binnen de Regeling 'NIBM'. Luchtkwaliteit is daarom voor dit project geen belemmering en behoeft niet verder te worden onderzocht. ten aanzien van Stikstof luidt de eindconclusie dat aangezien als gevolg van het plan met zekerheid geen significant verslechterende effecten optreden een passende beoordeling niet nodig is.

4.10 Verkeer en vervoer

4.10.1 Regelgeving en beleid

Koersnota

De Koersnota die in feite een mobiliteitsplan is, is op 12 mei 2020 vastgesteld door het College en de Raad. Op hoofdlijnen wordt in deze koersnota aangegeven welke richting we denken op te

moeten gaan om de stad bereikbaar en berijdbaar te houden. De mobiliteit zal de komende jaren nog steeds groeien. Ingezet gaat worden op een forse groei van de fiets- en openbaar vervoer-mobiliteit en een stabilisatie of lieftst afname van de automobiliteit.
De komende jaren wordt blijvend ingezet op de Merwede-Lingelijn en wordt gestudeerd op de mogelijkheid om R-Net (RandstadRail)-kwaliteit te gaan rijden op de Merwedelingelijn. Dit betekent lichter en sneller materieel.

4.10.2 Onderzoek

Auto

De hoofdontsluiting voor wijk Visserstuin is gelegen aan de Provinciale weg. Dit is een 50km/uur weg tot aande kruising met het fietspad J.P. Pierapad. De rest van de bestaande straten zijn woonerf. De nieuwe wijk Oudland zal worden aangewezen en ingericht als 30km/uur zone.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein of op de openbare parkeerplaatsen. Het parkeren wordtt berekend conform het staande parkeerbeleid van de gemeente en het CROW ASVV

Fiets

Fietsverkeer binnen het plangebied kan gebruik maken van de bestaande fietsinfra zoals het J.P. Pierapad, de Noordendijk, De Visserdijk of het fietspad langs de Provinciale weg wat aansluit op de Haaswijkweg. Ook is een nieuwe route door het groen richting Noordendijk denkbaar.

Openbaar vervoer

Op de Provinciale weg naast de entrée van de wijk Visserstuin is een bushalte gelegen voor de route naar de stad. Aan de overzijde van de Provinciale weg is een halte gelegen naar de wijk Stadspolders en naar het station Stadspolders.

In de wijk Stadspolders is een treinstation van de Merwedelingelijn. Hiermee kan men naar Treinstation Dordrecht centraal om de reis te vervolgen via het spoor of in de richting van station Geldermalsen om de reis te vervolgen via het spoor

4.10.3 Conclusie

De uitvoering van het bestemmingsplan leidt niet tot problemen op het gebied van verkeer en vervoer.

4.11 Water

4.11.1 Regelgeving en beleid

Kaderrichtlijn Water
De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn, die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In het verleden zijn vele Europese richtlijnen op het gebied van water verschenen. De Kaderrichtlijn Water, die in 2000 van kracht is geworden, moet meer eenheid brengen. De nieuwe richtlijn betekent een ambitieuze en innovatieve aanpak van waterbeheer.
Kernelementen zijn:
- de bescherming van alle wateren, meren, kustwateren en grondwateren;
- het stellen van ambitieuze doelen om ervoor te zorgen dat alle wateren in het jaar 2015 de "goede toestand" hebben bereikt;
- de verplichting tot grensoverschrijdende samenwerking tussen landen en tussen alle betrokken partijen;
- ervoor zorgen dat alle belanghebbenden actief deelnemen aan activiteiten op het gebied van

waterbeheer;
- de verplichting tot het voeren van een waterprijsbeleid en ervoor zorgen dat de vervuiler betaalt;
- het in evenwicht houden van de milieubelangen en de belangen van hen die afhankelijk zijn van het milieu.

Nationaal Bestuursakkoord Water
In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.
In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.
In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Waterwet
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd.
De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving hebben de gemeenten een aantal nieuwe zorgplichten: afvloeiend hemelwater, grondwaterstand en een verbrede zorgplicht inzamelen afvalwater buitengebied.

Beleid waterschap Hollandse Delta
Waterschap Hollandse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg en de waterzuivering. In het Waterbeheerplan 2016-2021 staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.
Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.
Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor hemelwaterlozing een watervergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur.
Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van berging binnen het peilgebied waarin de toename van

verharding plaatsvindt. Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie vereist dat gemeenten hierin het voortouw nemen.

Stedelijk Waterplan
Het Waterplan Dordrecht 2009-2015 is een actualisering en uitbreiding van het 1e Waterplan. Lerend van de praktijkervaringen, rekening houdend met de nieuwe beleidskaders en inspelend op de klimaatverandering hebben de waterpartners, de gemeente Dordrecht en waterschap Hollandse Delta, een nieuwe toekomstgerichte waterambitie geformuleerd. Samengevat luidt de lange termijn ambitie (2050) als volgt:
Het eiland van Dordrecht heeft een klimaatbestendig, veilig, mooi en gezond watersysteem. Het heeft voldoende veerkracht voor het opvangen van zowel extreme neerslag als langere periodes van hitte en droogte. Bij het op orde brengen van het watersysteem en de waterkeringen is rekening gehouden met de zeespiegelstijging en hogere piek-afvoeren op de rivier. Op het hele eiland is het watersysteem schoon en ecologisch gezond. Het water draagt bij aan de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte in de stad en het landelijk gebied. De waterstructuur is een aantrekkelijke doorgaande route die stad en land met elkaar verbindt en heeft een hoge natuurwaarde. De burgers van Dordrecht leven bewust met het water, maken volop gebruik en genieten van het open water. Water en ruimte, natuur en cultuur versterken elkaar en dragen bij aan de vitaliteit en duurzaamheid van het eiland van Dordrecht.

4.11.2 Onderzoek

In de structuurvisie zet Dordrecht in op de ambitie klimaatneutraal in 2050. Dit is concreet vertaald in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen in Zuid-Holland (2018). In dit convenant zijn procesafsprakengemaakt gericht op het verminderen van de wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Het Convenant is op 4 oktober 2018 van start gegaan. In de eerste fase van dit convenant is toegewerkt naar een minimaal programma van eisen (in concept) voor nieuwbouw in relatie tot:

- Hevige neerslag: Hevige neerslag leidt niet tot grote schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in of buiten het plangebied;
- Droogte: Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de gebouwde omgeving;
- Hitte: Tijdens hitte biedt de bebouwd omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
- Bodemdaling: Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar;
- Overstromingen: Bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen;
- Biodiversiteit: Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving;
- Bewegen: De openbare ruimte nodigt uit tot sportief gebruik en langer verblijven/ontmoeten.

Een van de doelen is het klimaatbestendig maken van deze nieuwe woonbuurt. Immers, vanwege het veranderende klimaat worden waterberging en waterveiligheid steeds belangrijker. Het waterbergende vermogen neemt hierdoor toe. Het is op dit moment nog niet bekend hoeveel verharding er in het plangebied zal komen. Dat hangt af van het plan dat in het kader van de tenderprocedure zal worden geselecteerd. De ontwikkelaar dient te voldoen aan de compensatie-eisen die het Waterschap stelt. Bij een toename van de verharding van meer dan 1500 m2 dient 10% te worden gecompenseerd binnen hetzelfde plangebied. Daarbij dient rekening te worden gehouden met een minimale diepte van waterpartijen van 2 m -NAP. Het peil binnen het plangebied ligt momenteel op -1,50 m -NAP. In sloten dient minimaal 50 cm water te staan. De mate waarin voldaan wordt aan de overige hierboven genoemde eisen in het kader van klimaatadaptatie kunnen als een positief kwalitatief effect bij de selectie van de uiteindelijke ontwikkelaar worden aangemerkt. De benodigde oppervlakte aan water in het kader van compensatie mag niet worden meegerekend bij de klimaatadaptatiemaatregelen.

De ambitie om van deze locatie een klimaatbestendige woonbuurt te maken is vertaald naar inrichtingseisen die gelden bij het bouwen en/of inrichten van het nieuwe woongebied. Voor bouw- of inrichtingsplannen geldt dat bij de aanvraag omgevingsvergunning een inrichtingstekening wordt ingediend waaruit blijkt hoe aan de inrichtingseisen voor klimaat kan worden voldaan. Dit betekent ook dat bewoners straks een omgevingsvergunning nodig kunnen hebben voor het verharden van gronden die aangewezen zijn of meetellen in het oppervlak groenblauw.

De Noordendijk heeft ter hoogte van het plangebied geen enkele waterkerende functie meer en zorgt derhalve niet voor belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.11.3 Conclusie

Met de vereiste compensatie-eisen dient bij de ontwikkeling van concrete plannen binnen het plangebied rekening te worden gehouden. Het voldoen aan aanvullende klimaatadaptatiemaatregelen kan een voorkeur opleveren bij de selectie van de uiteindelijke ontwikkelaar.

4.12 M.E.R.-beoordelingsplicht

4.12.1 Regelgeving en beleid

Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. moet voor activiteiten, die zijn genoemd in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), maar onder de daar genoemde drempelwaarden blijven, uitvoering worden gegeven aan de artikelen 7.16, 7.17 eerste t/m vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid, en 7.20a van de Wet milieubeheer.

De op stedelijk niveau veel voorkomende activiteiten zijn de activiteiten, genoemd in bijlage D11.2 bij het Besluit Mer: stedelijke ontwikkelingsprojecten, waaronder de bouw van 2000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van bijlage D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van bijlage D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten.

4.12.2 Onderzoek

Dit plan kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd. Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:
− een oppervlakte van 100 hectare of meer;
− een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
− een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan betreft het veranderen van een sportveldencomplex in een woongebied met 75 woningen. Het plangebied is ca. 4 ha groot. De omvang van onderhavig plan blijft hiermee ver onder de indicatieve drempelwaarden en er kan daardoor met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben.
Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:
- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.
In het onderstaande wordt het planvoornemen beschreven aan de hand van bovengenoemde drie criteria.

De plaats van het project

Ligging plangebied

Omgeving met rechts het plangebied

Het plangebied "Oudland" ligt tussen de Noordendijk, de Provincialeweg en de Recklinghausenweg in de gemeente Dordrecht. Het gebied sluit aan bij de bestaande wijk Visserstuin. De locatie is gelegen in de bebouwde kom tussen bestaande woongebieden, langs een hoofdontsluitingsweg en tegenover een bedrijventerrein bestemd voor bedrijven met een lagere milieucategorie.
Plangebied "Oudland" is het voormalige sportpark Corridor. De voetbalvelden op het sportpark zijn verplaatst na een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak over geluidoverlast dat door met name de voetbalvereniging werd veroorzaakt. Het voormalige sportpark is bijna 4 hectare groot. Het gebouw van de voetbalvereniging is gesloopt en de sportvelden zijn ontmanteld. Het nog aanwezige gebouw van de tafeltennisvereniging blijft in ieder geval tot 2030 aanwezig en in gebruik door deze vereniging. Voor deze vereniging komt een eigen parkeervoorziening.

Bijzondere gebieden

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied of een gebied dat behoort tot het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied De Biesbosch ligt op ca. 1.5 km. Dit gebied is ook aangewezen als stiltegebied en is een stikstofgevoelig natuurgebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) ligt op ca. 1 km afstand. Er is geen sprake van een milieubeschermingsgebied voor grondwater.
Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Dubbeldam" (vastgesteld op 16-12-2014) van de gemeente Dordrecht aangewezen als een gebied met 'Waarde – Archeologie- 3'. Deze 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.

Ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebied De Biesbosch

De kenmerken van het project

Op de planlocatie wordt de bouw van maximaal 75 woningen voorzien. Er wordt een gemengd programma aan woningen gerealiseerd met vrije kavels, rij- en beneden en bovenwoningen en sociale huurwoningen of -appartementen. De gebouwen zijn maximaal 3 bouwlagen hoog. Het exacte aantal en verdeling van de woningen is nog niet bekend. Er zijn geen andere nieuwe functies voorzien dan wonen, met het daarbij horende gebruik voor parkeren, verkeer, openbaar groen en openbare speelruimten.
Het gebouw van de tafeltennisvereniging blijft in ieder geval nog tot 2030 aanwezig en in gebruik. Dan loopt het huurcontract af van het gebouw.

Verkeersontsluiting en parkeren
De ontwikkeling in plangebied "Oudland" wordt ontsloten via de Visserstuin. In westelijke richting sluit de Visserstuin aan op de Provinciale Weg en in oostelijke richting op de Recklinghausenweg (gemeente Dordrecht) . Dit zijn hoofdonsluitingswegen met een maximum toegestane snelheid van 50 km/uur. De parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied opgevangen.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen
Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling van het gebied worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen met uitzondering van gas benut. Afvalstoffen zullen ontstaan tijdens de aanleg- en gebruiksfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

Cumulatie met andere projecten
Er zijn geen beoogde ontwikkelingen bekend in de directe omgeving van het projectgebied. Er is daarom geen sprake van een cumulatie van milieueffecten vanwege omliggende projecten.

Kenmerken van de milieueffecten

Uit de uitgevoerde onderzoeken die in deze toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen is voldoende inzicht gekregen in de milieugevolgen van de voorgenomen planontwikkeling "Oudland".
Op de aspecten water, externe veiligheid, bodem, geurhinder, verkeer, geluidhinder, luchtkwaliteit en archeologie zijn, met inachtneming van de onderzoeken als beschreven in de betreffende paragrafen op voorhand geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu voorzien.

4.12.3 Conclusie

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van het planvoornemen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de effecten

van het project, wordt geconcludeerd dat de milieueffecten van het project niet van dusdanige omvang zijn dat sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

De verschillende bestemmingen zijn met hun bouwgrenzen direct van de verbeelding af leesbaar. Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-plannen (SVBP2012).

5.2 Inleidende regels

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

5.3 Bestemmingen

In iedere bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven voor welke doeleinden de aangewezen gronden zijn bestemd. Daarna wordt in algemene zin aandacht besteed aan de bouwregels, de afwijkingen en eventueel nadere eisen en specifieke gebruiksregels.

Wonen
In het gehele plangebied wordt gewerkt met ruime bouwvlakken met de bestemming Wonen, waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan, maar ook de bijgebouwen, erven en tuinen zijn voorzien. Uitgangspunt is dat wanneer de hoofdbebouwing gerealiseerd is, de lengte, breedte en situering daarvan het bouwvlak vormt. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen kunnen uitsluitend vergunningsvrij op basis van artikel 2 van Bijlage II Bor worden gerealiseerd.
Binnen deze bestemming kunnenverschillende woningtypen worden gerealiseerd. In totaal kunnen binnen het plangebied 75 woningen, waarvan 25 in de vorm van sociale woningbouw worden gerealiseerd. Woningen langs de Recklinghausenweg moeten als een aaneengesloten bouwblok worden gerealiseerd, teneinde aan de geluidhindereisen te kunnen voldoen.

Tuin
Het deel van de uit te geven percelen die voor de voorgevel en liggen en de van bebouwing vrijblijvende delen die tot 1 m achter de voorgevel liggen worden aangemerkt als tuin. Het uitbreiden van woningen door middel van een aanbouw of het plaatsen van bijgebouwen is op deze gronden niet toegestaan. Wel mogen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken worden gebouwd en mag ter plaatse van de oprit worden geparkeerd. Deze gronden dienen vooral een groene uitstraling te krijgen.

Groen
De bestemming Groen is gegeven aan structurele groenplekken. Ook binnen de woonbestemmingen kan aanvullend, niet structureel groen voorkomen. Binnen de groenbestemming mag ook water worden aangelegd. Daarnaast is een route voor hulpdiensten binnen deze bestemming mogelijk.

Sport
Deze bestemming is opgenomen voor de tafektennisvereniging, welke verder geen onderdeel uitmaakt van de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Water
De bestemming Water is gegeven aan structurele waterpartijen en sloten. Binnen deze bestemming kan een deel van de route voor hulpdiensten worden gerealiseerd.

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 die kleiner zijn dan 50 m², waarvan de fundering niet dieper ligt dan 100 cm beneden maaiveld en/of 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 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden nodig. Pas met vergunning kunnen die werken worden uitgevoerd. In afwijking hiervan is zo’n vergunning niet nodig voor onder meer het uitvoeren van:

- normale onderhoudswerkzaamheden;
- grondwerkzaamheden tot een diepte van 100 cm bij 'Waarde - Archeologie - 3' (gemeten vanaf het huidige maaiveld);
- archeologisch onderzoek door een gekwalificeerd archeoloog.

Overig
De bouwregels en mogelijkheden van afwijking voor de verschillende bestemmingen bevatten elementen die specifiek zijn gericht op het onderhavige gebied en een direct gevolg van het eerder genoemde uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.
Naast de hiervoor per bestemming geregelde afwijkingsbepalingen is ook de gebruikelijke algemene afwijkingsbepaling (voor bouwwerken van openbaar nut, verschuiven verschillende grenzen, plaatsen van uitingen van beeldende kunst) opgenomen.

5.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk van de regels worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

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

Algemene bouwregels;
In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Algemene gebruiksregels;
Deze gebruiksregels geven aan wat in het plan in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan. Aandacht wordt gevraagd voor de algemene gebruiksregels waarin ondermeer een regeling voor de beroepsuitoefening aan huis (inclusief de vrije beroepen) is opgenomen. Doel van deze regeling is de bescherming van de woon- en leefsituatie ter plaatse.
Naast een maximum percentage en oppervlakte en het feit dat de beroepsuitoefenaar ter plaatse dient te wonen, is bepaald dat activiteiten, die op voorhand geen overlast voor de woonomgeving veroorzaken, zonder meer zijn toegestaan. Indien de kans op overlast wel aanwezig is, dient een ontheffing te worden aangevraagd, zodat van geval tot geval een afweging kan worden gemaakt. Binnen deze regeling is ook de vestiging van Bed & Breakfast tot op zekere hoogte mogelijk.

Algemene afwijkingsregels;
In dit artikel is in aanvulling op de mogelijkheden van afwijken uit de bestemmingen nog een aantal algemene mogelijkheden om af te wijken opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

5.5 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

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

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijk ordening (artikel 6.12) staat dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen, voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Bro is vermeld wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan. Het gaat daarbij om: de bouw van één of meer woningen, één of meer hoofdgebouwen, uitbreiding van het hoofdgebouw met ten minste 1.000 m², functieverandering naar woningen voor ten minste 10 woningen, of functieverandering naar horeca of kantoor voor ten minste 1.000 m².

Het bestemmingsplan voorziet in rechtstreekse bouwmogelijkheden van hiervoor genoemde "aangewezen bouwplannen" op enkele percelen gemeentegrond. Bij de verkoop van deze grond ten behoeve van woningbouw wordt het kostenverhaal in de koopprijs meegenomen.

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

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de ontwikkeling van een woongebied op een voormalige sportterrein dat niet meer in gebruik is (behoudens een klein deel door een tafeltennisvereniging) mogelijk te maken en daarmee bij te dragen aan de taakstelling voor woningbouw binnen de gemeente.
In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn twee informatieavonden gehouden. Waar mogelijk is met de resultaten van die informatieavonden in het bestemmingsplan rekening gehouden.

7.2 Overleg

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

Provincie Zuid-Holland
1. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie/energie
2. Waterschap de Hollandse Delta
3. KPN Telecom Netwerkdiensten
4. TenneT TSO
5. Veiligheidsregio.