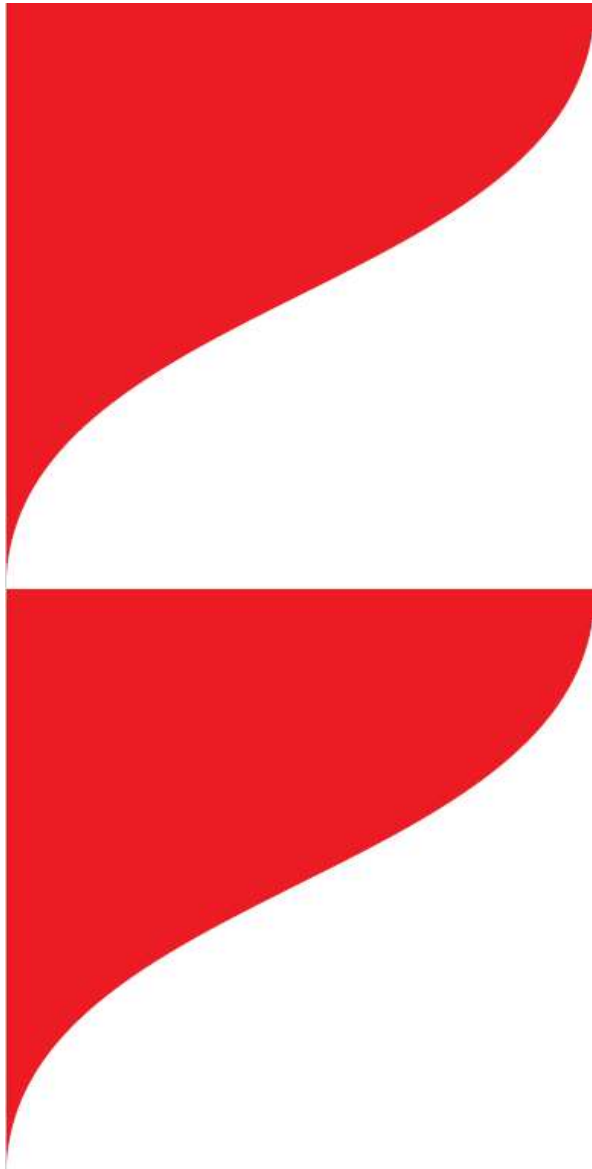


Toelichting

15e herziening Dubbeldam, locatie Prunuslaan 25



Gemeente: Dordrecht
Fase: vastgesteld
Datum: september 2023

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	4
<u>1.1 Aanleiding en doel</u>	4
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	4
<u>1.3 Vigerende bestemmingsplannen</u>	4
<u>1.4 Leeswijzer</u>	5
<u>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</u>	6
<u>2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur</u>	6
<u>2.2 Toekomstige situatie</u>	7
<u>Hoofdstuk 3 Beleidskader</u>	8
<u>3.1 Rijksbeleid</u>	8
<u>3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</u>	8
<u>3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</u>	8
<u>3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking</u>	8
<u>3.2 Provinciaal beleid</u>	9
<u>3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland</u>	9
<u>3.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland</u>	10
<u>3.3 Gemeentelijk beleid</u>	11
<u>3.3.1 Omgevingsvisie 1.0 Dordrecht</u>	11
<u>3.3.2 Woonvisie</u>	12
<u>3.3.3 Vigerende bestemmingsplannen</u>	12
<u>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</u>	13
<u>4.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>	13
<u>4.1.1 Regelgeving en beleid</u>	13
<u>4.1.2 Onderzoek</u>	14
<u>4.1.3 Conclusie</u>	14
<u>4.2 Bedrijven en milieuzonering</u>	15
<u>4.2.1 Regelgeving en beleid</u>	15
<u>4.2.2 Onderzoek</u>	15
<u>4.2.3 Conclusie</u>	15
<u>4.3 Bodemkwaliteit</u>	15
<u>4.3.1 Regelgeving en beleid</u>	15
<u>4.3.2 Onderzoek</u>	15
<u>4.3.3 Conclusie</u>	16
<u>4.4 Energie en duurzaamheid</u>	16
<u>4.4.1 Regelgeving en beleid</u>	16
<u>4.4.2 Onderzoek</u>	17
<u>4.4.3 Conclusie</u>	17
<u>4.5 Externe veiligheid</u>	17
<u>4.5.1 Regelgeving en beleid</u>	17
<u>4.5.2 Onderzoek</u>	17
<u>4.5.3 Conclusie</u>	18
<u>4.6 Flora en fauna</u>	18
<u>4.6.1 Regelgeving en beleid</u>	18
<u>4.6.2 Onderzoek</u>	18
<u>4.6.3 Conclusie</u>	18
<u>4.7 Geluid</u>	18
<u>4.7.1 Regelgeving en beleid</u>	18
<u>4.7.2 Onderzoek</u>	19
<u>4.7.3 Conclusie</u>	20
<u>4.8 Groen</u>	20
<u>4.8.1 Regelgeving en beleid</u>	20
<u>4.8.2 Onderzoek</u>	20
<u>4.8.3 Conclusie</u>	20
<u>4.9 Luchtkwaliteit</u>	20
<u>4.9.1 Regelgeving en beleid</u>	20
<u>4.9.2 Onderzoek</u>	21

<u>4.9.3 Conclusie</u>	<u>21</u>
<u>4.10 Stikstof</u>	<u>21</u>
<u>4.10.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>21</u>
<u>4.10.2 Onderzoek</u>	<u>22</u>
<u>4.10.3 Conclusie</u>	<u>22</u>
<u>4.11 Verkeer en vervoer</u>	<u>22</u>
<u>4.11.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>22</u>
<u>4.11.2 Onderzoek</u>	<u>22</u>
<u>4.11.3 Conclusie</u>	<u>22</u>
<u>4.12 Water</u>	<u>22</u>
<u>4.12.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>22</u>
<u>4.12.2 Onderzoek</u>	<u>24</u>
<u>4.12.3 Conclusie</u>	<u>25</u>
<u>4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling</u>	<u>25</u>
<u>4.13.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>25</u>
<u>4.13.2 Onderzoek</u>	<u>25</u>
<u>4.13.3 Conclusie</u>	<u>25</u>
<u>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</u>	<u>26</u>
<u>5.1 Planmethodiek</u>	<u>26</u>
<u>5.2 Regels</u>	<u>26</u>
<u>5.3 Verbeelding</u>	<u>26</u>
<u>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>27</u>
<u>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>28</u>
<u>7.1 Inspraak</u>	<u>28</u>
<u>7.2 Overleg</u>	<u>28</u>

Bijlagen:

1. Archeologie
2. Bodemonderzoek
3. Quicksan Flora en Fauna
4. Geluidsonderzoek
5. Luchtkwaliteitsonderzoek
6. Stikstofonderzoek
7. Aerius-berekening gebruiksfase
8. Aerius-berekening aanlegfase
9. Parkeeronderbouwing
10. Watertoets
11. M.e.r besluit

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Prunuslaan 25 te Dubbeldam ligt een wijkcentrale van KPN. De centrale zal rond de zomer van 2023 haar functie verliezen en niet langer in gebruik zijn. Er ligt een initiatief om op deze locatie een kleinschalig woningbouwproject te realiseren. Hierbij is onderzocht of het bestaande casco van de wijkcentrale behouden kan worden. Een studie toont aan dat hergebruik van het bestaande casco alleen mogelijk is voor de kelder. Deze kan gebruikt worden als parkeerbak. Het gebouw zelf is niet geschikt voor hergebruik.

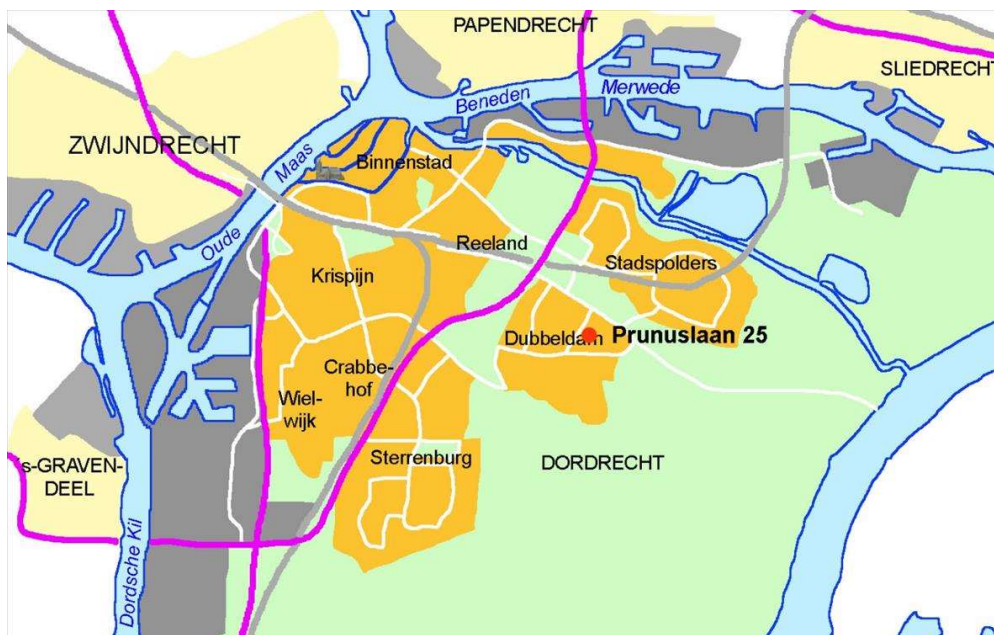
Het plan is om op de bestaande kelder een nieuw appartementencomplex met 16 woningen te realiseren. Het appartementencomplex zal in de vorm van een 2 1/2-laags hofje worden gerealiseerd. De bebouwing van het hofje zal bestaan uit twee tegenover elkaar liggende bouwblokken met binnentuin. De parkeerplaatsen worden grotendeels in de bestaande halfverhoogde kelder ondergebracht.

In het huidige bestemmingsplan is de voormalige wijkcentrale bestemd als een maatschappelijke nutsvoorziening. Het is daardoor niet mogelijk om op deze locatie woningbouw te realiseren. Daarom is gekozen om voor deze locatie een bestemmingsplanherziening op te stellen zodat woningbouw mogelijk wordt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Dubbeldam in het midden van het eiland van Dordrecht en in het bouwblok dat wordt begrensd door:

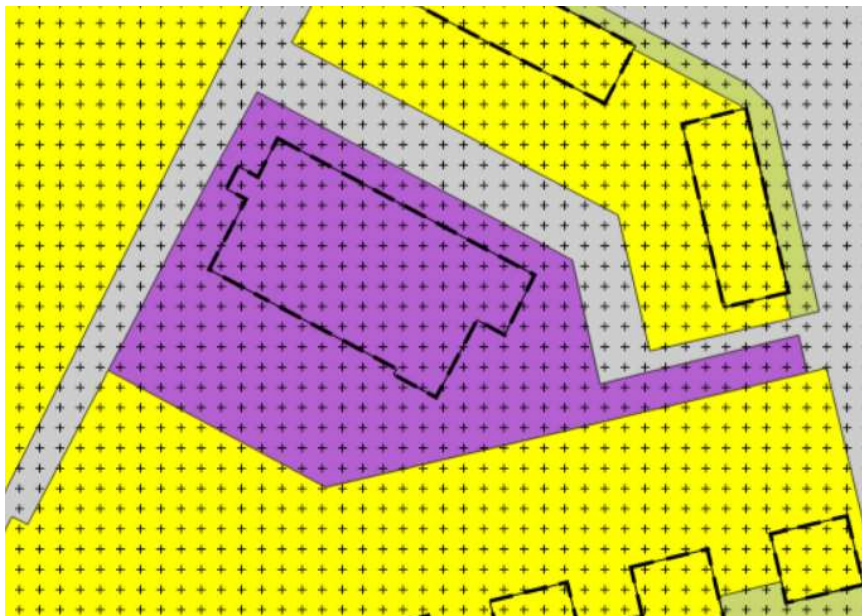
- In het noorden: woningen met tuinen gelegen aan de straat Prunuslaan
- In het oosten: woningen met tuinen gelegen aan de Prunuslaan
- In het zuiden: woningen met tuinen gelegen aan de Kromme Zandweg
- In het westen: woningen met tuinen en bedrijven aan de Rechte Zandweg



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan: Dubbeldam, vastgesteld op 16 december 2014. Het plangebied heeft nu grotendeels de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Een klein gedeelte, met name aan de grens van het plangebied, ligt de bestemming 'Verkeer'. Verder ligt op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Het bouwvlak waarbinnen mag worden gebouwd volgt de grenzen van de huidige bebouwing. Binnen het bouwvlak mag tot maximaal 6 m hoog gebouwd worden. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot maximaal 4 m hoog.



Uitsnede bestemmingsplanverbeelding

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 2 het voorliggende plan toegelicht. In hoofdstuk 3 komen het beleid (en algemene regels) van rijk, provincie en gemeente aan de orde.

In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan verschillende omgevingsaspecten, zoals archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water en milieu. Per aspect zijn de van toepassing zijnde regelgeving en beleid benoemd. Vervolgens zijn de onderzoeken beschreven en conclusies getrokken. Hoofdstuk 5 behelst de juridische planbeschrijving.

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

Het huidige Dubbeldam ontstond op ingepolderd land; de bedijkingen ontstonden in 1560. De dorpskern werd tot 1918 gevormd door een beperkt aantal woningen, een kerk, een kosterij, een school en een gemeentehuis. Deze bebouwing bevond zich in de vorm van lintbebouwing langs de Dubbelsteynlaan, de vroegere Straet Wegh.

Pas na 1945 vond een grote dorpsuitbreiding plaats met woningbouw. Deze toenemende bebouwing moest Dubbeldam meevoeren met de maatschappij, maar vooral beschermen tegen annexatie door Dordrecht.

Na 1960 werd de dorpskern omgebouwd tot centrum en ontstond het Damplein. Op weilanden tussen de lintbebouwing verrezen honderden nieuwe huizen en de meeste sloten langs de wegen werden gedempt. Alhoewel het dorpsverleden nog steeds herkenbaar is, gaven de nieuwbouwontwikkelingen Dubbeldam het karakter van een buitenwijk. Op 1 juli 1970 werd Dubbeldam uiteindelijk als zelfstandige gemeente opgeheven en bij Dordrecht gevoegd.

Dubbeldam ligt tussen de wijken Stadspolders, Sterrenburg en het buitengebied. Door de ontstaansgeschiedenis onderscheidt Dubbeldam zich van andere wijken. De Kromme en Rechte Zandweg, waar het plangebied aan grenst, vormen belangrijke karakteristieke aders in Dubbeldam door de twee-onder-één-kap woningen met fraaie kapvorm en de openheid tussen de woningen. De Welstandsnota bevestigt dat dit karakter van een dorp behouden moet blijven en dient als uitgangspunt voor verdere ontwikkeling van Dubbeldam.

Het plangebied heeft altijd een bedrijfsfunctie gehad ten behoeve van de KPN wijkcentrale. Om het plangebied heen liggen woningen.

Ten zuidwesten van het plangebied liggen nog enkele bedrijfsfuncties, waaronder een autohandelaar en winkel. Deze behoren bij de dorpskern en het Damplein met verschillende voorzieningen verder ten zuiden van het plangebied.



2.2 Toekomstige situatie

Algemeen

Het plan is om de verouderde KPN-centrale te herontwikkelen tot een kleinschalig woonhof met 16 appartementen. Het terrein van de KPN-centrale wordt ontsloten via de Prunuslaan, maar grenst aan de achterzijde van de karakteristieke straten de Kromme Zandweg en Rechte Zandweg. Deze straten worden gekenmerkt door de typische kleinschalige lintbebouwing van de oude dorpsstructuur van Dubbeldam.

Er is onderzoek gedaan naar hergebruik van het gebouw van de huidige centrale. Hieruit blijkt dat alleen de halfverdiepte kelder geschikt is voor hergebruik als parkeerbak. Hier bovenop zal een nieuw appartementencomplex gebouwd worden.

Stedenbouwkundige opzet

Samen met de initiatiefnemer is gezocht naar een plan dat aansluit bij de kleinschaligheid van de historische lintbebouwing en de privacy-situatie binnen het bouwblok. De nieuwbouw zal bestaan uit twee tegen over elkaar liggende blokken met appartementen. De woninggrootte zal variëren van 72 tot 120 m².

Tussen de bouwblokken komt - bovenop de bestaande kelder - een gemeenschappelijke binnentuin, waardoor een hof-achtig complex ontstaat. Aan de Prunuslaan zal een duidelijke entree (poort) tot het plangebied worden gerealiseerd, zodat de nieuwe woningen goed vindbaar zijn.

Een afvalvoorziening is voorzien aan de zuidwestzijde van het complex tegenover de entree die leidt naar het hof. Het volume hiervan kan aansluiten bij de te handhaven bouwwerken (KPN en Trafo).

De woningen zullen zich met hun leefruimtes richten op de binnentuin, waardoor het zicht op omliggende woningen wordt beperkt. Aan de kant van de bestaande woningen zullen zich de slaapkamers bevinden. Het terrein rondom het hof krijgt een groen karakter, dat met opgaand groen het zicht vanuit de woningen op de omliggende tuinen verder zal beperken.

Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Prunuslaan en heeft een bestaande ontsluiting op deze weg. Het nieuwe hof zal ook gebruik maken van deze bestaande ontsluiting. De entree zal worden ingericht voor auto's, fietsers en voetgangers.

Het parkeren van auto's en fietsen zal zoveel mogelijk plaatsvinden in de verdiepte kelder. Daar zijn 20 parkeerplaatsen voorzien. Op maaiveld zullen nog enkele parkeerplaatsen gerealiseerd worden om aan de parkeernorm te voldoen. Voor dit plangebied wordt onderzocht of ruimte voor gebruik van deelfietsen en deelauto's mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen 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.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van woonruimte waar scherpe keuzes en afwegingen aan vooraf zijn gegaan. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes van de Nationale omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, of Amvb Ruimte). Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels. Zie hoofdstuk 4 voor de verantwoording van de onder 3.1.1 genoemde omgevingsaspecten.

Toetsing

Dit bestemmingsplan 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 (Bro) 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.

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 16 nieuwe woningen. In de huidige situatie is op de locatie geen woningbouw aanwezig. In de toekomst wordt woningbouw op deze locatie mogelijk en daarom is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of behoefte bestaat aan de voorziene ontwikkeling van 16 nieuwe woningen. De locatie betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

In het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd dat gemeenten woningen bouwen die afgestemd zijn op de actuele regionale behoefte.

In de regionale woonvisie 'Goed wonen in de Drechtsteden 2017-2031' is vastgelegd dat alle Drechtsteden gezamenlijk de taak hebben om 15.000 woningen bij te bouwen. In deze woonvisie wordt een grote vraag naar woningen in de toekomst voorzien. Belangrijk aandachtspunt bij deze groei is het maken van een schaal- en kwaliteitssprong. Dit vertaalt zich in een groei van woningen voor hoogopgeleiden en jongeren in de regio. De groeiopgave is verdeeld en afgestemd onder de zeven gemeenten binnen de regio Drechtsteden. Het woningbouwprogramma van de regio wordt jaarlijks gemonitord conform het provinciale programma Ruimte en daarna wordt erover gerapporteerd aan de provincie Zuid-Holland.

Daarnaast is in de Groeiagenda 2030 'Goed leven in de Drechtsteden' de ambitie uitgesproken om als regio totaal 25.000 nieuwe woningen te realiseren. In deze groeiagenda wordt wonen gezien als de hefboom voor de beoogde stedelijke ontwikkeling in de Drechtsteden en te groeien naar meer dan 300.000 inwoners en een evenwichtigere verdeling van de woonsegmenten.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is bepaald dat de gemeente Dordrecht inzet op groei van het inwonertal. De ambitie is om in deze vier jaar 4.000 woningen te bouwen, verdeeld over alle segmenten. Van deze woningen wordt 30% gerealiseerd in het sociale huursegment en worden minimaal 1.500 betaalbare koopwoningen toegevoegd aan de harde planvoorraad.

Vanuit de regionale woonvisie, regionale groeiagenda en het coalitieakkoord van Dordrecht volgt een duidelijke vraag naar woningen in verschillende segmenten. Dit plan voorziet in deze behoefte door te voorzien in 16 woningen op een binnenstedelijke locatie in Dordrecht.

Toetsing

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

In voorbereiding op de Omgevingswet 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 de volgende kaderstellende instrumenten:

- Omgevingsvisie Zuid-Holland
- Omgevingsprogramma Provincie Zuid-Holland
- Omgevingsverordening Zuid-Holland

Met het Omgevingsbeleid 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 omgevingsverordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

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).

3.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

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 richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd, om dit te bereiken:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In de omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH) zijn alle ruimtelijke provinciale regels voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving opgenomen.

De OVZH stelt de volgende maatschappelijke doelen:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en
- zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Beleidskeuzes omgevingsvisie

De provincie heeft twaalf provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de omgevingsverordening. De relevante beleidskeuzes voor het plangebied 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. Dit bestemmingsplan voorziet in (her)gebruik van 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. Deze locatie ligt binnen bestaand gebied en geeft invulling aan een locatie dat zijn functie gaat verliezen.

- 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. Zie hiervoor ook de ladderonderbouwing in 3.1.3.

Ruimtelijke kwaliteit omgevingsverordening

De provincie heeft in haar OVZH regels ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit gesteld (paragraaf 6.2.2). Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet aan verschillende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit voldoen (inpassen, aanpassen en transformeren). De ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Als deze afwijkt van de bestaande gebiedsidentiteit moet de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijkblijven of moet een integraal ontwerp aantonen hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd. Hierna wordt op een aantal punten uit de kwaliteitskaart ingegaan die relevant zijn voor het plangebied.

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen.

Zie hiervoor paragraaf 4.3 die ingaat op de bodemkwaliteit en de opbouw van de bodem door natuurlijke processen behandelt. In de rest van hoofdstuk 4 worden ook andere aspecten behandeld, zoals erfgoed en flora en fauna.

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Het stedenbouwkundig plan voor dit wooninitiatief zal rekening moeten houden met de kenmerken en identiteit van de wijk Dubbeldam. Het moet aansluiten op de karakteristieke omgeving. Dit is ook bepaald in de Welstandsnota Dordrecht.

- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur. In het bestemmingsplan is ruimte gereserveerd voor groen en water. Zie de toelichting in 4.8 Groen en 4.12 Water.

In het omgevingsprogramma worden ten aanzien van het plangebied geen specifieke uitspraken gedaan.

Toetsing

Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal beleid. Het plangebied vormt een binnenstedelijke locatie. Voor de onderbouwing of gebouwd wordt naar behoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0 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 om zo met 10.000 woningen te groeien. Voor Dubbeldam zijn 250 nieuwe woningen beoogd. Bij de nieuwe woningen is het belangrijk een gevarieerd woningaanbod te realiseren zodat er ruimte is voor iedere doelgroep.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningbouw op een binnenstedelijke locatie te realiseren. Het draagt daarmee bij aan de groeiopgave die is bepaald in de omgevingsvisie.

Toetsing

Voorliggend plan is in lijn met de omgevingsvisie. Het sluit aan op de groeiopgave. De toetsing aan de 7 omgevingsvisiedoelen komt terug in de verschillende omgevingsaspecten die worden behandeld in hoofdstuk 4.

3.3.2 Woonvisie

De ambitie van de Woonvisie Drechtsteden 2017-2031 is een positionering als 'de Drechtsteden voor Rotterdam', en een kwalitatief hoog woningaanbod te realiseren voor een doelgroep die in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in of direct bij Dordrecht, een traditioneel Hollandse stad, wil wonen.

In de regionale woonvisie (2017) is - rekeninghoudend met rijksbeleid - vastgelegd dat de Drechtsteden een gezamenlijk taakstelling heeft om bijna 10.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Op basis van een woningmarktonderzoek (RIGO 2017) heeft zich dit vertaald in een koers voor Dordrecht. Deze koers kenmerkt zich door een vraag in alle segmenten, met een zeer grote nadruk op het duurdere segment maar ook grote behoefte aan betaalbare woningen. De komende collegeperiode tot en met 2022 wil Dordrecht 4.000 woningen bouwen verdeeld in diverse segmenten zoals nader uitgewerkt in het voorstel woningbouwprogrammering (raadsbesluit 18 december 2018). Daarnaast wordt voor de periode daarna gezocht naar locaties voor nog eens 6.000 woningen. Deze koers wordt de komende periode nader uitgewerkt in een gemeentelijke woonvisie.

In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.

3.3.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het op 16 december 2014 vastgestelde bestemmingsplan "Dubbeldam". De gronden van het plangebied zijn hierin bestemd voor "Bedrijf - Nutsvoorziening" en "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn alleen activiteiten ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan.

Partiële herziening parkeren

Naast het bestemmingsplan geldt voor dit plangebied de 'partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht' dat is vastgesteld op 9 mei 2018. Dit paraplubestemmingsplan heeft tot gevolg dat bij bouwplannen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd conform de beleidsregel voor parkeren (en laden en lossen) binnen de gemeente.

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 te (laten) uitvoeren. 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 verdrongen 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 zich 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

In bijlage 1 is het advies voor archeologie opgenomen. In het plangebied zelf is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de bredere omgeving zijn 5 onderzoeken met bruikbare gegevens uitgevoerd over de diepteligging van archeologische waarden behorend tot het in 1421 verdrongen middeleeuwse landschap. Uit deze onderzoeken is gebleken dat het in 1421 verdrongen middeleeuwse en oudere landschap met archeologisch behoudenswaardige waarden in de directe omgeving van Prunuslaan 25 pas daadwerkelijk aanwezig is vanaf een diepte vanaf 200 cm -mv (beneden maaiveld) / 260 cm -NAP (beneden Normaal Amsterdams Peil). Dit blijkt dus aanzienlijk dieper dan de in het huidige bestemmingsplan op voorhand vrijgestelde 100 cm -mv.

De diepte van 200 cm -mv zal naar verwachting door de (fundering voor de) nieuwbouw niet overschreden worden. Bovendien wordt het overgrote deel van de nieuwbouw gerealiseerd bovenop een al bestaande en in gebruik blijvende kelder. De kans dat er bij nieuwbouw (zowel bouwen als aanleggen) archeologische waarden worden verstoord is daarmee laag: er wordt

geen archeologisch onderzoek verplicht gesteld. Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat archeologisch onderzoek niet verplicht is en daarmee een vrijstelling geldt voor het nieuwe bestemmingsplan.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het onderzochte plandeel. Er is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen in het bestemmingsplan vanwege de vrijstelling.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan met daarin woningen en bedrijven, dan wel die functies in de directe omgeving, dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen 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-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.2.2 Onderzoek

In het bestemmingsplan Dubbeldam is ten zuidwesten van de locatie een bedrijfsbestemming aangegeven. Volgens de regels is hier de vestiging mogelijk van categorie 1 en 2 bedrijven uit de staat van inrichtingen. De minimaal aan te houden afstand tussen woonbestemmingen en een categorie 2 bedrijf (in een rustige woonwijk) bedraagt 30 meter. De perceelsgrenzen liggen ca. 45 meter uit elkaar. Dit zou geen probleem moeten zijn.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van "bedrijven en milieuzonering" bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming en bouwmogelijkheden.

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 bodemkwaliteit. 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. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden).

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.

Bodemkwaliteitskaart Dordrecht

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

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 2. Hierna volgen de resultaten en conclusie in dat bodemonderzoek.

Op grond van beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

- het aangetroffen globale bodemprofiel op de onderzoekslocatie bestaat hoofdzakelijk uit matig grof zand tot ca. 0,5m beneden maaiveld en matig tot sterk zandige klei tot de 2,2m beneden maaiveld;
- tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen (bodemvreemd materiaal) waargenomen. Er zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen;

Voormalige tanklocatie en ontluchting (grond):

- de zandige en kleiige boven- en ondergrond is, behoudens een zeer licht (niet significant) verhoogd gehalte aan minerale olie in de kleiige ondergrond nabij de ontluchting, niet verontreinigd met minerale olie;

Prunuslaan 23A + 25 (grond):

- de zandige bovengrond en kleiige ondergrond is, behoudens licht tot zeer licht (niet significant) verhoogd gehalten aan enkele zware metalen, PAK, PCB en minerale olie, niet verontreinigd;

Gehele onderzoekslocatie (grondwater):

- het grondwater is ter plaatse van peilbuis 10, behoudens licht verhoogd gehalte aan barium en koper, niet verontreinigd;

PFAS:

- in 2 grondmengmonsters van de zandige bovengrond en kleiige ondergrond zijn ten hoogste lichte concentraties PFOA en PFOS vastgesteld. De gehalten bevinden zich ruim beneden de risicowaarde (OZHZ) en beneden de toepassings-norm voor functieklassen 'wonen' uit het tijdelijk handelingskader van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat;

De aangetroffen halten zijn van een aard dat er, met betrekking tot de bodemkwaliteit, geen nader onderzoek noodzakelijk is. Er zijn geen factoren aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor toepassing elders van eventueel vrijkomende grond kunnen aanvullende kwaliteitseisen, zoals een partijkeuring worden gevraagd.

4.3.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4 Energie en duurzaamheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verdient het de aanbeveling zoveel mogelijk rekening te houden met duurzaamheidsaspecten zoals duurzaam bouwen, duurzame energievoorzieningen, bevordering van fietsverkeer en openbaar vervoer, duurzaam ruimtegebruik en dergelijke.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe woonbuurt. Hiervoor zijn een aantal handvatten op zowel rijks- als lokaal niveau.

Wet voortgang energietransitie

De Wet Voortgang Energietransitie (VET) heeft onder andere geregeld dat de aansluitverplichting van nieuwbouw op het gasnet is verdwenen. Per 1 juli 2018 is deze wet in werking getreden en is tegelijkertijd een aardgasverbod ingegaan. De wet voorziet in hoofdzaak in een aantal wijzigingen van de Elektriciteitswet 1998 en Gaswet teneinde de transitie naar een duurzame energievoorziening verder te faciliteren. De aanpassingen hebben met name invloed op de netten die essentieel zijn om de energietransitie verder te ondersteunen.

Gemeentelijk beleid duurzaamheid

In de omgevingsvisie Dordrecht 1.0 is vastgelegd dat de gemeente Dordrecht in 2050 energieneutraal is. Voor de gebouwde omgeving wordt zelfs gestreefd naar energieneutraal in 2035. Daarnaast wordt gestreefd naar 49% CO2 reductie in 2030 ten opzichte van 1990. Bij nieuwbouw wordt ingezet op zeer goed geïsoleerde, energieleverende gebouwen en op 20% minder energieverbruik in 2030 in de gebouwde omgeving ten opzichte van 2020. Ook wordt ingezet op circulaire gebiedsontwikkeling, waarbij nieuwe woningen of gebouwen en woonwijken worden gecreëerd die niet alleen economische, maar ook ecologische waarde toevoegen.

In juni 2021 is door de gemeenteraad de Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld en in juli 2021 de Regionale Energiestrategie (RES). In beide documenten wordt een beeld geschetst van de route naar energieneutraal in 2050. De Transitievisie Warmte 2021 beschrijft per buurt de route naar aardgasvrije woningen en gebouwen. In de Regionale Energie Strategie (RES) 1.0 staat hoe de opwekking van duurzame elektriciteit middels zon en wind, het aardgasvrij maken van gebouwen en woningen en de energie-infrastructuur worden ingepast in de regio. Voor warmte staat in de RES de Regionale Structuur Warmte met bronnenstrategie.

Energie

Nieuwbouw dient zo min mogelijk energie te verbruiken. Voor alle nieuwbouw geldt dat deze minimaal moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

Aandachtspunt is dat de hernieuwbare energie in deze eis op het eigen perceel opgewekt moet worden en dat deze niet als compensatie mag dienen.

Nieuwbouw mag niet meer worden aangesloten op aardgas. Nieuwbouw dient dus op een andere manier verwarmd te worden. De toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR ketels, elektrische boilers en conventionele koelmachines is niet toegestaan. In zowel de TVW als de RES is de beleidslijn voor warmte vastgelegd. Er geldt een afwegingscriterium duurzaamheid, met een voorkeursvolgorde voor warmtebronnen:

- Direct bruikbare warmte = gebruik maken van restwarmte uit o.a. de industrie. Dit heeft de voorkeur.
- Op te waarden warmte = gebruik maken van warmte uit ondiepe geothermie, oppervlaktewater of lucht. Hierbij is er altijd iets extra's nodig in de vorm van een elektrische warmtepomp om de warmte op de juiste temperatuur te krijgen om de woning te verwarmen. Algemene term die hiervoor wordt gebruikt is 'all electric'.
- Te maken warmte = duurzame brandstoffen als groen gas of waterstof. Deze brandstof is niet aanwezig en moet nog 'gemaakt' worden. Deze vorm heeft niet de voorkeur en wordt niet voorzien in de woonwijken.

Circulariteit

Duurzaamheid in deze context betreft vooral duurzame gebouwkwaliteit qua materiaalkeuze, maar

ook duurzaamheid in onderhoud en gebruiksduur van het gebouw. Het doel is een circulaire stad waarbij grondstoffen en materialen zo lang en zoveel mogelijk behouden blijven. Hieronder wordt verstaan: het ontwerp, construeren, en slopen van een gebouw op zo'n manier dat naast het hoogwaardig inzetten en hergebruiken van materialen en een adaptief en toekomstig ontwerp, ook

duurzaamheidsambities op het gebied van energie, groen en water worden meegenomen.

4.4.2 Onderzoek

Bouwbesluit

Het appartementengebouw voldoet minimaal aan de nieuwbouweisen in het Bouwbesluit, inclusief de BENG (eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen) en voldoet daarmee aan de Nederlandse standaard.

Circulariteit

Uit het uitgevoerde onderzoek naar hergebruik is gebleken dat het gebouw specifiek is ontworpen voor zijn functie als schakelstation; hierdoor is het niet als geheel herbruikbaar. Maar de halfverdiepte kelderbak kan worden hergebruikt als parkeergarage. Het is de bedoeling dat de gefundeerde kelderbak als geheel behouden blijft en wordt ingezet als basement voor de nieuwbouw. Als het gaat om circulariteit levert dit winst op.

Duurzaam materiaalgebruik

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het appartementengebouw is de toepassing van duurzame en indien mogelijk circulaire materialen. Het appartementengebouw zal worden geïsoleerd met duurzame isolatiematerialen.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het duurzaam materiaalgebruik verder ingevuld om te voldoen aan het gemeentelijk beleid.

Energie

De oriëntatie van de twee appartementenblokken is dusdanig dat er geen raampartijen aan de zuidzijde komen. Om een overmaat aan opwarming in de zomermaanden te voorkomen is waar nodig zonwering voorzien (screens, lamellen, dakoverstekken en balkons). De appartementen worden gasloos uitgevoerd.

4.4.3 Conclusie

Voor het aspect duurzaamheid wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid. Er zijn geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Op basis van diverse wettelijke voorschriften zoals de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen dienen bij het opstellen van een bestemmingsplan minimaal de normen voor plaatsgebonden risico in acht te worden genomen voor zover het bestemmingsplan kwetsbare of zeer kwetsbare bestemmingen toelaat. Daarnaast gelden aandachtsgebieden waarbinnen een afweging moet worden gemaakt of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maatschappelijk aanvaardbaar worden geacht.

4.5.2 Onderzoek

In de nabijheid van Prunuslaan 25 is geen risicorelevante infrastructuur gelegen (wegen, gasleidingen). Het plangebied ligt dan ook buiten risicocontouren en aandachtsgebieden (brand, explosie en gifwolk) die normaal gesproken rondom infrastructuur is gelegen.

Er is ook geen sprake van risicorelevante activiteiten rondom de locatie. Ook hier is geen sprake van risicocontouren en of aandachtsgebieden. Het plangebied bevindt zich wel net binnen het invloedsgebied van Chemours. De afstand tot Chemours is echter zodanig (ver buiten de 10⁻⁸ contour) dat het plan geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Regelgeving en beleid

In het kader van de Wet natuurbescherming dient voorafgaand aan de realisatie van plannen onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde natuurwaarden op de locatie. Ook dient een beoordeling gemaakt te worden van eventuele nadelige effecten van de plannen op deze waarden. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. Zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming zijn verankerd in de Wet natuurbescherming.

4.6.2 Onderzoek

Voor het plangebied is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 3. De quickscan heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Daarbij wordt uitgegaan van sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Hieronder volgende conclusie en aanbevelingen vanuit de quickscan.

- **Soortbescherming**

De bebouwing biedt geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Om de functie van de onderzoekslocatie voor vleermuizen vast te stellen zal extra onderzoek moeten plaatsvinden.

Het slopen van de bebouwing en het verwijderen van een aantal aanwezige bomen, zullen geen negatieve effecten hebben op in de omgeving verblijvende vleermuizen mits er maatregelen worden genomen. Deze maatregelen betreffen het gebruik van vleermuisvriendelijke verlichting in de realisatie- en gebruiksfase.

Op de onderzoekslocatie kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Om overtreding te voorkomen dient het groen buiten het broedseizoen verwijderd te worden. Ook de sloop van de bebouwing dient buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Ten aanzien van algemene zoogdieren en amfibieën zijn geen specifieke maatregelen te treffen in het kader van de zorgplicht. Bij het aantreffen van een zoogdier of amfibie dient deze de tijd te krijgen om veilig weg te komen.

- **Gebiedsbescherming**

Op basis van de ingreep zijn externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie op voorhand niet uit te sluiten. Overige effecten zijn op basis van de voorgenomen ingreep wel uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof is noodzakelijk. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (AERIUS-calculator).

Zie het vervolgonderzoek naar stikstof in paragraaf 4.10 Stikstof.

- **Aanvullend flora- en fauna onderzoek**

Op basis van de quickscan flora en fauna blijkt dat er mogelijk vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn en een aanvullend flora- en faunaonderzoek naar vleermuizen nodig is. Dit onderzoek wordt uitgevoerd middels 5 inventarisaties in de perioden mei - september. Dit onderzoek is nog niet gereed en zal toegevoegd worden vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6.3 Conclusie

Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het aanvullende flora- en fauna onderzoek toegevoegd. Uit dit onderzoek moet volgen of - en welke - belemmeringen er zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Geluid

4.7.1 Regelgeving en beleid

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder, het wettelijk kader sinds 1 januari 2017, bepaalt dat alle wegen gezoneerd zijn met uitzondering van 30km/uur gebieden en woonerven. In de Wet geluidhinder wordt de geluidsbelasting als daggemiddelde (Lden) weergegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluidsbelasting van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en van industrielawaai.

Getalsmatig heeft dit tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai 48 dB is met een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Voor spoorweglawaai geldt dat als het plangebied binnen de zone van railverkeer valt de geluidsbelasting niet meer mag bedragen dan 55 dB.

Het plangebied valt niet binnen een gezoneerd industriegebied en heeft daarom niet te maken met industrielawaai. Ook bevindt zich geen railverkeer in de nabijheid dus hoeft spoorweglawaai tevens niet meegenomen te worden.

Omgevingsvisie 1.0 Dordrecht

In de omgevingsvisie staat het doel 'Dordrecht is een gezonde stad'. Dit doel streeft naar een akoestisch aanvaardbare woon-, werk- en leefomgeving. Het is belangrijk bij ruimtelijke projecten

rekening te houden met de geluidssituatie. De leefbaarheid als gevolg van geluid staat nu al onder druk en zal door de toename verder onder druk komen te staan, wat leidt tot een afname van de leefbaarheid en een negatief effect op de gezondheid van inwoners.

In de omgevingsvisie 1.0 Dordrecht en het Actieplan Geluid heeft het college een plandrempel van 65 dB vastgelegd voor geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai. Het aspect geluid is gekoppeld aan het beoogde woonmilieu. Daarbij is een tweedeling gemaakt tussen rustig groen en suburbaan wonen en stedelijk wonen en centrumgebied. In rustig groen en suburbaan wonen is de voorkeursgrenswaarde uitgangspunt. Binnen stedelijk wonen en centrumgebied is een hogere geluidbelasting op de gevel toelaatbaar. Voor lokaal weg- en railverkeer in beginsel tot 5 dB onder de maximale ontheffingswaarde.

Beleidsregels 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 geluidsbelaste zijde is gesitueerd. Bij voorkeur wordt de helft van de geluidsgevoelige ruimten samen niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde gesitueerd.

4.7.2 Onderzoek

In bijlage 4 is het akoestisch onderzoek voor de planlocatie opgenomen. In dit onderzoek is de geluidbelasting van omliggende wegen op de nieuw toe te voegen (geluidgevoelige) bestemming inzichtelijk gemaakt en getoetst. In dit onderzoek zijn in het kader van een goede ruimtelijke

ordening de geluidszones van de Nijhofflaan en de Prunuslaan betrokken en de geluidszones van de niet gezoneerde wegen de Kromme Zandweg en Rechte Zandweg betrokken.

Resultaten

Naast de intensiteiten op de bestaande wegen wordt ook de verkeersgeneratie van het toekomstig plan inzichtelijk gemaakt.

Voor het in kaart brengen van de gemiddelde verkeersgeneratie wordt er uit gegaan van 16 woningen in de categorie 'koop, appartement, midden'. Uitgaande van de gemiddelde brandbreedte bedraagt de verkeersgeneratie 81,6 verkeersbewegingen per weekdag. Het verkeer afkomstig van het plan zal volledig ontsluiten via de Prunuslaan. Derhalve zijn de intensiteiten van de Prunuslaan met 81,6 motorvoertuigen per etmaal verhoogd.

De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2022.21. De berekende geluidbelastingen zijn per pand beknopt in de tabel hieronder weergegeven.

Pand / toetspunten	Nijhofflaan	Prunuslaan	Rechte Zandweg	Kromme Zandweg
Pand 1 / 01-12	28	41	31	35
Pand 2 / 13-20	21	42	25	38

Geluidbelasting door wegverkeer (Lden/dB)

De geluidbelasting op de nieuw te bouwen appartementen bedraagt maximaal 42 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

In de omgevingsvisie staat het doel 'aantrekkelijke stad', waarbij wordt ingezet op behoud en versterking van het groenblauwe karakter van de stad. Het Eiland van Dordrecht is aantrekkelijk door haar groene parken, haar buitengebied en haar sterke relatie met het water. Om deze aantrekkelijkheid te waarborgen is behoud en waar mogelijk versterking van de groenblauwe structuur van belang. Dit heeft ook een sterke relatie met de doelen 'Gezonde stad' en 'Klimaatbestendige Stad'. Als randvoorwaarde is opgenomen dat bij woningbouwontwikkelingen aandacht is voor de realisatie van stedelijk groen. Ook wordt in Dordrecht gestreefd naar behoud van de biodiversiteit.

Bomenlijst 2020

De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met belangrijke structurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structurelementen in ruimtelijk, maar ook functioneel opzicht aan.

De Bomenlijst 2020 van de gemeente Dordrecht beschermt alle bomen in Dordrecht, ongeacht wie de eigenaar is. Het doel van deze Bomenlijst is het in stand houden van een goed bomenbestand. De bedoeling is dat deze bomen of de op de lijst vermelde plek behouden blijven. Als de bomen toch gekapt moeten worden, is daarvoor een kapvergunning noodzakelijk en wordt er nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden van herplant. De bomen op de bomenlijst onderscheiden zich door zeldzaamheid, cultuurwaarde, uitstraling, bijzondere groei en monumentale waarde.

4.8.2 Onderzoek

Het perceel krijgt een groene uitstraling. Het gebied rondom de hofbebauwing krijgt een groen karakter. Bestaande gezonde bomen worden gehandhaafd. Het uitgangspunt is behoud van zoveel mogelijk bomen. Nieuwe bomen zullen worden gepoot om het groene karakter te benadrukken.

Waar nodig zullen verhardingen zoveel mogelijk half-verhard worden uitgevoerd.

4.8.3 Conclusie

Het plan is in lijn met het gemeentelijk groenbeleid. Er zijn geen bezwaren tegen vaststelling van dit bestemmingsplan vanuit het aspect groen.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Regelgeving en beleid

Wet Milieubeheer

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer een hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is komen te vervallen.

In deze wet is in titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' het wettelijk kader voor de beoordeling van luchtkwaliteit opgenomen. Een plan is toelaatbaar indien deze niet resulteert in een overschrijding van een grenswaarde, verslechtering van de luchtkwaliteit, niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging of is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Op 31 juli 2009 heeft de Minister van VROM het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. Het NSL bevat de maatregelen die vereist zijn om tijdig te voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het NSL biedt ook de onderbouwing voor de in het NSL genoemde ruimtelijke projecten met gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het NSL heeft een looptijd van vijf jaar en is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

NIBM ('niet in betekenende mate' bijdragen)

Artikel 15.6, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer biedt de mogelijkheid om projecten te realiseren die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de concentratie van een stof waarvoor de richtlijnen een grenswaarde bevatten. Nadere toetsing aan de grenswaarden is in dat geval niet nodig. Omdat in Nederland alleen de concentraties PM10 (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide) de grenswaarden dreigen te overschrijden, richt de uitwerking van het begrip NIBM zich op deze twee stoffen.

Het begrip NIBM is gedefinieerd in de algemene maatregel van bestuur "niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", kortweg het Besluit NIBM. Een bijdrage aan de concentratie PM10 of NO₂ wordt als "in betekenende mate" (IBM) beschouwd als de bijdrage groter is dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor één van beide stoffen. Een project wordt dus aangemerkt als NIBM als de bijdrage van dat project niet groter is dan 1,2 µg/m PM10 én niet groter dan 1,2 µg/m NO₂. Als dit aannemelijk kan worden gemaakt, is een nadere toetsing of onderbouwing wat betreft de luchtkwaliteit niet nodig.

Deze grens van 3% is gekoppeld aan de werking van het NSL. Het effect van het NSL-maatregelenpakket is namelijk zo groot dat de grenswaarden ook worden bereikt als projecten onder deze 3%-grens niet afzonderlijk, op projectniveau, worden gecompenseerd voor hun effect op de luchtkwaliteit. De effecten van deze projecten worden met andere woorden op programmaniveau gecompenseerd.

Om het beoordelen van projecten te vergemakkelijken, is de 3%-grens voor een aantal categorieën projecten "vertaald" in een getalsmatige grens. Dat is gebeurd in de ministeriële

regeling NIBM (Regeling NIBM). In voorschrift 3A.2 van bijlage 3A van de Regeling NIBM is bepaald wanneer een woningbouwplan NIBM is. Dit is het geval in de volgende situaties:

- het plan omvat niet meer dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.
- Het plan omvat niet meer dan 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen.

Omgevingsvisie Dordrecht 1.0

In de omgevingsvisie Dordrecht 1.0 is voor het onderwerp luchtkwaliteit opgenomen dat Dordrecht

er naar streeft om in 2030 te voldoen aan de richtwaarden (2005) voor schone lucht van de wereld

Gezondheidsorganisatie (WHO).

4.9.2 Onderzoek

In bijlage 5 is het luchtkwaliteitsonderzoek opgenomen. Daaruit volgen onderstaande resultaten en conclusie:

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Met onderhavig plan wordt de realisatie van 16 appartementen voorzien. Het plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Verdere toetsing voor het plan is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de bestaande luchtkwaliteit ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouwlocatie onderzocht. Met behulp van de NSL-monitoringstool is beoordeeld of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2020 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	Grenswaarde	2020	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	18,1 µg/m ³	14,5 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	16,5 µg/m ³	14,9 µg/m ³
PM ₁₀ overschrijdingsdagen	35 dagen	6,0 dagen	6,0 dagen
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	8,9 µg/m ³	7,7 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) norm-overschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.9.3 Conclusie

Op basis van het onderzoek luchtkwaliteit kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voorzien voor dit initiatief. De ontwikkeling zal niet in betekenende mate bijdragen aan de achteruitgang van de luchtkwaliteit en de concentraties liggen ruim beneden de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Er zijn vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 Stikstof

4.10.1 Regelgeving en beleid

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. Dit hangt samen met de flora-en fauna onderzoeken.

Natura 2000-gebieden

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus en bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot significante negatieve effecten op het beschermde natuurgebied. Indien er sprake is van significante effecten is een Wet natuurbeschermingvergunning (Wnb-vergunning) noodzakelijk.

PAS

In 2009 werd afgesproken het stikstofprobleem 'programmatisch' te gaan aanpakken. Dit heeft geleid tot 'Programma Aanpak Stikstof' (PAS). Met het PAS is ontwikkelingsruimte beschikbaar gesteld voor nieuwe economische ontwikkelingen (projecten). Tegelijkertijd zijn met het PAS maatregelen vastgesteld waarmee geborgd wordt dat de natuurlijke kenmerken van de natuurgebieden niet worden aangetast. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen.

Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van een toename van (meer dan 0,05 mol/ha/jaar) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

4.10.2 Onderzoek

Ten behoeve van instandhouding van de natuurgebieden in of nabij Dordrecht is een stikstofonderzoek gedaan voor dit project. Voor de projectlocatie zijn de relevante emissies tijdens de aanlegfase en gebruiksfase berekend. Dit is gedaan met behulp van het programma AERIUS calculator (versie 2022). In de bijlagen 6, 7 en 8 zijn het rapport en bijbehorende AERIUS berekeningen opgenomen.

Hieruit volgt onderstaande conclusie:

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

4.10.3 Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling en daarmee de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en vervoer

4.11.1 Regelgeving en beleid

Omgevingsvisie 1.0 Dordrecht & Koersnota Mobiliteit

In Dordrecht bestaat het verkeers- en vervoerssysteem uit een combinatie van verschillende netwerken: auto, fiets, openbaar vervoer (spoor, bus en waterbus) en te voet. De omgevingsvisie zet in op het verbeteren van de knooppunten waar deze netwerken samenkomen en het anders benutten van de bestaande infrastructuur en voorzieningen. Deze lijn is overgenomen uit de Koersnota Mobiliteit voor Dordrecht uit 2020. Daarin is op hoofdlijnen aangegeven welke richting nodig is om de stad bereikbaar en berijdbaar te houden. De mobiliteit zal komende jaren nog doorgroeien. Daarom wordt ingezet op een forse groei van de fiets- en openbaar vervoermobiliteit en een stabilisatie of mogelijke afname van de automobiliteit.

Beleidsregels parkeerbeleid

Binnen de gemeente is parkeerbeleid in ontwikkeling waarin parkeernormen en eisen gesteld worden aan nieuwbouw. Op dit moment worden bestemmingsplannen getoetst aan de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht". Dit document is de basis voor hte

berekenen van de parkeervraag. In dit beleid zijn ook onder bepaalde voorwaarden reducties van de parkeernormen mogelijk.

4.11.2 Onderzoek

Voor het berekenen en toetsen van de parkeerbehoefte en verkeersstromen van het project is een onderzoek gedaan. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 9.

Dit onderzoek is daarna beoordeeld door de afdeling Verkeer van de gemeente. Dit advies opgenomen in de toelichting hieronder, aan het eind.

- **Parkeerbehoefte**

Voor de 7 appartementen met een oppervlakte van 60 - 90 m² geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woningen. Voor de 9 appartementen 90 tot 150 m² geldt een parkeernorm van 2,0. Dit leidt tot een totale parkeerbehoefte van 31 (30,6) parkeerplaatsen. In deze berekening is uitgangspunt dat zowel bewoners als het aandeel bezoekers (0,3 parkeerplaatsen/woning) voor 100% wordt meegerekend.

- **OV reductie**

Er kan een reductie op de parkeernorm worden toegepast wanneer zich op afzienbare afstand openbaar vervoer-voorzieningen bevinden. Voor een lightrail-halte (trein) en ov-halte mogen tweemaal 5% reductie worden toegepast. Dit leidt tot een totale normatieve parkeerbehoefte van 28 (27,5) parkeerplaatsen.

In het plan zijn 20 parkeerplaatsen opgenomen.

- **Parkeerdruk**

Het is ook mogelijk om een tekort aan parkeerplaatsen bij nieuwbouwoontwikkelingen in de openbare ruimte op te lossen, mits de parkeerdruk aldaar niet boven de 85% stijgt. Een parkeerdrukmeting toont aan dat de parkeerdruk binnen 300 meter loopafstand van het plangebied in de huidige situatie op de drukste momenten (de werkdagnacht en zaterdagnacht) 82% bedraagt.

Wanneer het tekort van 8 parkeerplaatsen wordt afgetrokken van de totale parkeercapaciteit binnen het gebied, stijgt de parkeerdruk op de werkdagnacht naar 84% en op de zaterdagnacht naar 85%. Dit betekent dat het gemeentelijk beleid de mogelijkheid geeft het tekort aan parkeerplaatsen in het plan binnen de wijk op te lossen.

- **Bredere beschouwing**

De daadwerkelijke autobezit van de toekomstige bewoners van het pand liggen waarschijnlijk lager dan met de geldende parkeernormen is berekend. De beoogde bewonersgroep van het plangebied heeft een lager autobezit- en gebruik. Want naarmate de leeftijd vordert zijn mensen steeds minder in het bezit van een eigen auto. Ook liggen dagelijkse voorzieningen op fietsafstand van het plangebied en is er een goed aanbod van openbaar vervoer.

Aanvullend advies verkeerskundige gemeente

In het advies wordt aangegeven dat conform de norm in het parkeerbeleid van de gemeente, die uitgaat van gebruiksovervalk, er voor de 16 appartementen 30,6 parkeerplaatsen benodigd zijn. Met een reductie fiets en OV komt het aantal op 27,54 parkeerplaatsen.

- **CROW ASVV kencijfers**

Met de gemiddelde parkeerkencijfers van het CROW ASVV voor koopappartementen komt de parkeerbehoefte op 27,4 parkeerplaatsen voor de 16 appartementen. Met een reductie fiets en OV komt het aantal op 24,7 parkeerplaatsen.

Uitgaande van het minimum voor de kencijfers voor koopappartementen komt de parkeerbehoefte voor 16 appartementen op 21,0 parkeerplaatsen. Met een reductie fiets en OV komt het aantal op 18,9 parkeerplaatsen.

- **Autobezit**

In het onderzoek wordt stilgestaan wordt ook stilgestaan bij het autobezit en in het bijzonder bij senioren. Echter het is niet bekend wat de leeftijd is van de nieuwe bewoners en de beoogde toekomstige bewoners van het appartementencomplex.

- **Conclusie & Advies**

De conclusie van het rapport gaat uit dat het plan kan volstaan met 20 parkeerplaatsen en dat de toekomstige bewoners steeds minder in het bezit zijn van een eigen auto. De gemeente kan zich vinden in het standpunt van het rapport om uit te gaan van de gemiddelde CROW kencijfers in plaats van de parkeerkecijfers van het parkeerbeleid. Dan komt het aantal op 24,7 parkeerplaatsen inclusief reductie voor OV en fiets. Dit betekent dat 20 parkeerplaatsen in de halfverdiepte kelder en 4 parkeerplaatsen op het terrein.

Op deze manier wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect parkeren zijn daarmee geen belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.12 Water

4.12.1 Regelgeving en beleid

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 biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. De ruimtelijke aspecten van de 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.

Nationaal Programma Water 2022 - 2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 (NWP) vastgesteld. In het NWP zijn de ontwikkelingen binnen het waterdomein en de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid opgenomen. Het NWP vormt een uitwerking van de nationale omgevingsvisie (NOVI) op gebied van water.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering,
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte,
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarvoor is een integrale aanpak in de leefomgeving nodig:

Alle verschillende wateropgaven staan niet op zichzelf. Ze hangen samen met elkaar, maar ook met de opgaven van alle andere opgaven in de leefomgeving. Zo kun je doelen voor klimaatadaptatie niet los zien van verstedelijking en woningbouw, en zijn doelen voor waterkwaliteit nauw verbonden met het landbouwbeleid. Een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstelnatuur en de landbouwtransitie, is dan ook noodzakelijk. Deze integrale aanpak is in het NWP voor het waterdomein nader uitgewerkt.

Voor een integrale aanpak van de opgaven wordt het water- en bodemsysteem meegenomen als leidend principe. Daarmee zetten we, nog meer dan voorheen, in op een ruimtelijke ordening die rekening houdt met de natuurlijke eigenschappen van het bodem- en watersysteem.

Watertoets

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1 Bro, met

het waterschap verplicht gesteld voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Ook heeft het besluit een verplichte waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplannen geregeld.

De watertoets is een procesinstrument. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De gevolgen (veiligheid en wateroverlast, waterkwaliteit of verdroging) moet de gemeente in beeld brengen. De waterbeheerder beoordeelt het plan of het besluit en geeft advies over de waterhuishoudkundige aspecten. De initiatiefnemer betreft dit advies in de belangenafweging. Vervolgens worden de resultaten van de watertoets verwerkt in een waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap Hollandse Delta heeft in haar waterbeheerprogramma (WBP) de waterdoelen voor de planperiode 2022-2027 vastgelegd op gebied van waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Deze doelen zijn afgeleid van het waterschap haar ambities voor de lange termijn (tot 2050) die vastgelegd gaan worden in de omgevingsvisie Hollandse Delta. Naast de doelen tot 2027 bevat dit waterbeheerprogramma de strategie hoe deze doelen gerealiseerd gaan worden. Het programma richt zich op een toekomstbestendig waterbeheer en daarmee een toekomstbestendig woon-, werk- en leefgebied. Het waterschap zet in op het inperken van de impact op klimaat en milieu, het verbeteren van de klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van het gebied, versterken van de biodiversiteit en anders omgaan met hemelwater. Bij een klimaatbestendige en waterrobuust inrichting wordt gevolg gegeven aan de doelen vanuit de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie en is de ambitie dat inwoners en bedrijven veilig in het gebied kunnen blijven wonen, ondernemen en recreëren en dat wordt bijgedragen aan het robuust en veerkrachtig maken van de leefomgeving. Er komt meer ruimte voor water; niet alleen letterlijk, maar ook bij de voorbereidingen van plannen voor de ruimtelijke inrichting.

Om dit te bereiken heeft het waterschap de volgende acties gesteld in het WBP:

- samenwerken met overheidspartners en belanghebbenden;
- naar de voorkant van ruimtelijke planprocessen bewegen.

Gemeentelijk waterbeleid

In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2021 - 2025) is bepaald hoe de gemeente omgaat met hemelwater. Hemelwater moet gescheiden ingezameld worden van afvalwater. Bij nieuwbouw betekent dat er een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Op de eigen percelen zijn perceeleeigenaren hiervoor verantwoordelijk. Daarnaast wordt een waterberging van 44 mm per vierkante meter verhard dakoppervlak geëist voor nieuwe ruimtelijke plannen. Het uitgangspunt is dat er tot een bui van 60 mm/uur geen schade mag ontstaan door hemelwater aan de openbare ruimte en panden.

In de omgevingsvisie Dordrecht 1.0 is bepaald dat de veiligheid van het Eiland van Dordrecht vergroot moet worden. Daarbij wordt een strategie van meerlaagsveiligheid aangehouden. Het uiteindelijke doel is een zelfredzaam eiland. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aanpassingen meegenomen die de gevolgen van overstromingen beperken. Verder vormen de blauwe - water - structuren samen met het groen de belangrijkste ecologische structuur van de stedelijke omgeving die waar nodig versterkt moet worden.

4.12.2 Onderzoek

Voor deze locatie is een watertoets uitgevoerd, met bijbehorende waterparagraaf. Deze is opgenomen in bijlage 10.

Hierin zijn de volgende aspecten omtrent water geïnventariseerd: hoogteligging, bodemopbouw, hydrogeologie, waterbeheer (peilbeheer en oppervlaktewater), waterveiligheid, ontwatering en riolering.

In het onderzoek is de waterbergingsopgave aan de hand van het (toenemend) verhard oppervlak van het planvoornemen bepaald. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 285 m². Het verhard oppervlak bedraagt ca. 1.895 m² in de toekomstige situatie.

Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis van de gemeente Dordrecht bedraagt de waterbergingsopgave voor de planlocatie in totaal ca. 63 m³.

Daarna zijn er randvoorwaarden en uitgangspunten gesteld die vervolgens worden uitgewerkt.

- **Hemelwater**

Het schone hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater ingezameld en binnen de planlocatie verwerkt.

Binnen de planlocatie is weinig ruimte beschikbaar om hemelwater bovengonds te bergen dus zal gezocht moeten worden naar een ondergrondse voorziening. Vanwege de hoge GHG (gronddekking om ondergrondse systemen aan te kunnen) is het toepassen van een infiltratierool en/of infiltratiekratten zeer waarschijnlijk niet mogelijk. Om hemelwater binnen de planlocatie te kunnen verwerken kan eventueel water worden geborgen in of onder de bestratingen bijvoorbeeld in de fundering. Dergelijke systemen worden vaak toegepast in gebieden waar de infiltratiemogelijkheden beperkt zijn of waar sprake is van een hoge grondwaterstand. Bijvoorbeeld een systeem van Aquaflo.

Een andere optie voor waterberging is onder de hellingbaan van maaiveldniveau naar niveau -1. De afvoer van hemelwater wordt niet direct aan het riool gekoppeld, maar wordt eerst opgevangen in een bassin onder de hellingbaan. Hiermee wordt de piek van een zware regenbui opgevangen en vertraagd afgevoerd.

De vertraagde afvoer dient afgestemd te worden op de landelijke afvoercoëfficiënt en mag niet meer bedragen dan 1,5 l/s/ha. Het systeem is ook dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 45 mm neerslag valt geborgen kan worden. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende particuliere percelen dient te worden voorkomen.

Ander uitgangspunt is dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren.

- **Grondwater**

In het planvoornemen is momenteel de aanleg van een parkeerkelder voorzien. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. In overleg met de waterbeheerders wordt middels een geohydrologisch onderzoek bij verdere planuitwerking aangetoond dat er geen negatieve gevolgen zijn.

Voor alle handelingen nabij een watergang is in het kader van de Keur van het waterschap een vergunning nodig.

- **Riolering**

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk anders wijzigen.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

- **Conclusie**

Daarna volgt de conclusie. Door de randvoorwaarden en uitgangspunten uit te werken kan een waterhuishoudkundig(inrichtings)plan opgesteld worden. Er worden vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure.

4.12.3 Conclusie

Het planvoornemen en daarmee het bestemmingsplan zal voldoen aan de uitgangspunten van het waterschap en geen negatieve gevolgen hebben voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 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: stedelijke ontwikkelingsprojecten, waaronder de bouw van 2000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied.

Dit plan is aan te merken als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, en valt daarmee in categorie D11.2. Voor elk plan waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet door het bevoegd gezag een m.e.r. beoordelingsbesluit genomen worden en bij het ruimtelijk plan worden gevoegd.

4.13.2 Onderzoek

De vorm van een vormvrije m.e.r. beoordeling is niet bepaald. De inhoud van een m.e.r. beoordeling dient in te gaan op:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project

Het project betreft de transformatie van een KPN-centrale naar woningen. Het ligt ingeklemd tussen bestaande woningen. Het bestaande bouwvolume wordt uitgebreid zodat er ruimte is voor een programma van maximaal 16 woningen. Dit wordt gerealiseerd op de bestaande constructie (kelder) van de KPN-centrale. De nieuwe functie (woningen) past binnen de omgeving. In de omgeving liggen tevens woningen.

Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal, zoals beton, hout, staal en grond. Er is voornamelijk sprake van huishoudelijk afval, aangezien hoofdzakelijk woningen worden gerealiseerd bij dit project. Hiervoor wordt ruimte ingericht voor de verzameling ervan en zal het afval op de juiste wijze worden afgevoerd/verwerkt.

Plaats van het project

Op dit moment bevindt zich op de plaats van het project een gebouw van KPN, een wijkcentrale. Dit gebouw verliest binnenkort zijn functie als wijkcentrale en zal daardoor buiten gebruik raken waardoor sprake zal zijn van leegstand. De omliggende gronden zijn in gebruik voor bestaand groen en verharding, waaronder een brandgang aan de achtertuinen van de aangrenzend gelegen woningen.

De kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plan is onderzocht. De bodemkwaliteit geeft geen problemen. Via een quickscan flora en fauna en aanvullend onderzoek zijn/worden de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op nabijgelegen beschermde gebieden in beeld gebracht. De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een beschermd Natura 2000-gebied en is geen onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid door de voorgenomen ontwikkeling op de locatie zij, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Ook externe effecten als gevolg van een stikstofdepositietoename gezien de nieuwbouw zijn uitgesloten, zoals is onderzocht.

Kenmerken van het potentiële effect

De diverse milieueffecten zijn in hoofdstuk 4 onderzocht en in beeld gebracht. Voor de aspecten verkeer, geluid, luchtkwaliteit, stikstof, water, bodem en externe veiligheid worden de mogelijke effecten in ogenschouw genomen bij de ontwikkeling van het project.

Voor categorie D11.2 zijn in kolom 2 de grenswaarden vastgelegd. De omvang van dit plangebied is kleiner dan de grenswaarden die zijn vastgelegd in kolom 2. Daardoor kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het m.e.r. besluit is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

4.13.3 Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordeling volgt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan is opgezet volgens de in Dordrecht in het algemeen gebruikte methodiek, waarbij de verschillende bestemmingen met hun bouwgrenzen direct van de verbeelding afleesbaar zijn. In onderhavig bestemmingsplan is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Buiten het bouwvlak is onder bepaalde voorwaarden het oprichten van bebouwing is toegestaan. Dit staat overigens los van de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Regels

Algemeen

Er is sprake van een herziening van een gedeelte van het geldende bestemmingsplan Dubbeldam. De regels zijn voor het overgrote deel overgenomen van dit plan.

Bestemmingen

- Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming is opgenomen voor de nutsvoorzieningen in het plangebied. Er is een bouwvlak voor ingetekend waarbinnen een gebouw tot 3 meter hoog is toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen.

- Tuin

Deze bestemming ligt op de buitenruimten binnen het plangebied. Hierbinnen zijn groenvoorzieningen (in de vorm van een tuin) en parkeervoorzieningen toegestaan. Ook is aangegeven dat binnen deze bestemming een hellingbaan voor de ondergrondse parkeergarage en een berging mogelijk zijn.

- Wonen

Voor het wonen is de standaardregeling opgenomen met bouwvlakken, toegelaten bouwwerken en maximale bouwhoogtematen. De maximale bouwhoogte voor de 2 complexen is 9 meter.

Overgangsrecht en slotregel

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

Tot slot is in de slotregel de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.3 Verbeelding

De verbeelding heeft uitsluitend betrekking op de gronden die zijn betrokken in de ontwikkeling van de voormalige wijkcentrale van KPN aan de Prunuslaan in Dubbeldam.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) dient de gemeenteraad een exploitatieplan, ook wel grondexploitatie, vast te stellen voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig bekendgemaakt met het bestemmingsplan of de wijziging.

Voor dit plan is tussen de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is een exploitatieplan niet nodig en is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan gewaarborgd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Door de initiatiefnemer zijn meerdere participatiemomenten voor belanghebbenden georganiseerd. Er heeft een informatiemiddag plaatsgevonden op locatie op 24 juni 2022. Daarnaast is er een website met nieuwsbrief met informatie voor omwonenden en geïnteresseerden. Naar aanleiding hiervan zijn verschillende berichten ontvangen van belanghebbenden met vragen, suggesties en zorgen. Deze belanghebbenden zijn uitgenodigd voor zogeheten keukentafelgesprekken waarin ruimte was om dit verder te bespreken.

De keukentafelgesprekken waren naar aanleiding van de volgende reacties vanuit omwonenden:

- Zorgen over privacy, met name voor directe inblik in de achtertuinen.
- Verplaatsen van de vuilcontainers of andere oplossing.
- Geluidsoverlast i.v.m. de paalfundering.
- Extra bomen plaatsen.

Deze reacties bij elkaar hebben geleid tot de volgende wijzigingen aan het voorlopig ontwerp (VO) voor het plangebied:

- de woonkamers zijn aan de binnenzijde van de hof gelegd, zodat deze zijn gericht op de hof, terwijl de slaapkamers juist aan de buitenzijde van de bouwblokken liggen;
- aan de noord- en zuidzijde zijn slechts beperkt ramen gemaakt. De ramen in deze gevels worden voorzien van lamellen die het doorzicht beperken. Enkele ramen zijn uitgevoerd als erker, waardoor ze niet uitkijken op de tuinen van de omwonenden;
- de overstekende galerij aan de noordzijde is teruggelegd en hier zijn ook bomen en plantenperk geplaatst zodat er voldoende 'afstand' wordt gecreëerd;
- onderzocht zal worden hoe de berging voor de afvalcontainers zo min mogelijk hinder zal geven;
- onderzocht zal worden hoe de erfgrans met de woningen aan de Kromme Zandweg een groene uitstraling kan krijgen;
- het binnenterrein zal privéterrein worden waardoor het minder logisch is dat parkeerders voor het Damplein diagonaal door het binnengebied zullen gaan lopen;
- de uitwerking van de entree van de hof zal worden besproken met de direct aanwonenden.

Overeenkomstig de bepalingen van Wet ruimtelijke ordening bestaat er de gelegenheid tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad door iedereen.

7.2 Overleg

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

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Omgevingsdienst Haaglanden;
3. Rijkswaterstaat;
4. Waterschap de Hollandse Delta;
5. Veiligheidsregio;
6. KPN.