

**Toelichting bestemmingsplan '5e herziening Dordtse Kil, locatie  
Rijksstraatweg 131'**

## Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <u>1.1 Aanleiding en doel</u>                                    | <u>4</u>  |
| <u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>                      | <u>4</u>  |
| <u>1.3 Geldend bestemmingsplan</u>                               | <u>5</u>  |
| <u>1.4 Leeswijzer</u>  | <u>5</u>  |
| <u>2.1 Bestaande situatie</u>                                    | <u>6</u>  |
| <u>2.2 Toekomstige situatie</u>                                  | <u>6</u>  |
| <u>3.1 Rijksbeleid</u>   | <u>6</u>  |
| <u>3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</u>                     | <u>6</u>  |
| <u>3.1.2 Amvb Ruimte</u>   | <u>6</u>  |
| <u>3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking</u>                | <u>7</u>  |
| <u>3.2 Provinciaal beleid</u>                                    | <u>7</u>  |
| <u>3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland</u>                        | <u>7</u>  |
| <u>3.2.2 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland</u> | <u>7</u>  |
| <u>3.3 Gemeentelijk beleid</u>                                   | <u>9</u>  |
| <u>4.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>                        | <u>10</u> |
| <u>4.1.1 Regelgeving en beleid</u>                               | <u>10</u> |
| <u>4.1.2 Onderzoek</u>   | <u>11</u> |
| <u>4.1.3 Conclusie</u>   | <u>13</u> |
| <u>4.2 Bedrijven en milieuzonering</u>                           | <u>13</u> |
| <u>4.2.1 Regelgeving en beleid</u>                               | <u>13</u> |
| <u>4.2.2 Onderzoek</u>   | <u>13</u> |
| <u>4.2.3 Conclusie</u>   | <u>14</u> |
| <u>4.3 Bodemkwaliteit</u>  | <u>14</u> |
| <u>4.3.1 Regelgeving en beleid</u>                               | <u>14</u> |
| <u>4.3.2 Onderzoek</u>   | <u>14</u> |
| <u>4.3.3 Conclusie</u>   | <u>15</u> |
| <u>4.4 Energie</u>   | <u>15</u> |
| <u>4.4.1 Regelgeving en beleid</u>                               | <u>15</u> |
| <u>4.4.2 Onderzoek</u>   | <u>15</u> |
| <u>4.4.3 Conclusie</u>   | <u>15</u> |
| <u>4.5 Externe veiligheid</u>                                    | <u>15</u> |
| <u>4.5.1 Regelgeving en beleid</u>                               | <u>15</u> |
| <u>4.5.2 Onderzoek</u>   | <u>15</u> |
| <u>4.5.3 Conclusie</u>   | <u>15</u> |
| <u>4.6 Natuur</u>  | <u>16</u> |
| <u>4.6.1 Regelgeving en beleid</u>                               | <u>16</u> |
| <u>4.6.2 Onderzoek</u>   | <u>16</u> |
| <u>4.6.3 Conclusie</u>   | <u>16</u> |
| <u>4.7 Geluid</u>  | <u>16</u> |

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <u>4.7.1 Regelgeving en beleid</u>    | <u>16</u> |
| <u>4.7.2 Onderzoek</u>                | <u>17</u> |
| <u>4.7.3 Conclusie</u>                | <u>17</u> |
| <u>4.8 Groen</u>                      | <u>17</u> |
| <u>4.8.1 Regelgeving en beleid</u>    | <u>17</u> |
| <u>4.8.2 Onderzoek</u>                | <u>17</u> |
| <u>4.8.3 Conclusie</u>                | <u>17</u> |
| <u>4.9 Luchtkwaliteit en stikstof</u> | <u>17</u> |
| <u>4.9.1 Regelgeving en beleid</u>    | <u>18</u> |
| <u>4.9.2 Onderzoek</u>                | <u>18</u> |
| <u>4.9.3 Conclusie</u>                | <u>18</u> |
| <u>4.10 Verkeer en vervoer</u>        | <u>18</u> |
| <u>4.10.1 Regelgeving en beleid</u>   | <u>18</u> |
| <u>4.10.2 Onderzoek</u>               | <u>18</u> |
| <u>4.10.3 Conclusie</u>               | <u>18</u> |
| <u>4.11 Water</u>                     | <u>18</u> |
| <u>4.11.1 Regelgeving en beleid</u>   | <u>18</u> |
| <u>4.11.2 Onderzoek</u>               | <u>20</u> |
| <u>4.11.3 Conclusie</u>               | <u>20</u> |
| <u>4.12 M.e.r.-beoordelingsplicht</u> | <u>20</u> |
| <u>4.12.1 Regelgeving en beleid</u>   | <u>20</u> |
| <u>4.12.2 Onderzoek</u>               | <u>21</u> |
| <u>4.12.3 Conclusie</u>               | <u>21</u> |
| <u>4.13 Hoogspanningsverbinding</u>   | <u>21</u> |
| <u>5.1 Planmethodiek</u>              | <u>21</u> |
| <u>5.2 Regels</u>                     | <u>21</u> |
| <u>5.3 Verbeelding</u>                | <u>22</u> |
| <u>7.1 Participatie</u>               | <u>22</u> |
| <u>7.2 Overleg</u>                    | <u>23</u> |

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

In 2007 heeft de huidige eigenaar van het perceel, Rijksstraatweg 131 verworven via een ruil met de gemeente tegen het pand Hofstraat 3. In de betreffende notariële akte is bepaald dat het voormalige schoolgebouw op dit perceel gebruikt zou gaan worden als woning. De huidige eigenaar woont ook sinds 2007 in dit pand. Op basis van het destijds geldende bestemmingsplan Dordtse Kil III was het ook mogelijk om binnen de toen geldende gemengde bestemming te wonen.

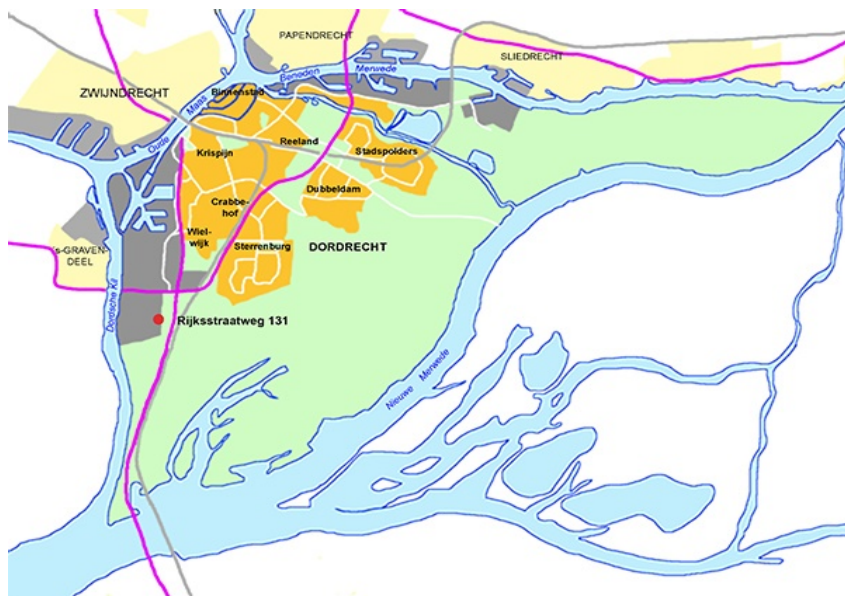
In 2013 is het bestemmingsplan Dordtse Kil III herzien door middel van het bestemmingsplan Dordtse Kil. In die herziening is aan het perceel een maatschappelijke bestemming toegekend, gericht op kinderopvang. Uit de Onderwijsgids 2002-2004 blijkt dat op dit adres het kinderdagverblijf De Speeltol was gevestigd en waarschijnlijk was dat de reden om aan het perceel de bestemming Maatschappelijk te geven. Deze bestemming is ter plaatse echter nooit gerealiseerd en de huidige eigenaar stelt dat zich ook nooit een kinderopvang op dit perceel heeft bevonden. Overigens heeft hij in geen enkele fase van de bestemmingsplanprocedure een zienswijze tegen de wijziging van de voorheen geldende gemengde bestemming in een maatschappelijke bestemming kenbaar gemaakt.

Duidelijk is dat de huidige bestemming Maatschappelijk niet passend is. De eigenaar van het perceel heeft dan ook verzocht om de bestemming aan te passen naar Wonen. Gelet op het feit dat de huidige eigenaar het perceel van de gemeente als woonperceel heeft verworven en gelet op het feit dat niet meer kan worden aangetoond waarom in 2012/2013 in plaats van een woonbestemming voor een maatschappelijke bestemming is gekozen, dient de huidige bestemming als een fout in het bestemmingsplan te worden aangemerkt. Deze partiële bestemmingsplanherziening dient om deze fout te herstellen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westelijk deel van de 19<sup>e</sup> eeuwse Schil en wordt begrensd door:

- in het noorden : het perceel Rijksstraatweg 129
- in het oosten : de Rijksstraatweg
- in het zuiden : het perceel Rijksstraatweg 135
- in het westen : het bedrijfterrein Dordtse Kil III



Ligging plangebied

### **1.3 Geldend bestemmingsplan**

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Dordtse Kil'. De gemeenteraad stelde dit plan vast op 25 juni 2013. De locatie heeft daarin de bestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemmingen 'Leidingenstrook - Hoogspanningsverbinding' en 'Waarde - Archeologie 2'.

Binnen de bestemming Maatschappelijk is de grond gereserveerd voor een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

De gronden binnen de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding, welke een deel van het perceel beslaan, zijn gereserveerd voor een 380 kV hoogspanningsverbinding met bijbehorende voorzieningen.

Binnen de bestemming Leiding - Hoogspanningsleiding mogen ten behoeve van die bestemming bouwwerken geen gebouwen worden opgericht. Via een binnenplanse afwijkingesbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat er op basis van de bestemming Maatschappelijk wordt gebouwd, volgens de voor die bestemming geldende planregels en mits de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad.

### **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 pand Rijksstraatweg 131 was in het verleden in gebruik als school. Na ruiling van het eigendom van het perceel Hofstraat 3 met de gemeente tegen dit perceel in 2007 wordt het pand door de huidige eigenaar als woning gebruikt.

### **2.2 Toekomstige situatie**

Doel van deze bestemmingsplanherziening is om de ter plaatse geldende bestemming in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijke gebruik. Het feitelijk gebruik verandert dus niet.

## **HOOFDSTUK 3 Beleidskader**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

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

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

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

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

#### **3.1.2 Amvb Ruimte**

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

De onderhavige herziening voldoet aan het beleid en de algemene regels van het rijk.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

Uitgangspunt van de ladder blijft dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Een motivering hierover is alleen nog maar nodig als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Dit bestemmingsplan voorziet in de verandering van de bestemming Maatschappelijk van het pand Rijksstraatweg 131 in woning, conform het reeds bestaande gebruik. De bestemmingswijziging heeft geen betrekking op een bouwactiviteit. bouw van 78 nieuwe woningen. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit laat onverlet dat de raad in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het plan moet beoordelen of behoefte bestaat aan de voorziene ontwikkeling.

#### *Behoeft*

Het gebruik van het pand als woning is het gevolg van een ruiltransactie waarbij het pand Hofstraat 3 te Dordrecht met de gemeente werd geruild tegen het perceel Rijksstraatweg 131, met als doel om daar te kunnen wonen. De gemeente heeft dus al in 2007 impliciet ingestemd met deze ontwikkeling. De conclusie is dat aan deze woning binnen het plangebied behoefte bestaat.

#### *Stedelijk gebied*

De locatie bevindt zich in een gemengde bedrijfs/woonomgeving en sluit daar op aan. Er is sprake van stedelijk gebied in de vorm van lintbebouwing aan de grens van een bedrijfsterrein.

#### Conclusie:

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland**

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale samenwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

### **3.2.2 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland**

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de ruimtelijke hoofdstructuur;

- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven is geformuleerd:

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

#### *Omgevingskwaliteit*

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid.

Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

#### *Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen*

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit vier kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

#### **Beleidskeuzes**

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

#### *Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied*

Deze opgave betreft de zorg voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Onderdeel van deze opgave is het bevorderen van een optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte

- Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied  
Het beter benutten van de bebouwde ruimte en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

- Verstedelijking en wonen

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

#### *Programma ruimte*

Het Programma ruimte is onderdeel van het omgevingsbeleid en bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds



gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie. Ten aanzien van het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het programma ruimte.

Er vindt op basis van het onderhavige bestemmingsplan geen feitelijke toevoeging van woningen plaats. De bestemming Maatschappelijk wordt conform het sinds 2007 bestaande gebruik gewijzigd in Wonen. Het bestemmingsplan is daardoor niet in strijd met aan Provinciaal beleid.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

Het plangebied wordt gekenmerkt als onderdeel van de werkgebieden. De Zeehaven Dordrecht en terreinen rondom de Eerste, Tweede en Derde Merwedehaven behoren tot de industrieterreinen. De terreinen zijn geluid gezoneerd en liggen vooral in het noorden. De bedrijventerreinen liggen voornamelijk langs de westelijke oever van de stad. Dit gaat met name om Dordtse Kil I, II, III en IV en Amstelwijck West.

De werkgebieden beslaande locaties waar het werken voorop staat. Dit gaat over de bedrijven-terreinen, industriegebieden en één kantoorlocatie. Dit betekent niet dat er in de andere gebieden niet gewerkt wordt, maar in dit gebied is dit duidelijk de hoofdfunctie. In het werkgebied moet een groot deel van de groeiopgave, het toevoegen van 4.000 banen, plaatsvinden. Alleen indien er specifiek te onderscheiden randvoorwaarden zijn, zoals bij milieuzonering, benoemen we de categorieën apart (industrie, bedrijven, kantoren).

Nieuwe woningbouw is op de werkgebieden uitgesloten. De functie werken overheerst hier en de milieuzonering die hier geldt, past niet bij wonen. Bestaande woningen zoals in Wioldrecht langs de Rijksstraatweg en incidentele bedrijfswoningen blijven. De stad wil kunnen groeien en daarmee invulling geven aan de woningbouw opgaven.

Door het gebied loopt van noord naar zuid de met bomen omzoomde Rijksweg. Aangelegd rond 1820 als verbindingsweg tussen Amsterdam en Antwerpen. Deze functie is overgenomen door de snelweg A16. Langs de Rijksweg ligt nabij de Wieldrechtse Zeedijk het buurtschap Tweede Tol. Door het rechte trekken van de Dordtsche Kil zijn de vele buitenplaatsen die direct aan de Kil lagen verdwenen.

Er is hier sprake van een (feitelijk) bestaande woning. Deze bestemmingsplanherziening dient uitsluitend om de juridische situatie in overeenstemming met de feitelijke situatie te brengen. Het plan is dan ook niet in strijd met de Omgevingsvisie.

## **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 nederzettingen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
  - de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.
- Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie.

##### *Gemeentelijk beleid archeologie*

Al sinds de jaren '60 vindt archeologisch onderzoek plaats in de gemeente. Sinds 1995 is in Dordrecht een gemeentelijk archeoloog actief en sinds 1999 beschikt de gemeente Dordrecht over een opgravingsvergunning voor het eigen grondgebied. De gemeente voert dus sinds 1995 een eigen beleid wat betreft archeologie. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische

monumentenzorg in 2007 dienen archeologische waarden wettelijk in de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsprocessen meegewogen te worden. In de praktijk gebeurde dit in Dordrecht al sinds 1995.

In 2009 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld. De kaart is een detaillering en uitwerking van de kaarten die op nationale en provinciale schaal beschikbaar zijn. Op het gemeentelijk grondgebied varieert de verwachting van laag tot zeer hoog. In het bij de kaart behorende rapport "Stad en Slib: het archeologisch potentieel van het Eiland van Dordrecht in kaart gebracht" is de onderbouwing voor de hoogte van de verwachting verwoord. In de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) zijn aan de archeologische verwachtingen verschillende voorwaarden en vrijstellingen verbonden. Deze voorwaarden en vrijstellingen worden uiteindelijk in de nieuwe bestemmingsplannen opgenomen.

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

Bij alle ingrepen in de bodem van Dordrecht dient zorg te worden besteed aan mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient dan ook onderzocht te worden of en waar 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.

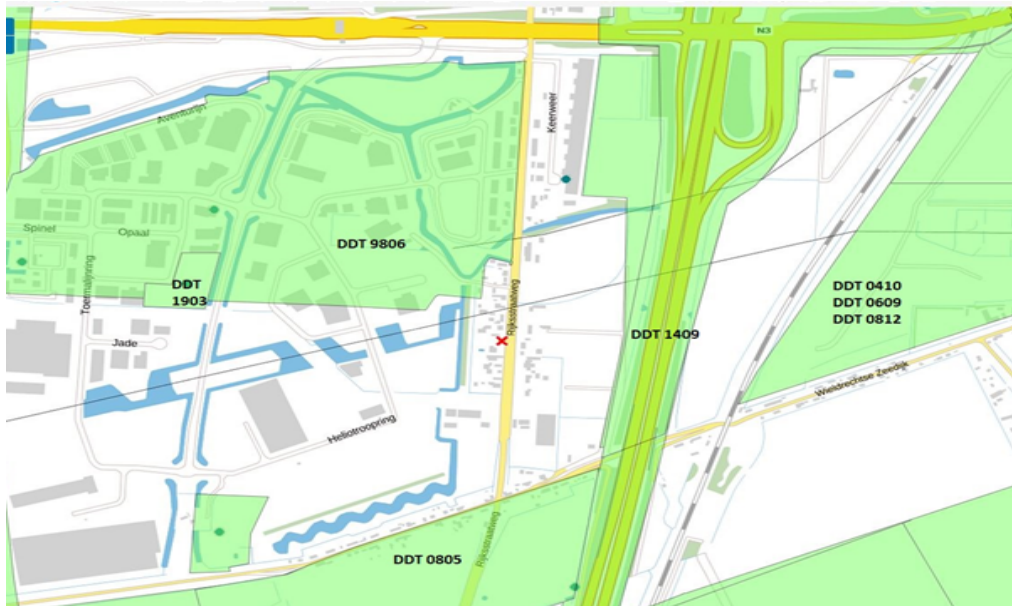
## 4.1.2 Onderzoek

### ARCHEOLOGIE

Voor het plangebied Rijksstraatweg 131 geldt conform het bestemmingsplan DK III (2013) een hoge archeologische waarde (WR-A-2) vanwege de ligging in de zuidelijke hogergelegen oeverzone van de rivier het Oude Maasje/Romeinse Maas.

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere archeologische onderzoeken uitgevoerd waarvan de resultaten bruikbaar en relevant zijn (groene vlakken op onderstaande afbeelding), Het betreft:

- DDT 9806 Dordtse Kil III (weerstandsmetingen en boringen)
- DDT 0410, 0609 en 0812 Smitsweg-Wilgenwende (boringen en proefsleuven)
- DDT 0805 Dordtse Kil IV (boringen)
- DDT 1409 N3-A16 (boringen)
- DDT 1903 Malachiet (boringen)



Uit deze onderzoeken is gebleken dat de zuidelijke oever(zone) van de rivier het Oude Maasje/Romeinse Maas door erosie in het verleden al vrijwel volledig verdwenen is. De kans op het nog vinden van (intacte en behoudenswaardige) archeologische waarden is daardoor klein geworden. De voor het plangebied geldende hoge archeologische verwachting vanwege de ligging in een rivieroeverzone kan daarom ook bijgesteld worden naar laag. De waarde archeologie kan daarom ook van hoog naar laag bijgesteld worden.

Voor het plangebied hoeft – gezien de resultaten van meerdere naburige onderzoeken - geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden en kan de dubbelbestemming Waarde Archeologie in het bestemmingsplan vervallen.

## CULTUURHISTORIE

Het gebouw Rijksstraatweg 131 is in 2015 aangewezen als gemeentelijk monument.

### Algemene omschrijving

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| Bouwjaar / verbouwing   | : | a. 1923 b. 1930 c. 1954 d. 1984 e. 2007  |
| Architect               | : | a. Chr. G. van Buuren b. A. Van Walraven   |
| Opdrachtgever           | : | a-b. Vereniging Een School met den Bijbel<br>c. Commissie Jeugdgebouw Tweede Tol |
| Oorspronkelijke functie | : | schoolgebouw   |
| Huidige functie         | : | woning   |
| Bouwstijl               | : | invloeden Amsterdamse School   |

### Algemene beschrijving

Voormalig schoolgebouw, nu in gebruik als woning. Het pand ligt op één perceel met de tegelijkertijd gebouwde onderwijzerswoning, maar zijn kadastraal gescheiden. Op het terrein staat een in 1955 gebouwde garage met fietsenberging. Dit bijgebouw valt niet onder de bescherming.

### Historie gebied

De Rijksstraatweg werd tussen 1811 en 1822 aangelegd als doorlopende beklinkerde weg van Dordrecht naar het veer aan het Hollandsch Diep. Rondom de uitspanning bij het veer naar Moerdijk ontstond een klein gehucht, Willemsdorp. De Rijksstraatweg was een onderdeel van de nieuw te maken verbinding tussen Amsterdam en Parijs. Om de aanleg te bekostigen werden twee tollengedichten ingesteld: ter hoogte van de Zuidendijk en ter hoogte van de Wieldrechtse Zeedijk. Het gebied vanaf de Provinciale Randweg tot aan de Wieldrechtse Zeedijk maakt deel uit van de 17e-eeuwse Polder Wieldrecht (1659). De structuur van dit polderlandschap werd vanouds bepaald door de daar al aanwezige straatweg, de 'Cruyswegh', de grillige vorm van de Westkil en de rechtlijnige verkaveling van de gronden. Rond 1830 was aan weerszijden van de weg nog geen enkele bebouwing aanwezig, met uitzondering van de hoekpercelen aan de Wieldrechtse Zeedijk, waar ook het tolhuis was gevestigd. Aan de Westkil stond de watermolen van Wieldrecht, het Kraaijenest.

Langs de weg is het buurtschap 'Tweede Tol' ontstaan. De vroegste bebouwing bestond uit de openbare school (62), een pand nabij de dijk (92), een hoeve (68) en de kerk. De school en de kerk waren bestemd voor bewoners uit de wijde omgeving. Vanaf 1816 tot 1857 behoorde het gebied tot de zelfstandige gemeente Wieldrecht. Van 1857 tot 1970 maakte het buurtschap deel uit van de gemeente Dubbeldam. Aan het begin van de vorige eeuw breidde de Tweede Tol zich uit met de bouw van arbeiderswoningen ten westen van de weg en aan weerszijden van de Wieldrechtse Zeedijk. De ligging en de verschuivende ambtelijke bevoegdheden zorgden volgens huidige bewoners voor 'gemeentelijk Dubbeldam, kerkelijk 's Gravendeel, post uit Willemsdorp en telefonie van Dordrecht'.

Met de aanleg van de spoorbaan (1872) en de Rijksweg 16 (1938) ten oosten van de Rijksweg werd het polderlandschap van noord naar zuid geheel doorsneden. Het gebied veranderde echter ingrijpend door de opkomst van de industrieterreinen. Voor de ontsluiting werd in de jaren zeventig de Provinciale weg met de Kiltunnel aangelegd. Het gebied ten westen van de Tweede Tol is nu geheel heringericht als industrieterrein Dordtse Kil III. De resterende 19e en vroeg 20e-eeuwse bebouwing herinnert aan het voormalige buitenleven rondom de Tweede Tol en de Rijksweg.

### **4.1.3 Conclusie**

Vanuit een oogpunt van archeologie en cultuurhistorie is er geen reden om de bestemming niet te wijzigen in Wonen.

## **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**

Grenzend aan het plangebied ligt het bedrijventerrein Dordtse Kil III. Daarnaast zijn kleine clusters van bedrijven aanwezig op enkele locaties langs de Rijksweg. Voor het bedrijventerrein Dordtse Kil III geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan een milieuzonering. Voor het vastleggen van deze milieuzonering is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). De te beschouwen gevoelige bestemmingen waren bestaande woningen aan onder meer de Rijksweg. Hier is geen sprake van een rustige woonwijk, maar van een gemengd gebied. Er is sprake van functiemenging en de aanwezigheid van hoofdinfrastructuur. De richtafstanden in bovengenoemde VNG-uitgave kunnen voor het omgevingstype "gemengd gebied", met één afstandstap worden verlaagd. Hiervan is gebruik gemaakt bij de in het bestemmingsplan "Dordtse Kil" toegepaste zonering.

Het voorgaande heeft binnen het plangebied van "Dordtse Kil" tot een zogenaamde 'inwaartse zonering' geleid waarbij, naarmate de afstand ten opzichte van de woningen toeneemt, bedrijfsactiviteiten uit steeds hogere milieucategorieën zijn toegelaten. Het bovenstaande heeft tot gevolg dat voor de bestaande woningen aan de Rijksweg, waaronder de woningen aan weerszijden van het perceel Rijksweg 131 een goed woon- en leefklimaat aanwezig werd en wordt geacht, waarbij de richtafstanden uit de bovengenoemde VNG-brochure geen belemmering vormden voor het toekennen van een woonbestemming. Er is

geen aanleiding om aan te nemen dat dit ook niet voor het perceel Rijksstraatwegweg 131 zou gelden.

## 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

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor "Dordtse Kil" is door Klijn Bodemonderzoek B.V. (projectnr. 18KL259 d.d. 25 juli 2018) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Plaatselijk zijn sterk verhoogde gehalten aan zink in de bovengrond en matige tot sterk verhoogde gehalten aan lood en zink in de ondergrond aangetroffen, welke boven het "criterium voor nader onderzoek" liggen en aanleiding vormen tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik. Wel vormen de aangetroffen sterk verhoogde gehalten aan lood en zink mogelijk aanleiding voor het verbinden van voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor eventuele nieuwbouw. In de omgevingsvergunning voor het bouwen dient een voorschrift te worden opgenomen dat ter plaatse van de te slopen bebouwing nog een nader bodemonderzoek conform de NEN 5740 inclusief PFOA onderzoek uitgevoerd moet worden.

Door BME is een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest (rapport M-73776 d.d. 11 september 2018). Zie bijlage 2. Tijdens het onderzoek zijn asbesthoudende toepassingen aangetroffen t.w.;

- Beplating achter convectoren;
- Pakking in radiatoren;
- brandwerende beplating op toegangsdeur;
- pakking in gaskast.

De aangetroffen toepassingen vormen geen direct risico en mogen voorafgaande aan renovatie of totaalloop worden verwijderd door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Bij het behoud van de toepassing wordt het opstellen van een beheersplan aanbevolen.

Hoewel het onderzoek uit 2018 dateert kan gesteld worden dat het perceel al sinds 2005 bewoond wordt. Het is niet aannemelijk dat de huidige eigenaar verdergaande verontreinigingen op zijn perceel heeft veroorzaakt of toegelaten.

### **4.3.3 Conclusie**

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

## **4.4 Energie**

### **4.4.1 Regelgeving en beleid**

De structuurvisie zet in op een duurzaam Dordrecht. Dat wil zeggen een gemeente die in 2050 klimaatneutraal is. In de regionale energiestrategie (2018) is vastgelegd dat Dordrecht in 2050 een energieneutrale stad is en de woningvoorraad in 2035 energieneutraal is. Het Bouwbesluit verplicht bij nieuwbouw dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG-norm per 01-07-2020). Het Bouwbesluit is uitputtend bedoeld als het gaat om het stellen van regels over de energieprestatie van gebouwen.

### **4.4.2 Onderzoek**

In dit plangebied worden de gebruiksmogelijkheden in overeenstemming met de feitelijke situatie gebracht. In principe is binnen het bouwvlak ook nieuwbouw mogelijk, hoewel de mogelijkheden daartoe weer sterk beperkt worden door de status van de bebouwing als gemeentelijk monument. De eventuele nieuwbouw zal minimaal moeten voldoen aan het Bouwbesluit.

### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect duurzaamheid vraagt geen nadere regels in 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 dit bestemmingsplan minimaal de normen voor plaatsgebonden risico in acht te worden genomen voor zover het bestemmingsplan kwetsbare of zeer kwetsbare bestemmingen toelaat. Daarnaast gelden aandachtsgebieden waarbinnen een afweging moet worden gemaakt of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maatschappelijk aanvaardbaar worden geacht.

### **4.5.2 Onderzoek**

#### *Kabels en leidingen*

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen kabels en leidingen, die in het kader van het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen voor regeling in het bestemmingsplan in aanmerking komen.

#### *Vervoer*

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Wanneer een bestemming is voorzien binnen een het invloedsgebied van een transportas dient de toename van het Groepsrisico Externe Veiligheid te worden berekend. Voor dit plangebied is het vervoer over het spoor en de A16 van belang. De Spoorlijn Dordrecht-Breda kent een aandachtsgebied van 200 meter. Het plangebied ligt daarbuiten op een afstand van ca. 500 m. De afstand tot de Rijksweg A16 is ca. 270 m.

#### *Bedrijven*

In en om de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen waarmee rekening moet worden gehouden.

### **4.5.3 Conclusie**

Sinds 2005 wordt het pand Rijksweg 131 al bewoond en daarin wordt door dit bestemmingsplan feitelijk geen wijziging gebracht. In de risico-situatie wordt derhalve evenmin wijziging gebracht.

## **4.6 Natuur**

### **4.6.1 Regelgeving en beleid**

#### *Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming beschermt de bestaande natuurwaarden. In de gemeentelijke APV is een verbod opgenomen voor de kap van bomen die op de lijst waardevolle bomen zijn aangeduid.

#### *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.

### **4.6.2 Onderzoek**

De onderhavige bestemmingsplanherziening voorziet in het vastleggen van de bestaande situatie. Er zijn geen plannen om de bestaande bebouwing te vervangen of uit te breiden. Mocht er in de toekomst sprake zijn van sloop en nieuwbouw zal voorafgaand daaraan dienen te worden bepaald of de bebouwing een functie heeft voor vleermuizen. Indien dit het geval is dient er een ontheffing te worden aangevraagd en dienen mitigerende/ compenserende maatregelen te worden getroffen. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient dan rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Ten aanzien van het aspect stikstof wordt verwezen naar paragraaf 4.9 (luchtkwaliteit en stikstof).

## **4.7 Geluid**

### **4.7.1 Regelgeving en beleid**

Volgens de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd, met uitzondering van 30 km/ uur gebieden en woonerven.

In de Wet geluidhinder zoals deze sinds 1 januari 2007 geldt, wordt 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 is daarmee de maximale ontheffingswaarde veranderd: van 65 dB(A) in 63 dB. Voor industriellawaai blijft de 'oude' eenheid dB(A) nog van kracht.

#### *wegverkeerslawaai*

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is het plangebied aangegeven als Bederijventerrein. Nieuwe woningbouw wordt hier uitgesloten, bestaande woningen, onder meer langs de Rijksweg kunnen worden gehandhaafd. In het onderhavige geval is geen sprake van woningbouw; slechts de bestemming wordt in oveteenstemming gebracht met het bestaande gebruik. Er is in de Structuurvisie geen maximale geluidbelasting voor de woningen langs de Rijksweg genoemd.

#### *Industriellawaai*



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 geluidzone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein.

#### *spoorweglawaai*

De geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer mag niet meer bedragen dan 55dB. In een aantal situaties kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot maximaal 68 dB. De locatie ligt op een afstand van circa 370 meter van het nabijgelegen spoortraject. De referentiepunten rond het spoor hebben een geluidproductieplafond van circa 55 dB tot 64 dB, waardoor een maximale breedtezone geldt van 300 meter.

#### *Beleid hogere waarden*

Op 11 december 2007 zijn door burgemeester en wethouder van Dordrecht de 'Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder' vastgesteld. Daarin is beschreven in welke situaties en onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden verleend.

Voor de verlening van hogere waarden dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Hiervoor zijn onder meer de volgende randvoorwaarden gesteld:

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

Door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is een akoestisch onderzoek ten behoeve van de omzetting van de maatschappelijke bestemming in een woonbestemming verricht. Uit het rapport d.d. 15 januari 2021, nr. D-21-2112395 blijkt dat zowel als gevolg van het wegverkeerslawaai (A16 en N3) als van het spoor er een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde optreedt.

## **4.7.3 Conclusie**

Er dient een hogere grenswaarde van 56 dB te worden vastgesteld.

## **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 het plangebied komen geen bomen voor die in het kader van de bovengenoemde beleidsstukken beschermd zijn.

### **4.8.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid van de gemeente.

## 4.9 Luchtkwaliteit en stikstof

### 4.9.1 Regelgeving en beleid

De Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) stelt grenswaarden aan luchtkwaliteit. Het besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) bepaald dat een woonwijk met één toegangsweg en 1.500 woningen in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreinigingen. In het Besluit gevoelige bestemmingen wordt binnen een zone van 300 meter van rijkswegen de vestiging van gevoelige bestemmingen zoals scholen beperkt.

De Wet natuurbescherming beschermt de bestaande natuurwaarden. Projecten die leiden tot de uitstoot van stikstof zijn vergunningplichtig. Een bestemmingsplan mag pas vastgesteld worden als duidelijk is dat Wet natuurbescherming geen belemmering kan opleveren.

### 4.9.2 Onderzoek

Een project of plan kan doorgang vinden wanneer het "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het voorliggende plan is sprake van de wijziging van de bestemming van Maatschappelijk in Wonen, terwijl dat gebruik al feitelijk sinds 2005 plaatsvindt. Er wordt niet gebouwd en het feitelijk gebruik wijzigt niet. Deze bestemmingsplanherziening dient slechts om een in het geldende bestemmingsplan gemaakte fout te herstellen. Bovendien ligt sloop en nieuwbouw ter plaatse van deze locatie niet voor de hand omdat de bebouwing de status van gemeentelijk monument heeft. Er is dus geen sprake van een toename van de stikstofemissie.

### 4.9.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met wet en regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit en stikstof.

## 4.10 Verkeer en vervoer

### 4.10.1 Regelgeving en beleid

#### Koersnota

De Koersnota die in feite een mobiliteitsplan is, is op 12 mei 2020 vastgesteld door het College en de Raad. Op hoofdlijnen wordt in deze koersnota aangegeven welke richting we denken op te moeten gaan om de stad bereikbaar en berijdbaar te houden. De mobiliteit zal de komende jaren nog steeds groeien. Ingezet gaat worden op een forse groei van de fiets- en openbaar vervoer-mobiliteit en een stabilisatie of liefst afname van de automobilititeit.

De komende jaren wordt blijvend ingezet op de Merwede-Lingelijn en wordt gestudeerd op de mogelijkheid om R-Net (RandstadRail)-kwaliteit te gaan rijden op de Merwedelingelijn. Dit betekent lichter en sneller materieel.

### 4.10.2 Onderzoek

#### *Ontsluiting*

De woning Rijksstraatweg 131 wordt ontsloten vanaf de Rijksstraatweg en de verandering van de bestemming van Maatschappelijk in Wonen leidt het plan niet tot een toename van het verkeer op deze weg. De capaciteit van deze weg is voldoende om het verkeer op te vangen.

#### *Parkeren*

De "Beleidsregels parkeren, ten behoeve van parkeren bij nieuwbouw" zijn van toepassing op de nieuwbouw van woningen. Hoewel geen nieuwbouw op het perceel Rijksstraatweg 131 voorzien wordt, biedt dit perceel voldoende ruimte om bij sloop en nieuwbouw van de bestaande bebouwing in de parkeerbehoefte te voorzien.

### 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

### *Kaderrichtlijn water*

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn, die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In het verleden zijn vele Europese richtlijnen op het gebied van water verschenen. De Kaderrichtlijn Water, die in 2000 van kracht is geworden, moet meer eenheid brengen. De nieuwe richtlijn betekent een ambitieuze en innovatieve aanpak van waterbeheer.

Kernelementen zijn:

- de bescherming van alle wateren, meren, kustwateren en grondwateren;
- het stellen van ambitieuze doelen om ervoor te zorgen dat alle wateren in het jaar 2015 de "goede toestand" hebben bereikt;
- de verplichting tot grensoverschrijdende samenwerking tussen landen en tussen alle betrokken partijen;
- ervoor zorgen dat alle belanghebbenden actief deelnemen aan activiteiten op het gebied van waterbeheer;
- de verplichting tot het voeren van een waterprijsbeleid en ervoor zorgen dat de vervuiler betaalt;
- het in evenwicht houden van de milieubelangen en de belangen van hen die afhankelijk zijn van het milieu.

### *Nationaal Bestuursakkoord Water*

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

### *Waterwet*

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd.

De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving hebben de gemeenten een aantal nieuwe zorgplichten: afvloeiend hemelwater, grondwaterstand en een verbrede zorgplicht inzamelen afvalwater buitengebied.

### *Beleid waterschap Hollandse Delta*

Waterschap Hollandse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg en de waterzuivering. In het Waterbeheerplan 2016-2021 staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een

overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m<sup>2</sup> of meer moet voor hemelwaterlozing een watervergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur.

Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van berging binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie vereist dat gemeenten hierin het voortouw nemen.

#### *Stedelijk Waterplan*

Het Waterplan Dordrecht 2009-2015 is een actualisering en uitbreiding van het 1e Waterplan. Lerend van de praktijkervaringen, rekening houdend met de nieuwe beleidskaders en inspeland 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**

De onderhavige bestemmingsplanherziening voorziet niet in een uitbreiding van het verhard oppervlak. De bouwgrenzen op het perceel zijn strak rond de bestaande bebouwing gelegd, zodat bij eventuele sloop en nieuwbouw evenmin het verhard oppervlak zal toenemen.

#### *Grondwater*

Het plan voorziet niet in een blijvende grondwaterpeilverlaging of in vervuiling van het grondwater.

#### *Wegen*

Het plan voorziet niet in een nieuwe aansluiting op een weg buiten de bebouwde kom. Daarnaast ligt het plangebied niet in een obstakelvrije zone van het waterschap.

### **4.11.3 Conclusie**

De conclusie is dat het bestemmingsplan voldoet aan het waterbeleid en de wetten en regels op dit gebied.

## **4.12 M.e.r.-beoordelingsplicht**

### **4.12.1 Regelgeving en beleid**

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

De op stedelijk niveau veel voorkomende activiteiten zijn de activiteiten, genoemd in bijlage D11.2: stedelijke ontwikkelingsprojecten, waaronder de bouw van 2000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied.

De initiatiefnemer deelt zijn voornemen schriftelijk mee aan het bevoegd gezag en verstrekt in elk geval de informatie als genoemd in artikel 7.16, tweede lid.

Het bevoegd gezag neemt op grond van artikel 7.17 lid 1 Wm uiterlijk 6 weken na de datum van ontvangst van de mededeling van de initiatiefnemer een beslissing of bij de voorbereiding van het betrokken besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

## **4.12.2 Onderzoek**

In deze paragraaf wordt de vraag beantwoord of de ruimtelijke ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, moet worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in bijlage D van het Besluit m.e.r.: D11.2 De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject. In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is de lijn ontwikkeld dat:

- het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte laat voor interpretatie;
- het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen;
- het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, niet doorslaggevend is voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer.

In casu is geen sprake van een ontwikkeling. Het bestemmingsplan heeft slechts betrekking op een verandering van de bestemming conform het bestaande gebruik om op die wijze de fout in het geldende bestemmingsplan te herstellen. Er is dus geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

## **4.12.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit mer.

## **4.13 Hoogspanningsverbinding**

Een deel van het perceel en een deel van het pand liggen binnen de zone van een hoogspanningsverbinding. Het pand ligt echter niet onder de uithouders van de verbinding. Voor woningen die onder de uithouders van de hoogspanningsleiding liggen heeft het Rijk een uitkoopregeling in het leven geroepen. Eigenaren van woningen die onder de uithouders en leidingen van de hoogspanningsverbinding liggen kunnen op vrijwillige basis verzoeken hun woning aan te kopen, waarna de woonbestemming gewijzigd dient te worden. Hoewel het op zich minder wenselijk is dat binnen de zone van de hoogspanningsverbinding wordt gewoond, is er in het onderhavige geval geen reden om de woonfunctie te beëindigen door het pand aan te kopen.

## **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 Bestemmings-

plannen (SVBP2012).

## 5.2 Regels

### *Algemeen*

Er is sprake van een herziening van een gedeelte van het geldende bestemmingsplan Dordtse Kil. De regels zijn waar mogelijk overgenomen uit dit plan.

### *Begripsbepalingen*

De relevante begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Dordtse Kil zijn overgenomen.

### *Bestemmingen*

#### Wonen

Voor het wonen is de standaardregeling opgenomen met bouwvlakken, toegelaten bouwwerken en maximale bouwhoogtematen.

#### Leiding - Hoogspanningsverbinding

Een deel van het perceel valt onder de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding, waarvoor planregels zijn opgenomen.

#### Cultuurhistorische Waarden

Het pand Rijksstraatweg 131 heeft cultuurhistorische betekenis; het heeft zelfs de status van gemeentelijk monument. In de planregels is een bescherming tegen aantasting van dit monument opgenomen.

#### Overgangsrecht en naam

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

## 5.3 Verbeelding

De verbeelding heeft uitsluitend betrekking op het perceel Rijksstraatweg 131

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

De gemeente was grondeigenaar en heeft die grond in 2007 geruild met de huidige eigenaar van het perceel Rijksstraatweg 131. Een bestemmingsplanwijziging was ten tijde van de ruil niet nodig; beide panden lieten Wonen als bestemming toe. Bij de ruilovereenkomst heeft een waardevergelijking plaatsgevonden tussen de objecten, uitgaande van een woonbestemming in beide panden. Dat betekent dat reeds met de ruil in feite het aan de eis van kostenverhaal is voldaan.

Gesteld kan worden dat via bovengenoemde ruil een anterieure overeenkomst is gesloten. Het kostenverhaal is verzekerd en de exploitatiebijdrage voor de nu noodzakelijke planologische wijziging, welke veroorzaakt is door een onjuiste regeling in het geldende bestemmingsplan dient op € 0,- te worden gesteld. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze reden achterwege gelaten.

## **HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Participatie**

Het bestemmingsplan voorziet in het herstellen van een fout in de huidige bestemmingsregeling. Het bestemmingsplan heeft primair ook niet tot doel om de bestaande bebouwing te vervangen of uit te breiden. De bouwgrenzen zijn dan ook strak langs de bestaande bebouwing gelegd.

Gezien het bovenstaande is er voor college en raad geen ruimte voor het maken van beleidsinhoudelijke keuzes omtrent de inhoud van het bestemmingsplan; vanwege de in 2007 gesloten ruilvereenkomst moet de huidige maatschappelijke bestemming gewijzigd worden in een woonbestemming. Gelet op artikel 4, lid 1 onder c van de Participatie- en inspraakverordening van de gemeente is om bovenstaande reden geen participatieronde gehouden.

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

### **7.2 Overleg**

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

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