

Toelichting 3e herziening Krispijn, locatie Nieuweweg 4

Gemeente Dordrecht
fase: vastgesteld bestemmingsplan
datum: Juli 2021

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2 Amvb Ruimte	7
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland	8
3.2.2 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland	8
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040	9
3.3.2 Bestemmingsplan Krispijn	10
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	11
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	11
4.1.1 Regelgeving en beleid	11
4.1.2 Onderzoek	12
4.1.3 Conclusie	12
4.2 Bedrijven en milieuzonering	13
4.2.1 Regelgeving en beleid	13
4.2.2 Onderzoek	13
4.2.3 Conclusie	13
4.3 Bodemkwaliteit	14
4.3.1 Regelgeving en beleid	14
4.3.2 Onderzoek	14
4.3.3 Conclusie	14
4.4 Duurzaamheid	15
4.4.1 Regelgeving en beleid	15
4.4.2 Onderzoek	15
4.4.3 Conclusie	15
4.5 Externe veiligheid	16
4.5.1 Regelgeving en beleid	16
4.5.2 Onderzoek	17
4.5.3 Conclusie	18
4.6 Natuur	18
4.6.1 Regelgeving en beleid	18
4.6.2 Onderzoek	19
4.6.3 Conclusie	19
4.7 Geluid en trillingen	20
4.7.1 Regelgeving en beleid	20
4.7.2 Onderzoek	21
4.7.3 Conclusie	21
4.8 Groen	22
4.8.1 Regelgeving en beleid	22
4.8.2 Onderzoek	22
4.8.3 Conclusie	22
4.9 Luchtkwaliteit	23
4.9.1 Regelgeving en beleid	23
4.9.2 Onderzoek	23

4.9.3 Conclusie	24
4.10 Verkeer en vervoer	25
4.10.1 Regelgeving en beleid	25
4.10.2 Onderzoek	25
4.10.3 Conclusie	25
4.11 Water	26
4.11.1 Regelgeving en beleid	26
4.11.2 Onderzoek	27
4.11.3 Conclusie	27
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	30
5.1 Planmethodiek	30
5.2 Regels	30
5.3 Verbeelding	30
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	31
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.1 Inspraak	32
7.2 Overleg	32

Bijlagen:

- Bijlage 1: Advies Archeologie, Gemeente Dordrecht, 6 juli 2020;
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Nieuweweg 4 Dordrecht, RSK, (projectnummer 516707.001(00)), d.d. 18 april 2020;
- Bijlage 3: Nader bodemonderzoek Nieuweweg 4 Dordrecht, RSK, projectnummer 516707.002(00), d.d. 12 juni 2020;
- Bijlage 4: Memo externe veiligheid en stikstofproblematiek Nieuweweg 4, gemeente Dordrecht, d.d. 24 februari 2021;
- Bijlage 5: Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot (rapport nr. QS2020-190) d.d. 20 oktober 2020;
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek nieuwbouwplan Nieuweweg 4, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, (projectnummer VL.2060.R01), d.d. 9 maart 2021;

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het op 28 oktober 2014 vastgestelde bestemmingsplan heeft het perceel Nieuweweg 4 de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'tuincentrum' gekregen. Zowel in de toelichting op het bestemmingsplan, als bij de beantwoording van een ontvangen zienswijze, is aangegeven dat deze bestemming evenals in het daarvoor geldende bestemmingsplan uitsluitend is gericht op de vestiging van een tuincentrum.

Er is aangegeven dat bij de opstelling van het bestemmingsplan overleg heeft plaatsgevonden met de eigenaar van het perceel, maar dat daar geen definitief voorstel voor een nieuwe bestemming is uitgekomen en dat ter voorkoming van planschade is gekozen voor het behoud van de bestemming gericht op een tuincentrum. In de wetenschap dat ter plaatse geen tuincentrum gevestigd zal worden, is de bereidheid uitgesproken voor een nieuwe acceptabele bestemming een herziening van het bestemmingsplan op te stellen.

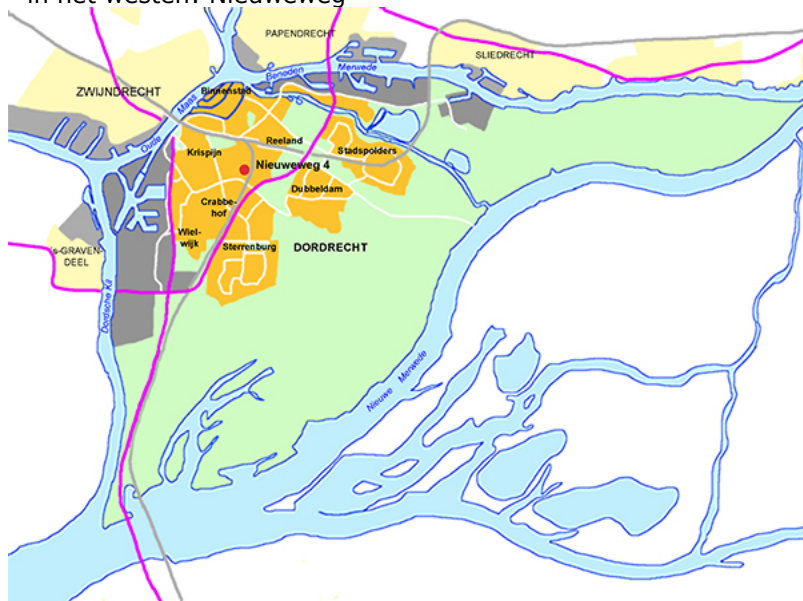
Inmiddels is er sprake van een planontwikkeling gericht op de bouw van twee woningen. Het gemeentebestuur is bereid hieraan medewerking te verlenen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan '3e herziening Krispijn, locatie Nieuweweg 4' opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuidelijke deel van Krispijn nabij de Laan der Verenigde Naties en wordt begrensd door:

- in het noorden: begrenzing perceel met Joodse begraafplaats
- in het oosten: spoorlijn
- in het zuiden: tuinen van de woningen aan de Nieuweweg
- in het westen: Nieuweweg



kaartje ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Krispijn". De gemeenteraad stelde dit plan vast op 28 oktober 2014. In dit plan is voor onderhavig plangebied de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'tuincentrum' opgenomen.

1.4 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan onder meer archeologie, flora en fauna, water en geluid. Per aspect worden de regelgeving en het beleid beschreven. Vervolgens worden de onderzoeken toegelicht en conclusies getrokken.

In hoofdstuk 5 is een juridische planbeschrijving opgenomen.

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

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Nieuweweg 4 is momenteel een braakliggend terrein van c.a. 3000 m². Voorheen is dit terrein in gebruik geweest als tuincentrum en in die hoedanigheid is het ook bestemd.

2.2 Toekomstige situatie

De eigenaar zou graag woningbouw realiseren op het perceel. Er gelden beperkingen in het gebied vanwege de aanwezigheid van het spoor. Om de realisatie van twee woningen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

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 zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte, Barro). 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.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze (extra) motiveringseis geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen.

Op 1 juli 2017 is de Ladder herzien, waardoor artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening nu als volgt luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De eis geldt echter niet voor onderhavige herziening, omdat uit jurisprudentie blijkt dat een woningaantal van twee niet kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wel kan worden opgemerkt dat aan deze grondgebonden woningen behoefte bestaat. In de rapportage 'Wonen in Drechtsteden 2017' wordt geconstateerd dat de woningmarkt inmiddels weer 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.

Per brief d.d. 20 september 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland deze rapportage als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen aanvaard. De conclusie is dat aan deze grondgebonden woningen behoefte bestaat. Onderhavig plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied.

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 Zuid-Holland voor op de Omgevingswet, die op 1 januari 2022 in werking zal treden.

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

Het centrale 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 Zuid-Holland 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 het 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

3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040

In de op 17 december 2013 door de raad vastgestelde 'Structuurvisie Dordrecht 2040' behoort Krispijn tot het leefmilieu "stedelijk wonen". Tot dit milieu behoren de wat oudere, relatief dicht bij het centrum gelegen voor- en vroeg naoorlogse wijken: Oud Krispijn, Nieuw Krispijn, Reeland, Staart-West, Wielwijk en Crabbehof.

Voorzieningen voor de dagelijkse behoefte zijn in strips en winkelcentra aanwezig. De stedelijke voorzieningen zijn goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto. De nadruk in dit milieu ligt op wonen. De woonintensiteit is middelhoog en de dichtheden gemiddeld. Functiemenging komt voor, maar niet zo sterk als in het levendig stedelijk milieu.

Voor de gehele stad geldt de doelstelling om de sociale woningvoorraad te verkleinen. Die afname voltrekt zich vooral in dit leefmilieu. In Dordt-West vind een grote herstructureringsopgave plaats waarbij ook de nadruk op de kwalitatieve woningverbetering ligt. Nieuwbouw als vervangingsvraag blijft belangrijk vanwege veranderende woningeisen.

De nadruk bij de nieuwbouw ligt op eengezinswoningen voor de middeninkomens. Ook is in dit leefmilieu behoefte aan appartementen die geschikt zijn voor ouderen.

3.3.2 Bestemmingsplan Krispijn

In het kader van de tienjaarlijkse herziening is voor de wijk Krispijn op 28 oktober 2014 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. In dat plan is voor het perceel Nieuweweg 4 een bestemming gericht op een tuincentrum opgenomen. Deze bestemming kwam voort uit het geldende bestemmingsplan en is opgenomen omdat een andere ontwikkeling nog niet concreet was en ter voorkoming van planschade. De gemeente heeft zich bereid verklaard bij een nieuwe acceptabele ontwikkeling het bestemmingsplan te herzien.

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 hierin 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

Op 8 juli 2020 is advies gevraagd aan de archeoloog van de gemeente Dordrecht.

In het plangebied zelf is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

In de ruimere omgeving, maar wel binnen dezelfde archeologische verwachtingswaarde (WR-A-3) zijn er drie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn goed bruikbaar voor het plangebied.

Het betreft de volgende projecten:

- DDT 0826-3: Nassauweg, booronderzoek
- DDT 0611: Laan der Verenigde Naties-spoorwegkruising, booronderzoek
- DDT 1108: Prof. Kohnstammlaan, booronderzoek 2

Uit deze drie onderzoeken is gebleken dat het in 1421 verdrongen middeleeuwse en oudere landschap met archeologisch behoudenswaardige waarden in de omgeving pas aanwezig is vanaf een diepte van - 240 cm -NAP (DDT 0826-3, boring 19-20) - 300 cm -NAP (DDT 0611, boringen 17 t/m 21) en - 340 cm -NAP (DDT 1108 boringen 18/12/11/5/4) Het maaiveld in het plangebied varieert van 30 tot 70 cm -NAP.

Behoudenswaardige archeologische waarden, behorend tot het in 1421 verdrongen middeleeuwse en oudere landschap, worden hier dus pas verwacht vanaf een diepte van 170 cm -mv.

Rekening houdend met een kleine veiligheids-/risicomarge en op basis van bovenstaande gegevens, zijn bodemingrepen tot een maximum van 150 cm -mv ofwel 220 cm -NAP toegestaan zonder dat archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld.

Alleen bij bodemingrepen die dieper gaan dan 150 cm -mv / 220 cm -NAP worden behoudenswaardige archeologische waarden met verstoring bedreigd en is alsnog archeologisch onderzoek (bureauonderzoek in combinatie met booronderzoek) verplicht.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het onderzochte plangebied.

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

Onderhavige plan behelst de bouw van twee grondgebonden woningen. In de directe omgeving komen geen bedrijven voor.

Verder bevindt zich ten noorden van het projectgebied een begraafplaats. Dit is een functie in milieucategorie 1. Voorts geldt een richtafstand van 10 meter. Hier wordt met ca. 70 meter aan voldaan.

Het aspect bedrijven en milieuzonering is dan ook geen aandachtspunt bij de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

4.2.3 Conclusie

Vanuit een 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 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.

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

Er is verkennend (bijlage 2) en nader bodemonderzoek (bijlage 3) uitgevoerd. In de noord-westhoek is sprake van grondverontreiniging d.m.v. lood met een oppervlakte van minimaal 480 m². Daarbij is de laagdikte ongeveer 0,5 m-mv. Minimaal 240 m³ bodemvolume is sterk verontreinigd. Omdat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging geldt er een saneringsplicht bij ingebruikname van de locatie. Het is niet spoedeisend omdat de betreffende locatie afgesloten is en het is nu tevens niet in gebruik.

4.3.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van "bodemkwaliteit" is het gebruik alleen mogelijk als de verontreinigde grond wordt gesaneerd.

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 te verbeteren voor 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 praktijklijn (GPR).

Bij de aanbesteding is hierover het volgende gesteld. Ontwikkende partijen in de Drechtsteden dienen zorg te dragen voor in het convenant 'kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden' van 29 september 2011 afgesproken kwaliteitsnormen. Gesteld in artikel 1: een totaalscore van 35 met minstens een 7 voor energie en een 8,5 voor gebruikskwaliteit en een 6 voor de overige thema's. De regio Drechtsteden is licentiehouders van GPR Gebouw systeem. Bouwende partijen kunnen bij invoering van projecten in GPR gebruik maken van de licentie van de regio.

Opgaveplan duurzaamheid

In het politiek akkoord 2014-2018 is duurzaamheid wederom benoemd tot een van de vier prioriteiten. Duurzaamheid wordt in dit akkoord omschreven als een thema dat vanzelfsprekend terugkomt op alle beleidsterreinen.

In het Opgaveplan Duurzaamheid zijn deze kaders uitgewerkt tot vijf thema's. Bij elk thema zijn concrete doelstellingen en activiteiten geformuleerd.

Een van de activiteiten binnen het thema energietransitie is het informeren van ontwikkelaars over de verplichte aansluiting op het warmtenet. Deze vorm van warmte- en warmwaterlevering levert een enorme besparing op als het gaat om het vermindering van CO2 uitstoot. Vloerverwarming levert een veel beter wooncomfort op dan de standaard hoge temperatuur radiatorenverwarming.

4.4.2 Onderzoek

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal inzichtelijk moeten worden gemaakt op welke wijze aan het aspect duurzaamheid wordt voldaan.

4.4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid op het gebied van duurzaamheid.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Toetsingskader Externe Veiligheid

Onderdeel van de ruimtelijke opgave is dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan onder meer de externe veiligheidsaspecten. Conform het in Dordrecht vastgestelde 'Toetsingskader Externe Veiligheid' wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten. Voordat bij resteffecten conclusies worden getrokken wordt nog ingegaan op de door de provincie voorgeschreven CHAMP-benadering.

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

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 transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, 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 (zogenoeten: 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 plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10-6/jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute 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 schadegebied 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.

Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

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.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10^{-6} voor 2010. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Krachtens het Bevi moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke Ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Sinds 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Hierin zijn risicoafstanden opgenomen voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

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 invloedgebied 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.

4.5.2 Onderzoek

Er is onderzoek gedaan naar de externe veiligheid, zie bijlage 4.

Het perceel is direct gelegen aan het spoortracé Dordrecht – Lage Zwaluwe, dit is een basisnet route waarover een grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen wordt vervoerd. Het perceel ligt binnen het kilometervak met de hoogste lokale groepsrisico overschrijding (5,2 maal de Oriëntatiewaarde).

Spoorweg Dordrecht - Lage Zwaluwe

De basisnet referentiehoeveelheden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen voor het tracé Dordrecht aansluiting zuid –Lage Zwaluwe (route 35 H) zijn te vinden in bijlage II van de regeling Basisnet.

Plaatsgebonden risico

Uit genoemde Bijlage blijkt dat het risicoplafond (de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico) van route 35 H zich op 17 meter uit het hart van het spoor bevindt. Het plan bevindt zich buiten deze "veiligheidszone".

Groepsrisico

Zoals aangegeven in de inleiding bevindt het initiatief zich binnen het kilometervak met het hoogste lokale groepsrisico. Naast de in het basisnet genoemde referentiehoeveelheid gevaarlijke stoffen binnen het invloedgebied zijn de hoeveelheid aanwezige personen bepalend voor de hoogte van het groepsrisico. Het invloedsgebied van dit tracé (route 35 H) strekt zich uit over grote delen van de wijken Krispijn en Reeland. Het toevoegen van twee woningen op dit perceel leidt niet tot een significante wijziging van de hoogte van het groepsrisico ter plaatse.

Beheersbaarheid en zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid

Aan het tracé Dordrecht Lage Zwaluwe is een plasbrandaandachtsgebied verbonden van 30 meter, gerekend vanaf de zijkant van het spoor. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om binnen deze zone geen (beperkt-)kwetsbare bestemmingen toe te laten. Het initiatief bevindt zich buiten deze zone. Met de in werking treding van de Omgevingswet (2022) ligt het initiatief binnen het explosie-aandachtsgebied. Om de zelfredzaamheid van personen in dit aandachtsgebied te verbeteren anticipeert Dordrecht op de komst van de Omgevingswet en het hieraan gekoppelde Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Gelet hierop dient de naar het spoor gerichte beglazing scherfvrij te worden uitgevoerd.

Beheersbaarheid van incidenten

Het toevoegen van twee woningen heeft geen noemenswaardige invloed op de beheersbaarheid van een optredend incident.

4.5.3 Conclusie

Voor de uitvoering van een initiatief in deze omvang vormt externe veiligheid geen belemmering.

4.6 Natuur

4.6.1 Regelgeving en beleid

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en voegt drie "oude" natuurwetten samen: de Flora- en faunawet, de 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 heeft de gemeenteraad 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.

4.6.2 Onderzoek

Naar de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten heeft onderzoek (zie bijlage 4) plaatsgevonden.

Op de locatie is beschermde flora- en fauna aanwezig, maar bij de uitvoer van de plannen zal er geen sprake zijn van dermate nadelige gevolgen dat de plannen niet kunnen doorgaan. Bovendien is op voorhand uit te sluiten dat de plannen invloed hebben op beschermde gebieden. Er zal daarom geen ontheffing te hoeven worden aangevraagd voor de aanwezige flora- en fauna.

Er wordt aanbevolen om een analyse uit te voeren in Natura 2000-gebieden in de buurt vanwege de verhoogde emissie van stikstof waartoe de plannen zullen leiden.

4.6.3 Conclusie

Het aspect "natuur" vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Geluid en trillingen

4.7.1 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 de nieuwe Wet geluidhinder van kracht geworden. Hierin is 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) in 63 dB. Voor industrielawaai blijft de "oude" eenheid dB(A) nog van kracht.

wegverkeerslawaai

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is het plangebied aangegeven als "stedelijk wonen". Als vertrekpunt behoort daarbij een maximale geluidsbelasting van 53 dB voor woningen. Dit is door de aanwezigheid van geluidsbronnen, zoals doorgaande verkeersroutes, niet overal haalbaar.

industrielawaai

De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaaiveroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaaimakende 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.

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.

Beleid hogere waarden

Op 11 december 2007 hebben 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.

Trillingen

Vanwege de ligging langs het spoor moet mogelijk rekening worden gehouden met trillingen in het plangebied. Indien nieuwe woningen/gebouwen dichtbij het spoor (100 meter) zijn gepland kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is.

Prorail verwijst daarvoor naar de Handreiking Nieuwbouw en spoortrillingen.

Daarin wordt geadviseerd een quickscan trillingshinder uit te voeren voor projecten die binnen 100 meter van het spoor liggen. Daarnaast kan de gemeente in het bestemmingsplan regels stellen aan de omgang met trillingshinder door spoor.

Een vergunning voor de bouw van een trillingshindergevoelig hoofdgebouw mag pas verleend worden als onderzoek is gedaan naar trillingshinder.

4.7.2 Onderzoek

Naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen is onderzoek verricht. Zie ook bijlage 6.

Het gaat om wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Alleen het spoorweglawaai valt niet onder de voorkeurgrenswaarde van 55 dB. Hierdoor is het noodzakelijk om maatregelen te treffen die de geluidsbelasting verminderen. Ook is het noodzakelijk om een hogere waarde aan te vragen.

Om een hogere waarde te kunnen vaststellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege spoorweglawaai niet hoger zijn dan 68 dB voor woonbestemmingen. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting zonder schermmaatregelen vanwege spoorweglawaai 69 dB bedraagt wordt aan deze voorwaarde niet zondermeer voldaan.

Voor woning 2 geldt dat de hoogste geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde van 68 dB uitkomt en voor de betreffende gevels dus niet zondermeer een hogere waarde kan worden aangevraagd. Dit betekent dat de gevels op de eerste en tweede verdieping aan de noordoostelijke (linker zij-) en op de tweede verdieping aan de zuidoostelijke (achter-) gevel, in het geval er geen schermmaatregel wordt uitgevoerd, deze gevels als dove gevels moeten worden uitgevoerd als er geluidgevoelige ruimtes direct aan deze gevels grenzen.

Indien wel een schermmaatregel van minimaal 3 meter hoog wordt toegepast, wordt de hoogste geluidbelasting 67 dB en kan wel aan de maximale ontheffingswaarde worden voldaan om voor alle woningen en gevels een hogere waarde aan te kunnen vragen. De initiatiefnemer heeft aangegeven een scherm van 3 meter hoogte te realiseren.

Trillingen

In tegenstelling tot bij geluidhinder is het voor trillingen op dit moment niet in te schatten wat de risico's zijn. Die risico's zijn afhankelijk van de uiteindelijke bouwplannen die worden ingediend.

In artikel [7.2 is](#) de eis opgenomen dat in de zone langs het spoor eerst onderzoek gedaan moet worden naar trillingen voordat hier woningen gebouwd mogen worden. Hoe dit onderzoek wordt vormgegeven is aan de initiatiefnemer. Geadviseerd wordt de Handreiking Nieuwbouw en spoortrillingen hierop te raadplegen.

4.7.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de Wet geluidhinder. Voor trillingshinder zal later onderzoek verricht worden.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken, de Nota Kleurrijk Groen zijn uitgangspunten voor de groenvoorzieningen opgenomen.

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

4.8.2 Onderzoek

In de huidige situatie is er sprake van een met groen overwoekerd terrein. Er is geen sprake van kwalitatief groen dat behouden dient te blijven. In de nieuwe situatie worden er twee woningen gebouwd met tuinen.

4.8.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid van de gemeente.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Regelgeving en beleid

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

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.

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.

4.9.2 Onderzoek

Een project of plan kan doorgang vinden wanneer het "niet in betekenende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Door het geringe aantal woningen (twee) is het plan NIBM. Het plan voldoet daarmee aan de luchtkwaliteitseisen.

Stikstof

Naar aanleiding van de "PAS-uitspraak"¹ op 29 mei 2019 onderdelen van het Programma Aanpak Stikstof onverbindend verklaard.

Sindsdien is de drempelwaarde voor stikstof immissies op Natura 2000 gebieden van 0,05 mol/ha/jaar vervallen. Hierdoor moeten alle stikstof immissies die groter zijn dan 0,00 mol/ha/jaar "passend" worden beoordeeld. Om inzicht te verkrijgen wanneer stikstof immissie op natura 2000 gebieden een probleem vormt bij de aanvraag om een WABO vergunning heeft de omgevingsdienst Zuid Holland Zuid een beoordelingskader voor nieuwe initiatieven ontwikkeld. Het beoordelingskader laat zien dat "worst case" gerekend een initiatief met de omvang van twee woningen binnen 2900 meter van een Natura 2000 gebied mogelijk kan leiden tot een stikstof

depositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar kan leiden. Dit geldt voor zowel de bouw als de gebruiksfase.

Het initiatief is op ca. 4 kilometer van het dichtst bij zijnde Natura 2000 gebied (de Biesbosch) gelegen en zal derhalve niet leiden tot een stikstof depositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

4.9.3 Conclusie

Het omgevingsaspect luchtkwaliteit en stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en vervoer

4.10.1 Regelgeving en beleid

Mobiliteitsplan Dordrecht

Op 6 september 2005 heeft de gemeenteraad het beleidsvoornemen van het Mobiliteitsplan Dordrecht vastgesteld. Het Mobiliteitsplan Dordrecht beoogt een antwoord te bieden op de opgaven die vanuit een toenemende (auto)mobiliteit op Dordrecht af komen. Vanuit de vaak tegengestelde belangen van bereikbaarheid en leefbaarheid wordt gestreefd naar gebiedsgericht maatwerk. De hoofddoelstelling van het mobiliteitsplan is het verbeteren van de bereikbaarheid en het handhaven van de leefbaarheid.

Op stadsniveau is een stelsel van hoofdwegen en secundaire wegen vastgesteld, waarbij gemotoriseerd verkeer zo vlot mogelijk naar wegen van een hogere orde afgewikkeld dient te worden. In het plan wordt een duidelijke keuze gemaakt voor het versterken en verbeteren van de radialen naar de binnenstad.

4.10.2 Onderzoek

Deze woningbouwlocatie is kleinschalig en kan gebruik maken van het bestaande wegennet. Er is geen aanpassing daarvan nodig.

Nieuwbouw moet voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Dordrecht. Hiervoor hanteert de gemeente de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten".

4.10.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet voor wat betreft de aspecten verkeer, vervoer en parkeren aan het beleid van de gemeente.

4.11 Water

4.11.1 Regelgeving en beleid

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.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheerprogramma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

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 inspeliend 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 oude situatie was sprake van meer verharding dan in de toekomstige situatie. De verharding blijft onder de 500m².

Schoon inrichten

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande riolering.

Veilig inrichten

Er is geen waterkering aanwezig in de directe omgeving van het plangebied.

4.11.3 Conclusie

Het plan zal voldoen aan de uitgangspunten van het waterschap Hollandse Delta voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bouwen van woningen is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Echter hierna wordt nogmaals gemotiveerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft het realiseren van twee woningen;
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt;
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd;
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.2;
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.2.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft braakliggend terrein van een voormalig tuincentrum;
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone en het betreft de herontwikkeling tot woonlocatie met twee woningen;
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten de Biesbosch ligt op circa 4 km van het plangebied. De herontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor en leidt niet tot een grotere belasting van het Natura 2000 gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentieel aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Op basis van het bovenstaande is in voldoende mate inzicht verkregen in de milieugevolgen van het planvoornemen. Gelet op de kenmerken, de locatie 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 bestemmingen zijn van de verbeelding afleesbaar. In de regels is aangegeven onder welke voorwaarden er gebouwd kan worden. De bestemming Wonen bevat directe bouwtitels. Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Regels

Algemeen

Er is sprake van een herziening en dat houdt in dat slechts een gedeelte van het geldende bestemmingsplan "Krispijn" op onderdelen wordt herzien. De overige regels van dit bestemmingsplan (moederplan) blijven gelden en zijn onverminderd van toepassing.

Begripsbepalingen

De begripsbepalingen van het bestemmingsplan "Krispijn" blijven van toepassing. Hierin zijn daarom uitsluitend de "nieuwe" begrippen verklaard.

Werking

Om misverstanden te voorkomen is in deze planregel uitdrukkelijk aangegeven dat het bestemmingsplan "Krispijn" van toepassing blijft, tenzij in deze 3e herziening anders is bepaald.

Bestemmingen

Tuin

De bestemming "Tuin" is gelegd op delen van de woonpercelen waar geen gebouwen mogen worden gebouwd. Het uitbreiden van woningen door middel van een aanbouw of het plaatsen van bijgebouwen is op deze gronden niet toegestaan. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en mag ter plaatse van de oprit worden geparkeerd. Deze gronden dienen vooral een groene uitstraling te behouden/te krijgen.

Wonen

Deze bestemming maakt de bouw van de twee woningen mogelijk. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven.

Voor wat betreft de mogelijkheid om bijbehorende bouwwerken te realiseren is aangesloten bij de landelijke regeling over vergunningvrij bouwen.

Waarde - Archeologie - 3 (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -3' opgenomen.

Veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen

De spoorlijn Breda-Dordrecht-Rotterdam heeft een beoordelingszone groepsrisico dat zich uitstrekt in dit bestemmingsplan. De zone is in de verbeelding aangeduid.

Milieuzone- trillingshinder Spoor

Een vergunning voor de bouw van een trillingshindergevoelig hoofdgebouw mag pas verleend worden als onderzoek is gedaan naar trillingshinder.

Overgangsrecht en naam

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Tot slot is in de slotregel de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.3 Verbeelding

In de verbeelding zijn uitsluitend de gronden van het perceel Nieuweweg 4 opgenomen.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan. In dit bestemmingsplan is hiervan sprake, omdat het de mogelijkheid tot de bouw van woningen bevat.

Een exploitatieplan is niet nodig als de kosten van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dit kan met een overeenkomst of via de gronduitgifte. Er is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze reden achterwege gelaten.

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Aangezien een woningbouwontwikkeling past in dit gebied, er overleg met bewoners van de Nieuweweg heeft plaatsgevonden en men kan instemmen met deze woonbestemming is afgezien van een inspraakronde.

Een ieder heeft direct de gelegenheid zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

7.2 Overleg

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

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Rijkswaterstaat;
3. Waterschap Hollandse Delta;
4. Veiligheidsregio;
5. Prorail Regio Randstad-Zuid;