

# **Toelichting Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven**

gemeente: Dordrecht  
fase: vastgesteld bestemmingsplan  
datum: oktober 2014

# Inhoudsopgave

## 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 Historie	6
2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur	10
2.3 Wielwijk sterk en weerbaar	12
2.3.1 Algemeen	12
2.3.2 Identiteit	12
2.3.3 Stedenbouwkundige visie	13
2.3.4 Functioneel	14
2.3.4.1 Werken en voorzieningen	14
2.3.4.2 Verkeer	14
2.3.4.3 Groen en water	14
2.3.5 De deelgebieden (buurten)	15
2.3.6 Beeldkwaliteit	15
2.4 Wijkvisie Crabbehof	15
2.4.1 Algemeen	15
2.4.2 Crabbehof in stedelijke context	16
2.4.3 Visie op wijkniveau	16
2.4.4 Versterken ruimtelijke hoofdstructuur	17
2.4.5 Functioneel	19
2.5 Zuidhoven	21
2.6 Bastion - locatie	21
2.7 Regeling in bestemmingsplan	21
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	22
3.1 Rijksbeleid	22
3.1.1 Amvb Ruimte	22
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	22
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	22
3.2 Provinciaal beleid	23
3.2.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland	23
3.2.2 Verordening Ruimte	23
3.2.3 Actualisering: nieuwe Visie en Verordening	24
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040	24
3.3.2 Wijkvisies	24
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	25
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.1.1 Regelgeving en beleid	25
4.1.2 Onderzoek	28
4.1.3 Conclusie	30
4.2 Bedrijven en milieuzonering	31
4.2.1 Regelgeving en beleid	31
4.2.2 Onderzoek	31
4.2.3 Conclusie	31
4.3 Bodemkwaliteit	31
4.3.1 Regelgeving en beleid	31
4.3.2 Onderzoek	32
4.3.3 Conclusie	32
4.4 Duurzaamheid	32
4.4.1 Regelgeving en beleid	32

4.4.2 Onderzoek	33
4.4.3 Conclusie	33
4.5 Externe veiligheid	33
4.5.1 Regelgeving en beleid	33
4.5.2 Onderzoek	34
4.5.3 Conclusie	35
4.6 Natuur	36
4.6.1 Regelgeving en beleid	36
4.6.2 Onderzoek	37
4.6.3 Conclusie	37
4.7 Geluid	38
4.7.1 Regelgeving en beleid	38
4.7.2 Onderzoek	38
4.7.3 Conclusie	39
4.8 Groen	39
4.8.1 Regelgeving en beleid	39
4.8.2 Onderzoek	39
4.8.3 Conclusie	39
4.9 Luchtkwaliteit	39
4.9.1 Regelgeving en beleid	39
4.9.2 Onderzoek	40
4.9.3 Conclusie	40
4.10 Verkeer en vervoer	41
4.10.1 Regelgeving en beleid	41
4.10.2 Onderzoek	41
4.10.3 Conclusie	41
4.11 Water	41
4.11.1 Regelgeving en beleid	41
4.11.2 Onderzoek	43
4.11.3 Conclusie	43
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	44
5.1 Planmethodiek	44
5.2 Inleidende regels	44
5.3 Bestemmingen	44
5.4 Algemene regels	49
5.5 Overgangs- en slotregels	49
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	50
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.1 Inspraak	51
7.2 Overleg	51

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

In het interventiedossier bestemmingsplannen wordt voor het actualiseren van bestemmingsplannen gepleit voor de aanpak van grotere gebieden. De wijken Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven vormen zo'n groter gebied.

Het bestemmingsplan Wielwijk is vastgesteld op 11 mei 2004 en het bestemmingsplan Crabbehof - Zuidhoven op 11 september 2004. Op grond van de wettelijke regeling om bestemmingsplannen eenmaal in de 10 jaar te herzien, dient er voor 11 mei 2014 een nieuw bestemmingsplan te zijn vastgesteld.

Voor Wielwijk is het vastgestelde kader 'Wielwijk sterk en weerbaar' uitgangspunt voor de bestemmingsregeling en voor Crabbehof is dit de 'Wijkvisie Crabbehof'. Voor het wijkdeel Zuidhoven wordt uitgegaan van de bestaande situatie.

Om aan te sluiten op de begrenzing voor de bestemmingsplannen voor het Gezondheidspark en Sterrenburg, behoort ook de N3 tot dit plangebied; gevolg is dat ook het gebied tussen spoorlijn en N3 (omgeving Bastionhotel) in het plangebied Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven is opgenomen. Er wordt ook daar uitgegaan van de huidige situatie.

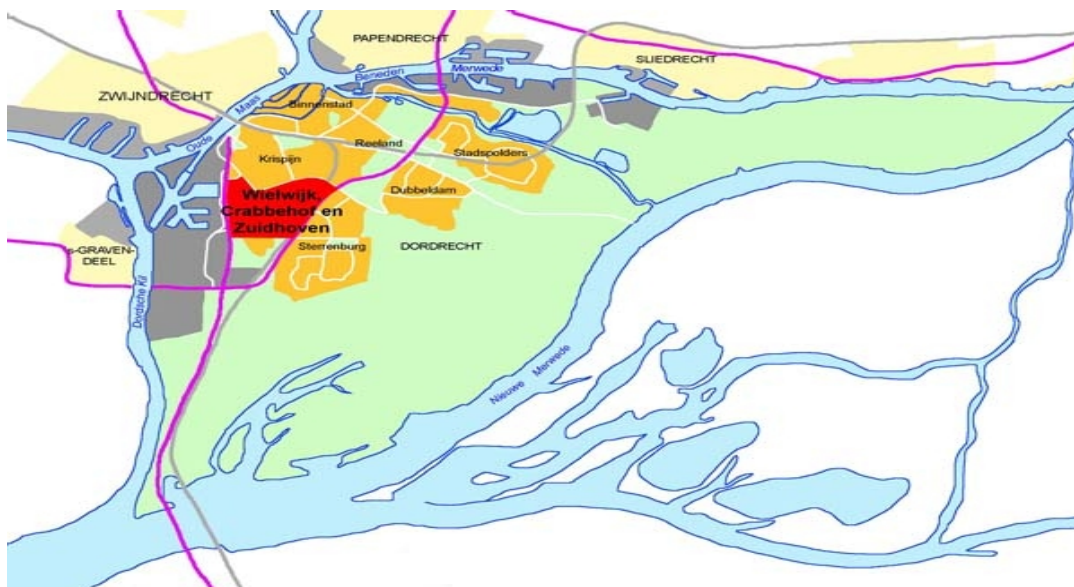
In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden bij het onderdeel toekomstige situatie genoemde uitgangspunten beschreven.

In grote delen van het plangebied wordt uitgegaan van de huidige situatie en de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westelijk deel van Dordrecht en wordt globaal begrensd door:

- In het noorden: Laan der Verenigde Naties
- In het oosten: de Rondweg (N3)
- In het zuiden: Reeweg-Zuid, Zuidendijk
- In het westen: Rijksweg A16



### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. Wielwijk, vastgesteld 11 mei 2004;
2. Crabbehof - Zuidhoven, vastgesteld 11 september 2004;
3. 2e herziening Wielwijk, locatie Reddersbuurt, vastgesteld 8 februari 2011;
4. 3e herziening Wielwijk, locatie Westervoeg, vastgesteld 18 september 2012;
5. 4e herziening Wielwijk, locatie Krabbestein, vastgesteld 21 februari 2012;
6. 5e herziening Wielwijk, locatie Sweersstraat, vastgesteld 28 augustus 2012;
7. 6e herziening Wielwijk, locatie Van Kinsbergenstraat, vastgesteld 16 april 2013;
8. 7e herziening Wielwijk, locatie Kennedyschool, vastgesteld 16 april 2013;
9. 1e herziening Crabbehof-Zuidhoven, locatie Talmaweg, vastgesteld 20 december 2011;
10. 2e herziening Crabbehof-Zuidhoven, locatie Vorrinklaan, vastgesteld 20 december 2011;
11. Herziening zone industrielawaai Groote Lindt/Dordt-west, vastgesteld 19 januari 2010.

### **1.4 Leeswijzer**

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

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving.

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

# HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

## 2.1 Historie

### **Ontstaan en ontwikkeling**

Het plangebied strekt zich uit over delen van drie 17e-eeuwse polders:

- Zuidhoven in de Oud Dubbeldamse polder uit 1603, met de Oudendijk (nu Spirea) als polderdijk en de buitenplaats Zuidhoven (nu Zuidhovenkerk) als vroege polderbebouwing
- Crabbehof in de Zuidpolder uit 1617, met de Oudendijk en Zuidendijk als polderdijken en de buitenplaats Crabbehof en bijbehorende boerderij Crabbestein als vroege polderbebouwing (en de verdwenen Zuidpolderse molen)
- Wielwijk in de polder Wioldrecht uit 1659, met de Reeweg Zuid en de grotendeels verdwenen Crabbeweg als belangrijke polderontsluitingswegen en de verdwenen buitenplaats Vlietzicht aan de Oostkil (oudere naam is Crabbekil) als vroege polderbebouwing.

De drie 20e-eeuwse wijken ontleen hun namen direct aan de 17e-eeuwse polderbebouwing. De bij de drie buitenplaatsen behorende ontsluiting is deels behouden.



*Detail uit de overzichtskaart Inpolderingen en buitenplaatsen op het Eiland van Dordrecht.*

*Nr. 9: buitenplaats Zuidhoven in de Oud Dubbeldamse polder*

*Nr. 24: buitenplaats Crabbehof in de Zuidpolder op Crabbeground en nr. 39 Boerderij Crabbestein in de Polder Wioldrecht op Crabbeground*

*Nr. 38: buitenplaats Vlietzicht in de polder Wioldrecht*

### **Oudendijk**

De Oudendijk is de dijk die behoort tot de Oud Dubbeldamse polder die in 1603 is gerealiseerd. Binnen het plangebied Zuidhoven heeft aan de Oudendijk vrijwel geen dijkbebouwing gestaan. De Oudendijk is deels verdwenen in verband met nieuwe infrastructuur (Laan der Verenigde Naties) en deels behouden én in gebruik als voet- en fietspad (Campanula/Spirea).

### **Zuidendijk**

De Zuidendijk is de dijk die behoort tot de Zuidpolder die in 1617 is gerealiseerd. Binnen het plangebied Crabbefhof en Wielwijk is aan beide zijden van de dijk karakteristieke dijkbebouwing aanwezig. De oudste dijkwoningen kunnen al uit de 17e-eeuw dateren, de meeste zijn waarschijnlijk 18e of 19e-eeuws. Een concentratie van dijkbebouwing is aanwezig in de Smitshoek en in het Zuidendijkdeel in het noorden van Wielwijk/Crabbefhof.

### **17e-eeuwse buitenplaats Zuidhoven**

De buitenplaats Zuidhoven in de zuidhoek van de Oud Dubbeldamse polder is in 1611 gebouwd door de familie Van Beveren. Het omgrachte hoofdgebouw met bijbehorende hoeve en schuur was toegankelijk vanaf de Achterweg én de Oudendijk. De entree vanaf de Oudendijk heet het Zuidhovenlaantje en functioneert nog altijd als entreeweg. De andere veel langere entreeweg is uit het kaartbeeld verdwenen. De buitenplaats, hoeve en schuur zijn tijdens de meidagen 1940 door oorlogsgeweld verwoest, maar in 1942 weer opgebouwd. Een gevelsteen getuigt van deze wederopbouw. Sinds 1965 is de schuur in gebruik als de Zuidhovenkerk en het hoofdgebouw als de bijbehorende pastorie.



### **17e-eeuwse buitenplaats Crabbefhof en boerderij Crabbestein**

De buitenplaats Crabbefhof is rond 1628 gebouwd in de Zuidpolder op Crabbegron, waarschijnlijk door Cornelis Schouw. Het omgrachte hoofdgebouw had zijn hoofdentree vanaf de Oudendijk, maar ook een ontsluiting vanaf de Zuidendijk. Via de laatste had het hoofdgebouw ook verbinding met de later gebouwde en bijbehorende boerderij Crabbestein. Die boerderij was ook gebouwd op Crabbegron maar ligt in de jongere polder Wieldrecht. De Abel Tasmanstraat volgt hier het tracé van de oudere Crabbeweg, een oost-west lopende verder verdwenen polderontsluitingsweg in de polder Wieldrecht. De Crabbeweg was oorspronkelijk de verbindingsweg tussen de Zuidendijk en de noordzuid lopende polderontsluitingsweg Mijlweg.

Er liep ook een laan vanaf het hoofdgebouw zuidwaarts richting de Zuidpolderse molen. Het hoofdgebouw is vaak ver-, her- en nieuwgebouwd. Het huidige gebouw dateert in grote lijnen uit 1913. Het bijbehorende koetshuis dateert uit 1880. Beide gebouwen zijn Rijksmonument. De omgrachting van de buitenplaats is nog aanwezig. Met uitzondering van de laan naar de verdwenen poldermolen, nu de Abraham Kuyperweg, zijn de 17e-eeuwse entreelanen verdwenen.



### **17e-eeuwse buitenplaats Vlietzicht**

De buitenplaats Vlietzicht is direct na de inpoldering van de polder Wieldrecht in 1659 gebouwd in de hoek tussen een zijtak van de Oostkil en de Reeweg Zuid. Ze was ook toegankelijk vanaf de Reeweg. Het hoofdgebouw werd in 1978 gesloopt vanwege bouwvalligheid. De met bomen omzoomde rechte entreelaan (zonder naam) is nog aanwezig en verzorgt een directe verbinding tussen de Reeweg Zuid en het Wielwijkpark.

### **Zuidendijk en buurtschap Smitshoek**

In de zuidpunt van de Zuidpolder, ten zuiden van Crabbegronnd en ten noorden van de kruising Zuidendijk-Reeweg Zuid-Smitsweg ontstond circa 1800 het buurtschap Smitshoek rond de daar precies in de hoek gebouwde smidse of hoefsmederij. In 2009 is achter de 17e-19e-eeuwse dijkbebouwing van het oorspronkelijk buurtschap Smitshoek een nieuwe buurt met dezelfde naam gebouwd.

### **Zeehavenbuurt**

In 1921 werd de Zeehavenbuurt opgeleverd, gebouwd voor de huisvesting van de arbeiders in de Zeehaven/Wilhelminahaven (1915). De oorspronkelijke bebouwing is in de meidagen 1940 deels door oorlogsgeweld verwoest. In 1975 is de buurt gerenoveerd en tussen 2005 en 2007 is de bebouwing vervangen door nieuwbouw.

### **Reeweg Zuid**

De Reeweg Zuid is een oostwestlopende polderontsluitingsweg in de polder Wieldrecht. De polder Wieldrecht is in 1659 gerealiseerd. De Reeweg verbond de Zuidendijk met de Wieldrechtse Zeedijk en het veer van Wieldrecht op 's-Gravendeel. Oorspronkelijk stond hier geen bebouwing langs de weg behalve de 17e-eeuwse buitenplaats Vlietzicht. In de jaren dertig van de 20e-eeuw werden aan de noordzijde van de Reeweg Zuid een serie woningen gebouwd, waarschijnlijk op gebied behorend bij de buitenplaats Vlietzicht. De woningen worden door een karakteristieke bomerij en een watergang gescheiden parallel aan de Reeweg daarvan gescheiden en zijn alleen via perceelsgebonden bruggen bereikbaar. Opvallend is dat deze inrichting bij de nieuwbouw aan de zuidzijde ook is uitgevoerd.

### *Ontwikkeling*

Aan het begin van de 20e eeuw ontwikkelde Dordrecht zich van handelsstad tot industriestad. Van groot belang was de opkomst van het industrieel grootbedrijf. Steeds meer bedrijven vestigden zich buiten de bebouwde kom, waarbij tevens de eerste aanzetten tot een ruimtelijke geleding tussen de diverse functies ontstonden.

De industrialisering ging hand in hand met een snelle bevolkingsgroei. Aanvankelijk leidde dit tot een ongecontroleerde wildgroei, die in eerste instantie werd opgevangen door verdere bebouwing van de Schil (tot 1930), getypeerd door een stedenbouwkundige structuur van "willekeur", een sterke mate van menging van verschillende functies en woningen in hoge dichtheden en van slechte kwaliteit. Aan de ellendige omstandigheden die dit met zich meebracht wilde de overheid



iets doen. Rond 1900 waaierte de stadsbebouwing uit, vooral langs de uitvalswegen. Onder andere langs de Dubbeldamseweg verrezen de eerste kleine arbeidersbuurtjes. Toen in 1903 een grenswijziging met Dubbeldam plaatsvond, konden de stadsuitbreidingen groter worden aangepakt.

Voor de havenarbeiders werden na 1916 tussen de Zeehaven en de Kotterstraat ruim 300 woningen gebouwd. Deze buurt lag toen geheel geïsoleerd tegen de nieuwe zeehaven aan, temidden van het polderland.

In 1932 werd een uitbreidingsplan gemaakt voor het gebied ten zuiden van de 19e eeuwse schil, dat tot circa 1960 in belangrijke mate de ruimtelijke structuur van de stadsuitbreidingen van Dordrecht zou bepalen. Op basis van dat plan werden de wijken Oud en Nieuw Krispijn en Land van Valk gerealiseerd.

Na voltooiing van die wijken werd met het oog op een verdere ontwikkeling van Dordrecht in de jaren '50 mede in het kader van de wederopbouw een planologische aanzet gegeven tot woningbouw in Wielwijk.

Op 8 mei 1956 stemde de gemeenteraad van Dordrecht in met een langlopend contract met NV Van Wijnen. Het bouwbedrijf verplichtte zich om tussen 1956 en 1960 meer dan 2000 woningen in korrelbeton te bouwen. Dit om de stijgende woningnood te lenigen.

Oorspronkelijk waren de plannen voor Wielwijk redelijk bescheiden van opzet. In 1954 sprak Architectenbureau Van Tijen en Maaskant over een stadsuitbreiding van 600 woningen. In 1960 waren er uiteindelijk bijna 3000 woningen gebouwd.

In recordtijd vond de bouw plaats van 2267 woningen, 43 winkels, 90 garages, 10 scholen, een kerk en enkele openbare gebouwen. In 1957 konden de eerste woningen worden betrokken. In het ontwerpplan kreeg met name voldoende openbare speelruimte voor kinderen grote aandacht; het aantal vierkante meters was per leeftijdscategorie bepaald.

In aansluiting op de bouw van Wielwijk kwam tussen 1958 en 1961 Crabbehof tot stand. Het ontwerp was van Openbare Werken en Volkshuisvesting Dordrecht en de uitvoering lag in handen van N.V. Aannemersbedrijf v/h P.A. van Wijnen. Crabbehof werd wat ruimer opgezet dan Wielwijk. Er werden 1136 flatwoningen gebouwd in 4 types en 190 ééngezinwoningen in twee types. Het belangrijkste bouw materiaal was korrelbeton. Kenmerkend voor de wijk is de bloksgewijze opzet in gridpatroon, voortkomend uit de CIAM gedachte, de ruim geproportioneerde hoofdontsluitingswegen en de open voornamelijk groene ruimtes tussen de veelal in carré-vorm geplaatste bouwblokken, waardoor openbare groene binnenruimtes ontstaan. Ook carré-vormig van opzet is het winkelcentrum, waarbij de winkels zich naar beslotenheid van de binnenhof richten.

Zowel in Wielwijk als in Crabbehof zijn de stedenbouwkundige en sociale opvattingen zoals deze rond de Tweede Wereldoorlog ontstonden goed herkenbaar. Deze opvattingen waren sterk beïnvloed door de architect Le Corbusier en zijn "La Charte d'Athènes" uit 1941. Hierin stelde hij onder andere dat de stedelijke functies wonen, werken en recreëren autonoom zijn en hij suggereerde hoogbouw als architectonische invulling van de functionele stad. Veelal wordt dit handvest gezien als een vertaling van de opvattingen van het Congrès Internationale des Architectes Modernes (CIAM). In Nederland werden deze internationale opvattingen vertaald, onder anderen door de leden van de 8 en de Opbouw, als het belang van een juiste keuze van ligging en omvang van de afzonderlijke delen voor arbeid, wonen, recreatie en verkeer. De toepassing van hoogbouw werd vooral aangeprezen omdat dit grotere afstanden tussen de gebouwen mogelijk maakte, zo ontstonden terreinen voor sport en ontspanning. Doel was dus in eerste instantie niet verdichting, maar meer een andere schikking van functies binnen de beschikbare ruimte. Pas later werd hoogbouw ook gezien als een oplossing om snel te voorzien in het naoorlogse woningtekort. De bouw van zowel Wielwijk als Crabbehof voorzagen hierin.

Zuidhoven maakt sinds 1902 deel uit van Dordrecht. In de zeventiende eeuw lag hier een buitenplaats genaamd Zuidhoven, deze is sinds 1611 op plattegronden aanwezig. In 1782 bestond de buitenplaats uit een herenhuis, een bouwman- en tuinmanswoning, diverse opstallen, tuinen en een boomgaard. In de meidagen 1940 werden het herenhuis en de boerderij door oorlogsgeweld verwoest. Beide zijn in de oorlog op dezelfde plattegrond weer opgebouwd. In 1965 werd de schuur als Christelijk Gereformeerde kerk in gebruik genomen: de Zuidhovenkerk met als entree het Zuidhovenlaantje. In dezelfde periode werd ook de omliggende woonwijk gebouwd.

## 2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

In Wielwijk is van oudsher sprake van een expliciete scheiding van functies. Ruimtelijk kenmerkend is het min of meer rechthoekige stratenpatroon met losse, haaks op of parallel aan de straat geplaatste hoge, middelhoge en laagbouwblokken. Tussen de sobere bouwblokken bevindt zich groene ruimte of speelruimte. Oorspronkelijk waren de blokken uitgevoerd met baksteen gevels. Tegenwoordig zijn de meeste blokken gestuukt. De hoogbouw is voornamelijk aan de hoofdontsluitingen gesitueerd. De hoofdontsluitingswegen zijn ruim geproportioneerd. Op een enkele plek heeft een verbijzondering in de structuur plaatsgevonden, zoals op de hoek M.H. Trompweg – Bloys van Treslongstraat.

In het hart van de wijk liggen het winkelcentrum met een plein en een vijver. Boven de winkels bevinden zich woonappartementen.

De monumentale kerk aan de Jac. van Heemskerckstraat (Andreaskerk) heeft een prominente, vrije ligging op een hoek van hoofdstraten en met rondom groen en een in het ontwerp geïntegreerde singel.

De wijk Wielwijk is cultuurhistorisch interessant, omdat de stedenbouwkundige structuur, de verdeling van functies en de architectuur karakteristiek zijn voor de Wederopbouwperiode.

Wielwijk is in hoofdzaak een wijk waarin portiekwoningen en flats het beeld domineren.

In de afgelopen decennia is de gezinsgrootte afgenomen en zijn andere woon- en leefstijlen ontstaan, waardoor het soort woningen niet meer geheel aansluit bij de vraag. Daarnaast is de woningmarkt gewijzigd van een aanbieders- naar een vragersmarkt.

In de afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in de herontwikkeling van Wielwijk om de wijk aan te passen aan de wensen van deze tijd. De renovatie van talloze woningen heeft hier in positieve zin aan bijgedragen. Bij de aanpak van de wijk zijn de bewoners een belangrijke partij die een zeer actieve bijdrage leveren. Dit blijkt ook uit de stadsvernieuwingsprijs die Wielwijk in 1998 mocht ontvangen.

De winkelvoorzieningen zijn geconcentreerd rond het centraal gelegen Admiraalsplein.

Scholen voor het basisonderwijs bevinden zich op drie verspreid liggende locaties in het gebied. Aan de Reeweg-Zuid is een medisch kinderdagverblijf en een onderdeel van het Boumanhuis (verslavingszorg) gevestigd.

Aan de M.H.Trompweg is een praktijkopleidingsinstituut voor bouwvakkers gevestigd en een bedrijfsverzamelgebouw. Op de hoek Karel Doormanweg/Laan der Verenigde Naties bevindt zich een benzine-service station. Bedrijvigheid in de vorm van enkele autobedrijven komt voor langs een gedeelte van de Reeweg-Zuid.

Eveneens aan de M.H.Trompweg is in de oude Wielborgh een short-stay faciliteit gevestigd: een woonvorm voor mensen die voor een korte(re) periode onderdak nodig hebben. Andere woonvormen met verzorgingsfaciliteiten zijn er ter plaatse van het Waterwiel, de Admiraalsflat en Watersteijn.

Direct ten noorden van het winkelcentrum staat de Andreaskerk.

Aan de Reeweg-Zuid staat de oudste bebouwing uit de wijk. Deze oude verbinding, vroeger verbonden met de Amstelwijckweg heeft door onder andere de aanleg van de A16 een ingrijpende wijziging ondergaan. Aan de noordzijde is nog oude bebouwing aanwezig. De hoofdstructuur met weg, geflankeerd door bomen en sloten is aan de noordzijde nog in tact en aan de zuidzijde hersteld. Aan de historische zijde zijn de erven middels (heul)bruggen verbonden met de weg. De woningen/complexen zijn vrij liggend of twee-onder-één kap. Bij de woningen vinden zich vaak kleine bedrijven.

Ten noorden van de Zeehavenbuurt ligt een sportcomplex met een voetbalveld en een rolschaatsbaan. Verder bevindt zich op dat complex een sportshool en een speeltuin.

De vele open ruimten tussen de bouwblokken geven Wielwijk een groen karakter. Ook de assen, die de hoofdbuurt (denk aan de molenwieken) van elkaar scheiden, hebben een groene uitstraling. Er zijn zo'n 20 speelplaatsen voor de kinderen.

Groot groenobject -en ook bedoeld als speelvoorziening- is het Wielwijkpark.

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Crabbehof kent in vergelijking met Wielwijk een meer monumentale compositie, waarbij naast de historische elementen (o.a. kasteel Crabbehoff) een aantal stedenbouwkundige lagen zijn te onderscheiden. De te onderscheiden onderdelen van het stedenbouwkundig ontwerp zijn de historische laag, de kern, de assen, de stempels en de randzone.

Het hart van Crabbehof wordt gevormd door het kasteel Crabbehoff, het zorgcomplex en het winkelcentrum rondom het van Oldenbarneveldtplein. Het zorgcomplex Crabbehof

werd gebouwd in de boomgaard naast kasteel Crabbehoff.

Het winkelcentrum wordt van oorsprong gekenmerkt door een sterke interne oriëntatie van de winkels op het van Oldenbarneveldtplein. De bebouwing op het plein doet afbreuk aan het overzicht over het plein. De uitstraling van het winkelcentrum aan de buitenzijde is voor verbetering vatbaar. Het doorgaande verkeer op de Groen van Prinstererweg zorgt voor een barrièrewerking tussen het zorgcentrum en het winkelcentrum, waardoor de relatie tussen beide voorzieningen niet optimaal is.

In de wijk zijn vier hoofdassen aanwezig, die een belangrijke bijdrage leveren aan de oriëntatie. In noordzuid-richting zijn dit de Thorbeckeweg en Groen van Prinstererweg, in de oostwest-richting de Talmaweg en De Savornin Lohmanweg. Opvallend is dat de assen in deze twee richtingen anders zijn uitgewerkt.

De noordzuid-assen zijn monumentaal van opzet met groene gazons, grote bomen, portieketageflats aan weerszijden van de straat en een monumentaal geplaatste kerk als beëindiging.

De Thorbeckeweg wordt aan de zuidzijde beëindigd door de RK Christuskerk. De Kappeijne van de Coppelloweg ligt zijdelings van deze hoofdas. De Groen van Prinstererweg wordt aan de noordzijde beëindigd door de monumentale Stephanuskerk. De Colijnstraat vormt een onderdeel van deze noordzuid-as.

De oostwest-assen zijn van oorsprong groene, brede ruimtes en zijn bedacht om het groene karakter vanaf de randen de wijk binnen te brengen. Doordat op een aantal plekken in deze assen ook bebouwing staat, is dit voornemen niet geheel geslaagd. Langs de groene assen is een diversiteit aan woningtypen gesitueerd.

In hiërarchie zijn deze assen ondergeschikt aan de noordzuid-assen.

In Crabbehof zijn zeven stempels opgenomen, verspreid door de wijk. De stempels bestaan uit een vierkant plantsoen met daaromheen eengezinswoningen. De vierde zijde wordt gevormd door de achterzijde van portiekflats. Deze portiekflats dragen onvoldoende bij aan de verblijfskwaliteit van de plantsoenen. De anonieme plint en de onduidelijke buitenruimte zijn daar mede de oorzaak van. Aan de buitenzijde van het stempel liggen eengezinswoningen en/of portiekflats. De stempels zijn in hun opzet in zichzelf gekeerd en gericht op bewoning.

Elk plantsoen heeft een andere boombeplanting gekregen.

Inmiddels zijn monumentale bomen ontstaan, die er mede voor zorgen dat de plantsoenen beeldbepalend zijn geworden voor het aanzien van de wijk.

Rondom de wijk staan middelhoge en hoge woonblokken met appartementen in een groene setting. De hoogte en situering van de bebouwing is afgestemd op het karakter van de rand. Over de Laan der Verenigde Naties en de S.M. Hugo van Gijnweg rijdt veel autoverkeer.

Hier staat afscherpende, hoge bebouwing langs, waardoor de (geluid)overlast in de wijk beperkt wordt. Onderaan de rustige Zuidendijk staan haaks op de dijk geplaatste lagere woongebouwen.

Langs de randbebouwing liggen groene ruimtes met waardevolle bomen en een singelstructuur. De afwijkende hoogte van de bebouwing en de landschappelijke setting leidt er toe dat Crabbehof van oorsprong een heldere ruimtelijke afronding kent.

Tussen de randbebouwing en het spoor is een bredere groene (rest)ruimte aanwezig, die wordt gebruikt voor sport- en spelvoorzieningen. Deze waardevolle ruimte is in de loop van de tijd steeds meer bebouwd geraakt door de bouw van het (kasteel) Buitenhof en Smitshoek.

Tegenover de rijkdom van de stedenbouwkundige opzet van Crabbehof staat een weinig gevarieerd woningbouwprogramma. Het tekort aan geld, materialen en tijd leidde in de jaren '50 tot serieuze productie in de woningbouw. De gevolgen voor Crabbehof: weinig variatie in de woningontwerpen en veel gestapelde bouw. In Crabbehof bestaat 87% van de 3500 woningen uit gestapelde bouw en slechts 13% uit laagbouw.

Het gevolg: een éénzijdige bevolkingsamenstelling en monotonie in het architectonisch beeld.

In Crabbehof overheerst de woonfunctie.

Werkgelegenheid binnen de wijk is te vinden binnen het brede scala aan voorzieningen.

Crabbehof kent een eigen winkelcentrum met bovenwijkse betekenis rond het Van Oldenbarneveldtplein, dat in zijn huidige vorm door zowel bezoekers als winkeliers erg wordt gewaardeerd.

Centraal in de wijk ligt het zorgcomplex van de Zorggroep Crabbehoff met wooncentrum Vijverhof en verpleeghuis Crabbehoff. In de wijk zijn ook waardevolle sociaal-culturele voorzieningen aanwezig zoals De Nieuwe Stoof/Bibliotheek, Punt de Wereld, de Foyer en Resto van Harte. Daarnaast nemen de kerken een centrale plek in binnen (de stedelijke structuur van) Crabbehof.

Er zijn twee basisscholen in de wijk. Daarnaast zijn aan de randen van Wielwijk, Zuidhoven en Krispijn onderwijsvoorzieningen aanwezig die ook voor Crabbehof betekenis hebben.

Zuidhoven kent voornamelijk eengezinswoningen in de middeldure en dure koopsector en heeft (deels) het karakter van een villawijk. Aan de Monarda, Campanula en de Vreedonklaan bevinden zich een beperkt aantal gestapelde woningen (deels met lift) voor ouderen. De woningen hebben in het algemeen een goede kwaliteit. Langs de SM Hugo van Gijnweg is een getapeld woongebouw gerealiseerd en is een omgevingsvergunning verleend voor nog twee woongebouwen. In Zuidhoven wonen relatief veel ouderen; meer dan 50% van de bewoners is ouder dan 65 jaar. Voor een deel is dit te verklaren door de aanwezigheid van verzorgingshuis Vreedonk. Het verpleeghuis Vreedonk ligt in het noordoostelijk deel van Zuidhoven, nabij de Laan der Verenigde Naties. Verder zijn er aan de rand van Zuidhoven enkele onderwijsinstellingen gevestigd. In Zuidhoven bevinden zich 2 kerken; aan de Spirea is nabij de spoorlijn een muziekcentrum gerealiseerd. In Zuidhoven zijn 2 sportinstellingen gevestigd: de tennisvereniging Dash '35, in het noordoostelijk deel van wijk, nabij de spoorlijn Dordrecht-Lage Zwaluwe en de manege aan de Spirea 1. Bij de scholen zijn enkele binnensport accommodaties gerealiseerd. Het vele groen in Zuidhoven is kenmerkend voor de rustige woonomgeving. Een open ruimte tussen de Salvia en de Campanula wordt recreatief gebruikt.

## **2.3 Wielwijk sterk en weerbaar**

### **2.3.1 Algemeen**

De toekomstige situatie van Wielwijk is beschreven in het door de gemeenteraad op 7 december 2004 vastgestelde kader "Wielwijk, sterk en weerbaar". Het kader geeft een visie op de ontwikkeling van Wielwijk tot 2025.

Na de vaststelling is dit kader op verschillende momenten in de raad geëvalueerd in het kader van allerlei onderwerpen over de aanpak van Wielwijk. In 2012 is "Wielwijk sterk en weerbaar" (wederom) gehanteerd in de afspraken met de Wooncorporatie.

In dit onderdeel worden verschillende aspecten van Wielwijk aangehaald, zoals ze zijn beschreven in "Wielwijk sterk en weerbaar". Hierdoor ontstaat een beeld van het totaal. De afgelopen jaren is via verschillende herzieningen van het geldende bestemmingsplan 'Wielwijk' reeds ingespeeld op de gewenste uitvoering. Het gaat hier om plandelen in de Reddersbuurt, Westervoeg, Sweersstraat, Van Kinsbergenstraat, Kennedyschool.

### **2.3.2 Identiteit**

De identiteit van Wielwijk zou kunnen worden omschreven als: 'De andere moderne stedelijke buitenwijk'.

- "Anders" omdat experimenten niet worden geschuwd en omdat de verbetering op een andere wijze wordt aangepakt, met grote aandacht voor cultuur. Met de Zilvervloot is een trend gezet voor bijzondere architectuur en iconen voor het nieuwe Wielwijk.
- "Modern", niet alleen omdat er nieuwe of gerenoveerde gebouwen zijn die er bijzonder uitzien en een goede kwaliteit hebben, maar ook omdat de buurten ontwikkeld zijn vanuit een gekozen community concept: niet overal "voor elk wat wils", maar duidelijk samenhangende buurten met aparte accenten ontwikkeld voor een bepaalde leefstijlgroep.
- "Stedelijk" omdat er een goed voorzieningen niveau wordt gehandhaafd en omdat het geen slaapwijk wordt. Functiemenging en de mogelijkheid voor broedplaatsen of bijzondere (tijdelijke) functies zoals nu rondom het Admiraalsplein zorgen voor afwisseling en dynamiek. Stedelijk betekent tevens dat er mensen met verschillende achtergronden wonen.
- "Buitenwijk" omdat veel flats plaats maken voor eengezinswoningen en het ruime groene karakter wordt gehandhaafd.

In dat geval kan Wielwijk zich onderscheiden van Crabbefhof (traditionele woonwijk), Sterrenburg (traditionele buitenwijk) en Krispijn (stedelijke woonwijk). Voor deze vorm van bijzonder, rustig en stedelijk wonen met verschillende sferen in buurten voor verschillende leefstijlgroepen blijkt grote belangstelling te bestaan. Een kans voor het nieuwe Wielwijk, zeker omdat er op dit moment een tekort in het aanbod van deze woonvormen is.

### 2.3.3 Stedenbouwkundige visie

De Stedenbouwkundige visie Wielwijk 2025 beschrijft de gewenste hoofdstructuur van de wijk. Er zijn verschillende deelgebieden uitgewerkt, met een beschrijving van beheersmaatregelen voor de openbare ruimte en uitgangspunten voor de geplande nieuwbouw.

De stedenbouwkundige visie stelt een ingrijpende transformatie voor, waarin problemen rond de A16-zone, het doorgaande verkeer, het geïsoleerde park en de eentonige buurten gecombineerd worden aangepakt. Hiermee ontstaat een kans om Wielwijk te maken tot een wijk met een hoge kwaliteit van wonen en leven. De hoofdverkeers-structuur wordt verlegd naar de rand van de wijk langs de A16 en takt aan op het Admiraalsplein, dat zo bereikbaar blijft. Op het vrijgekomen profiel van de MH Trompweg wordt het Wielwijkpark verlengd de wijk in. Het Wielwijkpark zelf wordt smaller gemaakt, met langs de zuidrand bebouwing, die zorgt voor een sociaal veilige route. In deze hoofdstructuur liggen de verschillende buurten van Wielwijk die, met vaak nieuwe bebouwing aan de randen, de wijk een nieuw gezicht geven naar buiten. De aanwezigheid van veel volgroeide bomen en een groot park dragen bij aan nieuwe bijzondere woonmilieus. De relatief ruime opzet van Wielwijk maakt haar flexibel voor toekomstige veranderingen.

De transformatie van het centrumgebied heeft de toon gezet en kan worden doorgezet in de buurten. De geplande veranderingen leiden tot meer variatie en kunnen de monotone uitstraling van de jaren vijftig wijk doorbreken. Bovendien kan de openbare ruimte worden verbeterd als plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar ze kunnen recreëren.

In de stedenbouwkundige visie is de hoofdverkeersontsluiting omgelegd van de MH Trompweg naar de A16-zone. Deze nieuwe route wordt begeleid door groen en een brede watergang, waarachter een nieuw woonfront aan het water het visitekaartje vormt voor de wijk. Het Wielwijkpark wordt versmald door aan de zuidrand bebouwing toe te voegen die het park een voorkant geeft en bijdraagt aan een sociaal veilige route. Het vrijgekomen profiel van de MH Trompweg wordt gebruikt voor het doortrekken van het Wielwijkpark de wijk in: een groen verblijfsgebied dat in het hart van de wijk het Admiraalsplein ontmoet, met goede routes voor langzaam verkeer en met veel recreatieve functies.

Het Admiraalsplein blijft bereikbaar, ook voor doorgaand verkeer. Op de Karel Doormanweg komen langzaam en snel verkeer samen, begeleid door het aanwezige groen en water. Tegelijkertijd verbinden het groen en het water het parklint in het noorden met de Zuidendijk. Binnen deze hoofdstructuur liggen de verschillende buurten van Wielwijk die, met vaak nieuwe bebouwing aan de randen, de wijk een nieuw gezicht geven naar buiten.

Er wordt ingezet op deze opzet vanwege:

- Het versterken van de groene identiteit van Wielwijk als onderdeel van de woonkwaliteit voor de hele wijk.
- Het ingrijpend verbeteren van een stadspark dat zoveel meer kan betekenen voor Wielwijk, Crabbehof en Dordtsche Hout dan nu: een betere toegankelijkheid, meer sociale veiligheid en een hogere gebruikswaarde.
- Een minder dominante rol voor de auto, zowel rijdend als geparkeerd. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om meer en veiligere ruimte om te spelen en voor langzaam verkeer.
- Het ontvlechten van verkeersbewegingen en het voorkomen van sluipverkeer. Dit sluipverkeer veroorzaakt momenteel een ernstig knelpunt met hoge verkeersintensiteit aan MH Trompweg. Zonder maatregelen zal dit in de toekomst verslechteren.
- Het vergroten van het oppervlak aan kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte in het hart van de wijk, met het Admiraalsplein als onderdeel hiervan. Deze ruimte loopt vanaf de Laan der VN richting ziekenhuis, en wellicht in de toekomst richting Amstelwijk.
- Het zorgen voor een goede nieuwe functie voor de A16-zone die dit gebied haar eigen kwaliteit geeft en geen restgebied is. Tegelijk wordt hiermee de ruimte gecreëerd voor de hiervoor besproken kwaliteitsslag voor de centrale groene dooradering en ontmoetingsruimte voor de wijk.
- Het realiseren van een duurzame structuur voor de toekomst, die kan inspelen op te verwachten ontwikkelingen, zoals het toenemende autogebruik en autobezit.

## 2.3.4 Functioneel

### 2.3.4.1 Werken en voorzieningen

Het Admiraalsplein is het voorzieningshart voor de wijk. Er komen scholen, welzijns- en sportvoorzieningen en het is ook het winkelcentrum van de wijk. Het winkelaanbod is gevarieerd en vooral gericht op de dagelijkse behoeften. Om zowel de levendigheid als de (kleinschalige) werkgelegenheid binnen Wielwijk te vergroten is het gewenst het aantal zichtbare ondernemingen in de wijk te vergroten. Tot nu toe zijn er geen zichtbare plekken waar (kleinschalige) bedrijvigheid plaatsvindt, maar worden deze vooral vanuit huis gerund. De mogelijkheid voor een bedrijfsverzamelgebouw en of woon-werkunits aan de rand van de wijk worden onderzocht.

Op het sportcomplex Zeehavenlaan zijn enkele sportverenigingen gevestigd, die vooral jeugd uit de wijk aantrekken. Behoud van de sportverenigingen in dit deel van Wielwijk is wenselijk. Hetzelfde geldt voor de eveneens op dit sportcomplex aanwezige speeltuin.

### 2.3.4.2 Verkeer

In de jaren '50-'60 zijn de huidige rol, omvang en impact van het autoverkeer niet voorzien. De auto heeft inmiddels zoveel negatieve gevolgen dat maatregelen nodig zijn. Wielwijk wordt ten onrechte door sluipverkeer als doorgangshuis gebruikt, terwijl de wijk vanuit het mobiliteitsplan de karakteristiek van verblijfsgebied zou moeten hebben.

In de visie worden daarom voorstellen voor verkeerscirculatie gedaan, om het doorgaande verkeer door Wielwijk terug te dringen. Natuurlijk moeten de voorstellen er niet toe leiden dat vermindering van het verkeer op de ene plaats leidt tot onhanteerbare intensiteiten op andere plekken. Om hierop zicht te krijgen is het model met de gewijzigde hoofdontsluiting doorgerekend. De resultaten zijn positief. Geconcludeerd mag worden dat de voorgestelde wijziging van de hoofdontsluiting het beoogde effect heeft op de terugdringing van het sluipverkeer. Er worden nog enkele varianten op detailniveau onderzocht om tot een nog beter ontwerpresultaat te komen.

Naast het terugdringen van het doorgaande verkeer door Wielwijk zorgt de visie er voor dat:

- De bereikbaarheid van het winkelcentrum met voorzieningen rondom in tact blijft
- Het knelpunt aan de westzijde van het winkelcentrum ontward wordt door doorgaand en bestemmingsverkeer (bewonersgarage en laden/lossen) te ontvlechten
- Er minder bewoners worden belast met milieueffecten dan op de oorspronkelijke centrale route op de MH Trompweg.
- Er aangedrongen wordt op de verbetering van de feitelijke oorzaak van de sluiproute door Wielwijk: de doorstroming van het Dordtse wegennet bij de twee aansluitingen op de A16.

### 2.3.4.3 Groen en water

Centraal in Wielwijk ontstaat een nieuwe groenstructuur: het parklint. Dit parklint loopt door het huidige Wielwijkpark, de MH Trompweg, het Admiraalsplein en langs de Karel Doormanweg en sluit aan op de Zuidendijk. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de volgende belangrijke wensen voor het Wielwijkpark en het wijkgroen:

- Verbeterde bereikbaarheid van het Wielwijkpark: het park wordt de wijk ingetrokken
- Een kindveilige route door de wijk, waarlangs speelvoorzieningen en scholen zijn te bereiken
- Rondje Wielwijk voor voetgangers
- Schakel in de stedelijke fietsstructuur
- Verbeterde randen van het park: met nieuwe bebouwing krijgt het park een sociaal veilige, duidelijke begrenzing. Omgekeerd maakt het parklint de ontwikkeling van hoogwaardige bebouwing mogelijk.
- Langs het hele parklint wordt een programma uitgevoerd dat gericht is op spel en ontmoeting.
- het Tromppark wordt een verblijfsplek tussen buurten in plaats van de scheiding tussen buurten zoals nu het geval is.

Ook aan de westzijde van de wijk ontstaat een nieuwe waterstructuur met singels, die positieve effecten heeft op de waterkwantiteit en -kwaliteit.

### **2.3.5 De deelgebieden (buurten)**

Binnen de hoofdstructuur van water, verkeer en groen liggen de verschillende deelgebieden van Wielwijk. Deze zijn in de samenwerkingsovereenkomst tussen woningcorporatie en gemeente als volgt benoemd:

1. Admiraalsplein
2. Sportpark Wielwijk Noord
3. Reddersbuurt
4. Westervoeg
5. Wielwijk Zuid
6. Wielwijkpark
7. Wielwijk Noord
8. Kompas

Op verschillende locaties in de deelgebieden zal sloop en nieuwbouw plaatsvinden. Voor al deze locaties zijn verkavelingstudies verricht en uitgangspunten opgesteld. Voor de overige plekken in de wijk zijn er beheersmaatregelen aangegeven.

### **2.3.6 Beeldkwaliteit**

In 2009 is het Beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk opgesteld. Het opstellen van het beeldkwaliteitsplan werd noodzakelijk geacht om voor de langere termijn grip te houden op de samenhang tussen de stedenbouwkundige structuur van de wijk, de architectonische uitwerking van de deelprojecten en de relatie hiervan tot de buitenruimte.

Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de architectuur en dient in eerste instantie ter inspiratie van bouw- en inrichtingsplannen, die in het kader van de visie 'Wielwijk sterk en weerbaar' worden uitgevoerd. In het beeldkwaliteitsplan worden algemene richtlijnen voor beeldkwaliteit geformuleerd met betrekking tot de openbare ruimte en de nieuwbouw die in het kader van de herstructurering van Wielwijk worden gerealiseerd. Deze richtlijnen vormen de basis voor een verdere uitwerking van de beeldthematiek per deelgebied.

Via de welstandsnota dient het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader.

## **2.4 Wijkvisie Crabbehof**

### **2.4.1 Algemeen**

Veelzijdig, ondernemend en vitaal. Dat is het thema van de nieuwe toekomstvisie voor de wijk Crabbehof, die op 20 juni 2012 door de gemeenteraad van Dordrecht werd vastgesteld. Als het aan de gemeente, de woningcorporaties, wijkbewoners en ondernemers ligt, krijgt deze wijk in Dordt-West de komende jaren meer kleur en variatie in bebouwing en een grotere verscheidenheid aan inwoners. Crabbehof moet weer een sterke wijk worden waar verschillende groepen bewoners zich thuis voelen, een goede economische basis hebben en gezond zijn.

De aanstaande herstructurering van Crabbehof zal een geleidelijke operatie zijn (2015-2030) waarbij kleine en grote veranderingen in de wijk zullen gaan plaatsvinden in het woningenbestand, de voorzieningen en de openbare ruimte.

De Toekomstvisie voor Crabbehof bestaat uit een drieluik:

Luik 1: Toekomstvisie Crabbehof

Luik 2: Stedenbouwkundige visie Crabbehof

Luik 3: Bewoners aan het woord.

Vier werkgroepen van professionals hebben zich gebogen over aspecten van Crabbehof die speciale aandacht verdienen: gezondheid, de Foyer, de particuliere woningvoorraad en het winkelcentrum. De resultaten hiervan zijn opgenomen in Luik1. Op basis van de adviezen van de

wergroepen hebben de woningcorporaties en de gemeente een nieuwe stedenbouwkundige visie voor de wijk opgesteld (Luik2). Ook bewoners hebben adviezen uitgebracht over hun wijk. Deze adviezen zijn weergegeven in Luik3. In grote lijnen sluiten de wensen van de bewoners aan op de adviezen van de professionals.

In de volgende hoofdstukken wordt de stedenbouwkundige visie voor het toekomstige Crabbehof uiteengezet. De visie legt de gewenste ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de wijk in grote lijnen vast. In Crabbehof is geen aanleiding voor grootschalige (infra)structurele ingrepen. Het versterken en slimmer benutten van de bestaande kwaliteiten van de wijk door relatief kleine ingrepen is het uitgangspunt.

## **2.4.2 Crabbehof in stedelijke context**

### *Ontwikkelen eigen identiteit*

Inzet van de structuurvisie Dordrecht 2020 is dat iedere wijk een eigen herkenbare identiteit krijgt binnen het mozaiek van de stad. De structuurvisie bestempelt het leefmilieu van Wielwijk en Crabbehof als stadswijk.

Het ontwikkelen van Crabbehof tot stadswijk is uitgangspunt voor de visie. Het aanbrengen van meer onderscheid ten opzichte van Wielwijk draagt bij aan de eigenheid en de nieuwe identiteit van Crabbehof.

### *Verbinden met de stad*

Een wijk staat nooit op zich zelf, maar dient een integraal onderdeel te zijn van de stedelijke netwerken.

In Crabbehof wordt daarom geïnvesteerd in goede verbindingen met de stedelijke verkeersnetwerken en in hechte relaties met de omliggende wijken. Voor Crabbehof is de relatie met Wielwijk van groot belang op het gebied van het woningaanbod, het verkeer, het winkelcentrum en overige voorzieningen. Het verbeteren van de relaties voor het langzaam verkeer tussen de wijk, de Zuidendijk en het Wielwijkpark vormt een belangrijk onderdeel van de visie.

De stedelijke groen- en waterstructuren in de wijk (Zuidendijk, spoorzone en Laan der Verenigde Naties) worden tijdens de herstructurering gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Nieuwe woonmilieus in de westrand zijn ondergeschikt aan de landschappelijke en ecologische betekenis van deze randzone.

## **2.4.3 Visie op wijkniveau**

Het leefmilieu 'stadswijk' uit de structuurvisie is de belangrijkste pijler onder de nieuwe identiteit, die in de stedenbouwkundige visie benoemd is als 'Crabbehof, de stadswijk met veel groen en historie'. Deze identiteit wordt bereikt door in te zetten op het versterken van de thema's stedelijkheid, groen en historie.

### *Stedelijkheid*

De centrale ligging in de stad, de stedelijke voorzieningen in de omgeving en de goede bereikbaarheid zijn ideale vestigingsfactoren voor diverse doelgroepen, zoals jonge ondernemers, senioren en starters op de woningmarkt.

Meerdere culturen en multifunctionaliteit zorgen voor een stedelijke atmosfeer. Deze stedelijkheid zal verder worden versterkt door het aanbrengen van differentiatie in woningtypen, het versterken van het winkelcentrum, het stimuleren van de wijkeconomie, het creëren van levendige plinten en het verbeteren van de bereikbaarheid. De stedelijkheid wordt geconcentreerd rondom het winkelcentrum en langs de hoofdassen.

### *Groen*

De wijk kent een ruime opzet met groene assen, karakteristieke plantsoenen, groenblauwe randen en een monumentaal bomenbestand.

Het in stand houden en versterken van deze groene kenmerken is uitgangspunt voor de toekomst. Deze kenmerken bieden ideale uitgangspunten om de wijk te ontwikkelen tot een gezonde wijk geschikt voor jong en oud.



Het vergroten van de gebruikswaarde van het groen en het aanbrengen van nieuwe sport- en spelvoorzieningen staan daarbij centraal.

#### *Historie*

In Crabbefhof zijn verschillende elementen uit het verleden (17e eeuw) aanwezig, zoals het landgoed Crabbefhoff, de Zuidendijk en de oude polderwegen (Talmaweg en Abraham Kuyperweg). Door deze historische laag onderscheidt de wijk zich van Wielwijk. Het vergroten van het historisch 'besef' is uitgangspunt voor de toekomst. Dit kan worden bereikt door de zichtbaarheid van de historische elementen te vergroten en meer verwijzingen naar het verleden toe te voegen.

### **2.4.4 Versterken ruimtelijke hoofdstructuur**

Doelstelling met betrekking tot de ruimtelijke structuur is om de stedenbouwkundige opzet van de wijk verder te verduidelijken en de onvolkomenheden ervan te verbeteren. Een fysieke aanpak van de bebouwing langs de assen, de plantsoenen, de randen en de kern biedt kansen om te komen tot een meer 'leesbare' wijk. De voorgestelde aanpak van de woningvoorraad biedt mogelijkheden om op stedenbouwkundige schaal meer differentiatie in de wijk aan te brengen.

#### a. Aanbrengen onderscheid noord-zuidassen

Veel van de portiekflats langs de noord-zuidassen zullen op termijn worden herontwikkeld. De ruimtelijk-functionele betekenis van de as is daarbij sturend voor het nieuwe programma, bouwvolume en architectuur. Er wordt ingezet op samenhang van de bebouwing aan beide zijden van de straat. Bij het bepalen van de rooilijnen dient rekening gehouden te worden met het handhaven van de bestaande bomen in de straat en de ruimtebehoeften van het verkeer. De inrichting van de openbare ruimte wordt per as in samenhang ingericht. Op deze wijze ontstaat verschil tussen de noordzuid-assen, wat de wijk als geheel beter leesbaar maakt.

#### *Thorbeckeweg*

Deze hoofdas wordt de meest stedelijke straat van de wijk. Kenmerken: relatief veel verkeer (bus, auto, fiets en voetganger), stedelijke allure, publieke plinten, woningdifferentiatie en functiemenging. Bedrijvigheid in de plinten en differentiatie in woningtypen op de verdiepingen zijn belangrijk voor de gewenste stedelijkheid.

#### *Groen van Prinstererweg*

Deze hoofdas wordt in rangorde de tweede stedelijke straat in de wijk. Kenmerken: verkeer (bus, auto, fiets en voetganger), bebouwing met stedelijke allure, levendige plinten en functiemenging. Als functie heeft wonen de voorkeur. Werken aan huis is mogelijk, bij voorkeur in de plinten.

#### *Colijnstraat/ Kappeijne van de Cappelloweg*

Deze subassen worden ontwikkeld tot aantrekkelijke woonstraten. Kenmerken: weinig verkeer, verblijfskwaliteit, levendigheid en wonen (ook in de plint).

#### b. Versterken groene oost – westassen

De groene oostwest-as langs de Talmaweg wordt visueel en fysiek beter verbonden met de Zuidendijk. Dit kan worden bereikt als de bedrijfsbebouwing, die op dit moment deze verbinding blokkeert, wordt uitgeplaatst naar een nader te bepalen locatie. De vrijgekomen ruimte die dan ontstaat zal worden ingevuld met groen, speelvoorzieningen en wandel- en fietsroutes. Wanneer uitplaatsing niet mogelijk blijkt, zal ingezet worden op het verbeteren van de wandel- en fietsroutes.

De groene uitstraling van de oostwest-as langs de Savorin Lohmanweg wordt vergroot door herinrichting van de openbare ruimte ter plaatse van het centrum en de bibliotheek.

Door het omleiden van de doorgaande autoroute wordt het mogelijk dit deel van de Savorin Lohmanweg groen in te richten door bijvoorbeeld het toevoegen van bomen.

#### c. Creëren vierde voorzijde aan de plantsoenen

Veel van de portiekflats langs de noord-zuidassen, die met hun achterkant aan een plantsoen staan, worden herontwikkeld. Dit schept de mogelijkheid om de uitstraling aan zowel de hoofdasen als aan de plantsoenen te verbeteren.

Uitgangspunt is dat bij renovatie of sloop/nieuwbouw aan zowel de zijde van de assen als de zijde van de plantsoenen een levendige plint wordt gemaakt.

De zeven plantsoenen met monumentale bomen zijn karakteristiek voor de wijk en daarom wordt ingezet op behoud ervan. Er wordt ingezet op differentiatie per plantsoen door verschil in boomsoort en verschil in gebruik. Het betrekken van de bewoners bij een nieuwe functionele invulling van het plantsoen is belangrijk.

*d. Aanpak anonieme plinten en anonieme ruimtes*

De portiekflats van Crabbefhof kennen anonieme plinten met bergingen en garages op de begane grond. De sociale controle is daardoor beperkt, wat gevoelens van sociale onveiligheid in de naastgelegen openbare ruimte oproept.

Bij renovatie van de portiekflats wordt de anonieme plint aangepakt met als doel de interactie tussen woonfunctie en openbare ruimte te verbeteren. De aanpak zet bij voorkeur in op het uitplaatsen van de bergingen en garages en het creëren van meer representatieve functies op de begane grond. De vrije hoogte van de anonieme plint (2,2 m) is niet toereikend voor een verblijfsfunctie. Door het (deels) samenvoegen van de begane grond en de eerste verdieping ontstaat geschikte ruimte voor aantrekkelijke plintfuncties.

Teneinde de stedelijkheid langs de hoofdassen (Thorbeckeweg en Groen van Prinstererweg) te vergroten, wordt hier ingezet op bedrijvigheid en werken aan huis. Bij de overige portiekflats in Crabbefhof is het doel om wonen in de plint te realiseren.

De collectieve groenvoorzieningen aan de achterzijde van de portiekflats worden in overleg met de corporaties en bewoners voorzien van een nieuwe functionele invulling. Gedacht kan worden aan bebouwing, parkeren, bergruimte en/of initiatieven zoals een moestuin of speelplek. Belangrijk is dat deze ruimte wordt aangepakt in samenhang met de nieuwe functies op de begane grondlaag.

*e. Benutten groene randen*

De waardevolle groene en waterrijke randen worden benut voor het creëren van nieuwe woonmilieus aan de Zuidendijk en de aanleg van recreatieve voorzieningen langs het spoor.

*Groene en waterrijke woonmilieus aan de Zuidendijk*

De gehele randzone met bebouwing tussen Zuidendijk en Ruys de Beerenbrouckweg/Troelstraweg wordt op termijn herontwikkeld, waarbij de meeste woningbouw zal worden vervangen door nieuwbouw. Het specifieke karakter van de Zuidendijkzone wordt bepaald door de dijk, de oude lintbebouwing, het water, het groen en de monumentale bomen. Deze zone is bij uitstek geschikt om aantrekkelijke nieuwe woonmilieus te realiseren, waarmee hogere en middeninkomens aan Crabbefhof kunnen worden verbonden. Er zal worden ingezet op groene en waterrijke woonmilieus in een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Tussen de woningen blijven een aantal plekken openbaar toegankelijk. De landelijke sfeer van de Zuidendijk wordt de wijk binnengehaald. Dit houdt in dat er gekozen wordt voor een verkaveling haaks op de dijk. De ecologische betekenis van de randzone blijft gewaarborgd.

*Spoorpark/Jaap Burgerpark*

Het Spoorpark is in 2012 aangelegd in het gebied tussen het spoor en (het verlengde van) de Vorrinklaan. Het Spoorpark is een recreatieve wijkvoorziening voor jong en oud. Spelen en ontspannen in een natuurlijke omgeving is het leidend thema geweest bij het ontwerp. Het park is door middel van fiets- en wandelroutes verbonden met de wijk. Belangrijk voor de hechting van het park aan de wijk zijn overtuigende routes en visuele relaties tussen wijk en park. Goede zichtbaarheid van het park vanuit de wijk is op termijn te bereiken door middel van sloop/nieuwbouw van de woningen, die nu met de achterkant naar het Spoorpark toeliggeren.

*f. Versterken van de kern*

De kern van Crabbefhof bestaat uit het landgoed Crabbefhoff, het zorgcentrum en het winkelcentrum. Er wordt ingezet op het versterken van de onderlinge relaties en verbindingen. Een verkeerskundige aanpassing, waarbij (een deel van) het doorgaande verkeer op de Groen van Prinstererweg en de Savorin Lohmanweg naar de Thorbeckeweg wordt verplaatst, is hiervoor nodig.

De drie onderdelen van de kern kennen hun eigen ontwikkelingsdynamiek. Op een gedeelte van het landgoed is nieuwbouw (wonen onder begeleiding) gerealiseerd. Het is van belang dat het kasteel een functionele betekenis houdt voor de wijk en dat het kasteel vanuit de wijk zichtbaar blijft. Het zorgcentrum heeft uitbreidingsplannen en is daarover met de gemeente in overleg.

In de stedenbouwkundige visie zijn voor de kern drie schetsmodellen bedacht die in beeld brengen op welke wijze het winkelcentrum en het zorgcentrum beter op elkaar kunnen worden betrokken. Tevens laten de modellen zien hoe een mogelijke uitbreiding van het winkelcentrum richting Savorin Lohmanweg gekoppeld kan worden aan het winkelcircuit op het van olden Barneveldtplein. Doorbraken in de bestaande bebouwing zijn hiervoor noodzakelijk. Nader onderzoek zal uitwijzen of woningbouwprogramma rond het winkelcentrum kan worden toegevoegd.

## 2.4.5 Functioneel

### a. Wonen

Crabbehof moet een wijk worden waar mensen trots kunnen zijn op het huis waarin ze wonen. Of het nu een nieuwe huur- of koopwoning is, of een goede, goedkope woning in de bestaande woningvoorraad. Er blijft in Crabbehof ruimte voor de goedkope sociale woningvoorraad. Stap voor stap wordt het woningaanbod verbeterd, zodat er minder slechte en kleine woningen zullen zijn en meer grotere woningen, meer eengezinswoningen en ook meer koopwoningen. Daardoor ontstaat er binnen de wijk meer kans om wooncarrière te maken.

De werkgroep concludeert dat de in de vorige visie (2006) benoemde woonmilieus: springplankmilieu ((her)starters), levensloopmilieu (ouderen), het rustige stedelijk woonmilieu (gezinnen), woonmilieu in de westrand (midden- en hoge inkomens) nog steeds de gewenste woonmilieus voor Crabbehof zijn. Aan deze woonmilieus is een nuancering toegevoegd, namelijk het milieu van de stempels (gezinnen aan het plantsoen, (her)starters aan buitenzijde).

De globale afbakening van de woonmilieus wordt gekoppeld aan de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Dit betekent dat de oostwest-assen Talmaweg en Savorin Lohmanweg geen scherpe grenzen tussen de woonmilieus vormen. De noord-zuidassen Thorbeckeweg en Groen van Prinstererweg worden in de visie ingezet als verbindende elementen in de wijk. Deze noordzuidassen zijn vanwege de na te streven stedelijkheid geschikt om een meer gemengd woon –en werkmilieu in zich op te nemen.

### b. Werken en voorzieningen

In de Structuurvisie Dordrecht 2020 wordt ingezet op meer zelfstandig ondernemerschap aan huis. Crabbehof is één van de wijken waar kleinschalige, lokale bedrijvigheid zal worden gestimuleerd. Bij voorkeur gebeurt dit in de plinten van de woonbebouwing langs de hoofdassen Thorbeckeweg en Groen van Prinstererweg. Werken aan huis, kleinschalige bedrijvigheid en/of atelierruimten op de begane grond dragen hier direct bij aan de gewenste stedelijkheid en levendigheid. Op de hoek van de Thorbeckeweg-Talmaweg is het voornemen een portiekflat om te vormen tot Kansenflat. In Wielwijk is dit initiatief, waarbij werkruimte tegen gereduceerde huur wordt aangeboden, succesvol gebleken. Voordat besloten wordt vrijkomende schoollocaties te ontwikkelen tot woningbouwlocaties zal onderzocht moeten worden of de bestaande gebouwen geschikt zijn (te maken) voor functies zoals werken en bedrijvigheid.

Belangrijk met betrekking tot het begrip stedelijkheid is dat het voorzieningenniveau in Crabbehof op peil blijft en waar mogelijk wordt vergroot. De geplande uitbreiding van het zorgcentrum draagt hier aan bij. Het winkelcentrum is met zijn veertig winkels en 8300 m<sup>2</sup> verhuurd oppervlak een aantrekkelijk wijkwinkelcentrum met een redelijk aanbod in de dagelijkse sector en een zeer gevarieerd aanbod in de niet dagelijkse sector. In het centrum zijn diverse trekkers uit het grootwinkelbedrijf gevestigd zoals Lidl, MCD, Blokker en Trekpleister. Ook zijn er een aantal speciaalzaken met een ruim aantal zelfstandige ondernemers gevestigd. Hiermee is het winkelcentrum een goed geoutilleerde wijkvoorziening. Uitbreiding van het winkelcentrum moet gezien worden in relatie tot de winkelcentra van Sterrenburg, Wielwijk, Krispijn en detailhandelontwikkelingen op het Gezondheidspark en Leerpark.

#### *aanvullende onderzoek winkelcentrum*

De planvorming rond het winkelcentrum is onderwerp van gesprek in de "Werkgroep Winkelcentrum" onder leiding van de gemeente. In de werkgroep zijn naast de gemeente ABN

AMRO Mees Pierson (eigenaar van de winkels), de winkeliersvereniging, De Holland Immogroup (eigenaar van de woningen op en rond het centrum), de projectontwikkelaar van de bedrijvenstrip en het Zorgcentrum vertegenwoordigd. De werkgroep geeft in haar advies aan dat alle belanghebbenden grootschalig ingrijpen in het centrum op dit moment niet wenselijk en noodzakelijk vinden. Wel heeft het centrum kwalitatieve aanpassingen nodig om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor klanten en ondernemers. Het toevoegen van een stedelijke 'trekker' zal de aantrekkingskracht van het winkelcentrum vergroten.

c. *Verkeer*

*Autoverkeer*

Grootschalige infrastructurele ingrepen worden in Crabbefhof niet noodzakelijk geacht. De verwachting is dat door verkeersmaatregelen in Wielwijk en de toekomstige verbeterde aansluiting van de N3/A16 ongewenst autoverkeer door Crabbefhof (en Wielwijk) zal afnemen. In de Visie wordt voorgesteld om het doorgaande autoverkeer rondom het centrum zoveel mogelijk te concentreren op de Thorbeckeweg. Bij voorkeur wordt daarom een toegang naar het parkeerterrein van het winkelcentrum toegevoegd aan de zijde van de Thorbeckeweg. De Groen van Prinstererweg en een deel van de Savorin Lohmanweg worden dan meer autoluw en kunnen door herinrichting meer verblijfskwaliteit krijgen. De kruising Talmaweg/Abraham Kuyperweg is een aandachtspunt in verband met veiligheid en doorstroming.

De mogelijkheid van parkeren dichtbij de winkels op het van Oldenbarnevelplein wordt door bewoners en winkeliers gewaardeerd. Het handhaven van parkeergelegenheid dichtbij de winkels is uitgangspunt bij eventuele herinrichting van het plein. Het advies is om aan de binnenzijde van het plein fietsenstallingen toe te voegen.

*Openbaar vervoer*

Het aantal reizigers dat gebruik maakt van het huidige (trein)station-Zuid aan de Hugo van Gijnweg voldoet niet aan de wensen van de NS. De gemeente Dordrecht onderzoekt samen met de NS en Prorail de mogelijkheden om het reizigerspotentieel van dit station te vergroten. Het verbeteren van het huidige station aan de Hugo van Gijnweg en het verplaatsen van het station in zuidelijke richting worden daarbij als serieuze opties verkend.

Vanuit het perspectief van Crabbefhof heeft het de voorkeur om de bereikbaarheid van het huidige station te verbeteren door een herinrichting van de stationsomgeving.

Crabbefhof is ook in de toekomst goed bereikbaar met de bus. Buslijn 3 verzorgt de verbinding tussen het wijkcentrum en de omliggende wijken. Buslijnen 4 (Wielwijk-centrum) en 5 (Sterrenburg-centrum) behouden hun haltes aan de randen van de wijk.

*Langzaam verkeer*

Met als doel het gebruik van de fiets te stimuleren en daarmee de gezondheid in de wijk te bevorderen, worden een aantal voorstellen gedaan die het fietsnetwerk complementeren. De aanleg van een nieuwe (vrijliggende) fietsroute langs het spoor als verbinding tussen Zuidendijk en Station-Zuid is essentieel voor het fietsnetwerk in de stad. Daarnaast zal worden onderzocht hoe de fietsroute langs de Talmaweg tussen de Zuidendijk en de Hugo van Gijnweg kan worden verbeterd. Het is wenselijk deze route op termijn ook door te trekken naar Wielwijk.

De Groen van Prinstererweg wordt volgens het voorstel in de Visie meer autoluw. Deze straat kan daardoor meer betekenis krijgen als belangrijkste fietsroute richting het winkelcentrum. De verbinding met de recreatieve fietsroute over de Zuidendijk wordt verbeterd door het aanleggen van nieuwe of het verbeteren van bestaande dijkopgangen.

d. *Groen en water*

De randen, oost-westassen en de plantsoenen blijven de meest cruciale onderdelen van de openbare groenstructuur. Deze structuur wordt versterkt door de onderdelen ruimtelijk en functioneel beter met elkaar te verbinden. De gebruikswaarde van het openbaar groen wordt vergroot door het toevoegen van speelvoorzieningen, (moes)tuinen en fiets- en wandelroutes.

Het monumentale bomenbestand in de wijk moet worden gekoesterd. Behoud en aanvulling zijn belangrijke uitgangspunten. Een bomeninventarisatie is nodig om te kunnen bepalen welke bomen toekomstwaarde hebben. Op basis van deze inventarisatie kan een bomenplan opgesteld worden, waarin de te behouden en de te vervangen boomstructuren worden vastgelegd.

Uitbreiding van het wateroppervlak is mogelijk. De gebruikswaarde van de singelstructuur rondom de wijk wordt vergroot door de nieuwe woonmilieus aan de Zuidendijk meer te laten profiteren van de ligging aan het water. Daarnaast worden meer verblijfsplekken met steigers aan het water aangelegd.

e. *Duurzaamheid*

In de stedenbouwkundige visie voor Crabbefhof worden allerlei voorstellen gedaan, die zullen ingrijpen in de fysieke leefomgeving. Deze voorstellen zijn bedoeld als investeringen in het versterken van de toekomstwaarde en duurzaamheid van de wijk. Dit komt naar voren in de voorstellen voor de verkeerstructuur, het aanbrengen van meer variatie in woningtypen, de versterkte groen- en waterstructuur, het verhogen van de gebruikswaarde van het groen en het verbeteren van de sociale veiligheid in de wijk.

## 2.5 Zuidhoven

Voor Zuidhoven is het uitgangspunt dat de huidige karakteristiek bewaard moet blijven. Kenmerken van die karakteristiek zijn de lage bebouwingsdichtheid, de vrijstaande bebouwing/ villa's en de woonstraten en hoven met eengezinswoningen.

Langs de SM Hugo van Gijnweg zijn al enkele jaren appartementen voorzien, waarvan inmiddels één gebouw is gerealiseerd. De overige twee gebouwen zijn overeenkomstig de vergunde situatie opgenomen.

De kerk, manege, scholen en het muziekgebouw kunnen overeenkomstig hun huidige bestemming worden opgenomen.

## 2.6 Bastion - locatie

Voor deze locatie is het behoud van de huidige situatie uitgangspunt. Bij de entree is langs de Laan der VN het Bastionhotel gevestigd.

Voor het overige is er sprake van een bedrijvenlocatie en een kantoorvestiging, die overeenkomstig het huidige gebruik kunnen worden bestemd.

## 2.7 Regeling in bestemmingsplan

Verschillende elementen (ontwikkelingen) uit 'Wielwijk sterk en weerbaar' en uit de 'Wijkvisie Crabbefhof' worden opgenomen in dit bestemmingsplan, voorzover er sprake is van concrete planvorming. Als dat niet het geval is worden de betreffende ontwikkelingen niet opgenomen; uitvoering is dan pas mogelijk na concrete planontwikkeling en een herziening van het bestemmingsplan c.q. het doorlopen van een procedure voor afwijking met een omgevingsvergunning.

Het gaat hierbij om ondermeer de volgende ontwikkelingen:

- woningen in Wielwijkpark
- woningen ter plaatse van huidige volkstuinen aan Reeweg-Zuid
- planvorming winkelcentrum Crabbefhof
- versterken groene oost-west assen in Crabbefhof
- creëren vierde voorzijde aan plantsoenen in Crabbefhof

Het nu niet opnemen in het bestemmingsplan betekent derhalve niet dat van die ontwikkeling is afgezien. Zodra er wel sprake is van concrete planvorming die uitvoerbaar is, zal het bestemmingsplan op dat onderdeel kunnen worden gewijzigd.

# HOOFDSTUK 3 Beleidskader

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Amvb Ruimte

De directe doorwerking van de Nota Ruimte is vervallen met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening. De nationale ruimtelijke belangen worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte).

Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels.

### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 13 maart 2012 stelde de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie vast.

Eén van de belangrijkste beleidsdoelen is een gezonde en veilige leefomgeving als basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Dit wordt vooral vertaald in het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen aangewezen. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten deze belangen bestaat beleidsvrijheid voor decentrale overheden, zoals de gemeente.

Deze herziening betreft een binnenstedelijke ontwikkeling en is niet in strijd met enig nationaal belang. Wel wordt uiteraard rekening gehouden met nationaal belang 8: verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan het beleid en de algemene regels van het rijk.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Die ladder moet in bestemmingsplannen worden doorlopen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De ladder kent drie treden die achter elkaar dienen te worden doorlopen;

Trede 1: is er regionale behoefte

Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied

Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden

De ontwikkeling van Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven is vanaf de start opgenomen geweest in de regionale woonvisie. Inmiddels is een deel van de herstructurering uitgevoerd. In de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2013' zijn genoemde wijken wederom opgenomen.

Gedeputeerde Staten van Zuid Holland hebben bij brief van 16 juli 2013 aangegeven deze rapportage te aanvaarden als kader voor de verantwoording voor de woningbouwopgave in de Drechtsteden.

Er is sprake van bestaande stedelijk gebied waarin de wegenstructuur aanwezig is en niet wijzigt. Er doen zich geen problemen voor met het ontsluiten van de verschillende functies in het plangebied.

De conclusie kan worden getrokken dat de uitvoering van Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland**

Met de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Rijk verantwoordelijkheden en bevoegdheden gedecentraliseerd naar provincies en gemeenten. In dit speelveld neemt de provincie de verantwoordelijkheid voor aansturing op ruimtelijke kwaliteit en samenhang van projecten en programma's met provinciale betekenis (regisseursrol). De provincie zal niet voor alle provinciale belangen een leidende rol nemen in de uitvoering.

De provincie wil een actieve rol spelen in de uitvoering van beleid. De provincie eigent zich alleen een regisseursrol toe als zij van mening is dat deze rol niet gedelegeerd kan worden naar andere overheden, of als zij een eigen verantwoordelijkheid heeft, die voortvloeit uit provinciale belangen. De schaal van de provincie maakt haar bij uitstek geschikt om veel partijen op gemeentelijk en (boven)regionaal niveau te verbinden.

Provinciale Staten van Zuid-Holland stelden op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie en een doorkijk naar 2040. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

In 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogingen:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

In de Uitvoeringsagenda staat hoe de provincie en de verschillende partners de ambitie van de Structuurvisie gaan uitvoeren. De nadruk ligt op samenhang van maatregelen en programma's en de samenwerking met de regio's. Wat belangrijk is voor Zuid-Holland staat voorop.

De Uitvoeringsagenda maakt duidelijk wat er moet gebeuren en wat de onderlinge rolverdeling van de provincie en de verschillende samenwerkende partijen is.

Elke partij werkt vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid om de ambitie van de Structuurvisie te realiseren.

In de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte staat hoe de provincie de ruimte tot 2020 in wil gaan vullen. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling weer en vermeldt de provinciale belangen. De verordening geeft aan met welke zaken gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden.

In de Structuurvisie is het plangebied Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven op de functiekaart opgenomen als Stads- en dorpsgebied.

### **3.2.2 Verordening Ruimte**

In samenhang met de Structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende artikel is relevant voor het onderhavige plan:

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Het plangebied valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren en is hiermee in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

In de Verordening Ruimte is voor functies als kantoren en detailhandel bepaald dat deze alleen in bestemmingsplannen mogen worden opgenomen indien deze liggen binnen de invloedssfeer van haltes van het Zuidvleugelnet (voor wat betreft kantoren), dan wel wanneer deze liggen binnen de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden (voor wat betreft detailhandel). Het plangebied Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven voldoet aan beide voorwaarden.

### **3.2.3 Actualisering: nieuwe Visie en Verordening**

In januari 2014 is een nieuwe Structuurvisie en Verordening ruimte in ontwerp ter visie gelegd. Hoewel deze ontwerpen nog geen formele status hebben kan worden opgemerkt dat het plangebied is opgenomen als 'bestaand stads- en dorpsgebied'.

Nieuw is de opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking waarbij op het gebied van woningbouw veel waarde wordt gehecht aan de regionale visie (rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2013'). In paragraaf 3.1.3. van deze toelichting is reeds aangegeven op welke wijze Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven daarin zijn opgenomen en dat Gedeputeerde Staten bij brief van 16 juli 2013 hebben aangegeven deze rapportage te aanvaarden als kader voor de verantwoording voor de woningbouwopgave in de Drechtsteden.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040**

In de op 17 december 2013 door de raad vastgestelde Structuurvisie Dordrecht 2040 worden de wijken in dit plangebied beschreven als 'stedelijk wonen'. De wijken maken deel uit van de herstructureringsopgave Dordt-West. De hoofdfunctie is wonen. De woningbouw wordt gekenmerkt door een relatief hoog aandeel etagebouw, maar ook eengezinswoningen komen in ruime mate voor. De winkelvoorzieningen zijn geconcentreerd in het centrum van de wijk. Ondanks de redelijke dichtheid kent dit milieu veel openbaar groen.

### **3.3.2 Wijkvisies**

De visies op de wijken in dit bestemmingsplangebied zijn verwoord in

- Wielwijk, sterk en weerbaar
- Wijkvisie Crabbehof

In de paragrafen 2.3 en 2.4 van deze toelichting is op beide visies ingegaan.



# HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

## 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.1.1 Regelgeving en beleid

#### *Wet op de archeologische monumentenzorg*

Het archeologisch bodemarchief is de belangrijkste bron voor onze oudste geschiedenis. Sinds 1 oktober 2007 regelt de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet 1988 de bescherming en het behoud van archeologische waarden in de bodem. De archeologische zorgplicht ligt bij de gemeente.

Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van archeologische waarden op de oorspronkelijke plek, dus in de bodem zelf (in situ). De bodem biedt doorgaans de beste garantie voor een goede conservering.

De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Wie de bodem in wil om te bouwen of aan te leggen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek uit te (laten) voeren. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht worden en of deze behoudenswaardig zijn. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen, zodat de waarden op hun plek behouden blijven, of het definitief opgraven en documenteren van de archeologische waarden zodat de gegevens in een archeologisch depot behouden blijven.

Er wordt in de wet uitgegaan van het basisprincipe dat de verstoorder of veroorzaker van archeologieverstorende bodemingrepen betaalt voor het onderzoek van de archeologische waarden.

#### *Besluit ruimtelijke ordening*

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

#### *Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland*

De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Onderdelen uit de Provinciale Structuurvisie (2010) zijn hier in opgenomen.

De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingspatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie.

#### *Gemeentelijk beleid archeologie*

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

In 2009 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld. De kaart is een detaillering en uitwerking van de kaarten die op nationale en provinciale schaal beschikbaar zijn. Op het gemeentelijk grondgebied varieert de verwachting van laag tot zeer hoog. In het bij de kaart behorende rapport "'Stad en Slib: het archeologisch potentieel van het Eiland van Dordrecht in kaart gebracht" is de onderbouwing voor de hoogte van de verwachting verwoord. In

de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) zijn aan de archeologische verwachtingen verschillende voorwaarden en vrijstellingen verbonden. Deze voorwaarden en vrijstellingen worden uiteindelijk in de nieuwe bestemmingsplannen opgenomen.

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

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

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

*Gemeentelijk beleid: Erfgoednota Dordrecht maakt geschiedenis; Erfgoedverordening Dordrecht*  
Streven is om het erfgoedbeleid steeds meer onderdeel te maken van het beleid op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit en inrichting. Daarbij gaat het uitdrukkelijk niet alleen om objecten, maar ook om structuren die iets vertellen of verwijzen naar de historische ontwikkeling van Dordrecht. Hierin past het voornemen om gemeentelijke monumenten aan te wijzen, maar ook om cultuurhistorische beleidskaarten te maken waarop ook te verwachten waarden zijn aangegeven. Nader onderzoek dient uit te wijzen of deze waarden daadwerkelijk aanwezig zijn, hoe groot deze zijn en hoe deze in kunnen worden gezet voor de gebiedsontwikkeling.

#### *Beschermde monumenten*

In het plangebied bevinden zich twee rijksmonumenten:

#### Talmaweg 10:

in plattegrond vierkante kasteelboerderij genaamd Crabbehof, herbouwd na brand in de 19e- én in de 20e- eeuw.

De kasteelboerderij maakt onderdeel uit van de voormalige buitenplaats Crabbehof. Deze werd in 1628 gesticht door Cornelis Roelantszoon Schouw. In 1646 werd er een herenhuis gebouwd op de buitenplaats. In 1808 brandde de buitenplaats volledig af. Alleen de boerderij werd herbouwd. In 1857 kwam de buitenplaats in handen van de Dordtse reder A. Blussé. Hij herbouwde het huis en voegde het torentje van de afgebroken Kloveniersdoelen er aan toe. W.H. Staring liet in 1913 het woonhuis zelf ingrijpend verbouwen tot kasteeltje. In 1934 werd dit kasteeltje nog eens verbouwd.

#### Behorend bij Talmaweg 10:

Het voormalige koetshuis, inmiddels restaurant.

Het kleine koetshuis staat links van de hoofdentree van Crabbehof en dateert volgens de gevelsteen boven de voordeur uit 1880. Het is gebouwd in ambachtelijk raditionele bouwtrant. Het heeft zowel architectonische waarde als ensemblewaarde en is gaaf bewaard gebleven.

Ooit hoorde bij de buitenplaats Crabbehof ook nog de aan de andere kant van de Zuidendijk gelegen oorspronkelijk zeventiende eeuwse boerderijcomplex Crabbestein, Zuidendijk nr. 329-331. Dit complex komt te zijner tijd in aanmerking voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst.

### *Periode 1850-1940*

Door de provincie Zuid-Holland is in opdracht van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg een inventarisatie verricht naar waardevolle objecten, gebouwd tussen 1850 en 1940.

In de wijk Crabbefhof is de manege met woning aan de Spirea nr. 1 in deze inventarisatie genoemd. Sinds 2012 is dit complex beschermd als gemeentelijk monument. Het betreft hier oorspronkelijk een zogenoemde modelboerderij, die in 1911 werd gebouwd door W.H. Staring, eigenaar van de buitenplaats Crabbefhof.

### *Periode 1940-1965*

Het landelijke monumenten inventarisatie project 1850-1940 is vervolgd met een inventarisatie van architectuur en stedenbouw uit de periode 1940-1965, de wederopbouwperiode. Besloten is in Nederland alleen een zogenoemde top 100 te beschermen als rijksmonument. In het plangebied komen geen (potentiële) rijksmonumenten voor.

## **GEMEENTELIJKE MONUMENTEN**

In Crabbefhof, Wielwijk en Zuidhoven heeft nog geen inventarisatie ten behoeve van de gemeentelijke monumentenlijst plaatsgevonden. Deze is ook nog niet exact ingepland, maar wordt binnen 5 jaar verwacht. Wel is er in Crabbefhof en Wielwijk een ruimtelijk en cultuurhistorisch onderzoek gedaan.

De toenemende aandacht voor architectuur en stedenbouw uit de wederopbouwperiode 1940-1965 zal in ieder geval aanleiding zijn de bebouwing in met name Wielwijk (vanaf 1956) en Crabbefhof (vanaf 1957) nader onder de loep te nemen in het kader van de aanwijzing van gemeentelijke monumenten.

### **Crabbefhof**

In Crabbefhof zijn nog geen gemeentelijke monumenten aanwezig.

Potentiële gemeentelijke monumenten zijn:

- het omgrachte terrein van de buitenplaats Crabbefhof, inclusief de watergang en het Crabbefhofpad (het terrein omsluit Talmaweg 10, 12, 14 maar betreft niet de nieuwbouw op nr. 12 en 14)
- villa De Merelhof, oorspronkelijk staand in de hoek tussen de Crabbeweg en de Mijlweg/Rijksstraatweg, nu Admiraal de Ruyterweg 142, is een potentieel gemeentelijk monument. De villa werd in 1922 gebouwd door directeur Lammers van de Dogcakefabriek aan de Achterhakkers.
- de Verrezen Christuskerk met losstaande klokkentoren, Nolensweg 10, gebouwd in 1963
- Stefanuskerk of Kerk van de Nazerener, Talmaweg 121, gebouwd in 1960
- de Opstandingskerk, Groen van Prinstererweg 66, gebouwd in 1961
- de tuinmanswoning behorend bij de buitenplaats Crabbefhof, Abraham Kuyperweg 3a, gebouwd in 1941
- het winkelcentrum Crabbefhof. Dit is carrévormig van opzet, waarbij de winkels zich naar de beslotenheid van de binnenhof richten. Het winkelcentrum werd in 1964 geopend.
- drie blokken met twee-onder-eenkapwoningen aan de noordzijde van de Talmaweg (nrs. 101-119, 125-139, 141-155)
- Verder bevinden zich in het buurtschap Smitshoek rond de Zuidendijk naar verwachting nog enkele potentiële gemeentelijke monumenten, zoals met name: de smidse of hoefsmederij, nu Zuidendijk nr. 210-214, waarschijnlijk circa 1800 gebouwd. Nader onderzoek van de overige dijkbebouwing moet nog uitgevoerd worden.

### **Wielwijk**

In Wielwijk zijn twee scholen aangewezen tot gemeentelijk monument:

- de school De Albatros, Douwe Aukestraat 1, gebouwd in 1958
- de school De Fontein, Douwe Aukestraat 3, gebouwd in 1958

Potentiële gemeentelijke monumenten zijn:

- de Peter Stuyvesantflat, Admiraalsplein 5-63. De flat is gebouwd in 1957, vier verdiepingen hoog met winkels in de plint. De Holland America lijn huisvestte hier vroeger zijn officieren. Na hun vertrek begon de eens zo sierlijke flat in verval te raken. Inmiddels heeft een geslaagde renovatie in 2006 ervoor gezorgd dat de flat weer een mooie verschijning is op het plein.
- de Andreaskerk, Jacob van Heemskerckstraat 19, gebouwd in 1961.
- het boerderijcomplex Crabbestein Zuidendijk nr. 329, 329a, 331 en 331a. Ooit hoorde dit bij de 17e-eeuwse buitenplaats Crabbefhof dat aan de andere kant van de Zuidendijk in de wijk Crabbefhof ligt.
- de entreelaan van de verdwenen buitenplaats Vlietzicht.

## Zuidhoven

In Zuidhoven staat één gemeentelijk monument: het manegecomplex Spirea 1, 1a, 1b en 1c /hoek S.M. Hugo van Gijnweg. Oorspronkelijk gebouwd in 1911 als modelboerderij door W.H. Staring, eigenaar van Crabbehof. Het is nu een manege bestaande uit een grote stal onder wolfsdak met een lagere, kleine uitbouwen onder daken met drie schilden. Bij de ingang naar het terrein een woning, éénlaags bestaande uit volume onder dak met drie schilden, topgevel met vlechtwerk richting S.M. Hugo van Gijnweg. De gevel richting Spirea met risaliet met topgevel met vlechtwerk. Boven de vensters hoge korfbogen met kunststenen aanzet- en sluitstenen. Het stallencomplex is in de meidagen 1940 door oorlogsgeweld verwoest. De woning bleef gespaard. De stallen zijn in 1941 weer opgebouwd. Een gevelsteen wijst hier nog op. De gebouwen zijn in redelijk gave staat en karakteristiek voor de bouwtijd. Restauratie en verbouwing van de manege en de woning zijn in 2013 uitgevoerd.

Potentiële gemeentelijke monumenten zijn:

- de omgrachte Zuidhovenkerk (kerk, pastorie en omgrachting) aan het Zuidhovenlaantje 4, herbouwd in 1941 en verbouwd in 1965

### 4.1.2 Onderzoek

#### Archeologie

Het plangebied maakte onderdeel uit van de vroegere 'Grote of Zuid Hollandsche Waard', eeuwenlang het achterland van de stad Dordrecht. Door de St. Elizabethsvloeden 1421-1424 zijn grote delen van de Grote Waard economisch onbruikbaar geworden en is de waard veranderd in een zoetwatergetijdengebied met slikken en gorzen. Dit gebied werd toen het Bergsche Veld of de Biesbosch genoemd.

Pas in de 17e eeuw is stapsgewijs begonnen met het opnieuw indijken en in cultuur brengen van wat uiteindelijk het Eiland van Dordrecht is geworden. De wijk Zuidhoven ligt in de Oud Dubbeldamse polder die in 1603 werd bedijkt, Crabbehof in de Zuidpolder uit gebleven. Maar daardoor is het nu ook onbekend waar belangrijke archeologische waarden zoals de verdronken dorpen zich bevinden.

Voor Wielwijk en voor het overgrote deel van de wijk Crabbehof geldt op basis van de archeologische verwachtingskaart een middelmatige archeologische verwachting voor sporen uit de late middeleeuwen. Dit vanwege de ligging in het door het Merwededek afgedekte middeleeuwse klei-op-veenlandschap: een komkleigebied tussen de rivieren. In dit komkleigebied worden sporen van ontginning, infrastructuur en landgebruik zoals landbouw en veeteelt verwacht.

Voor de wijk Zuidhoven en de noordpunt van Crabbehof geldt een hoge archeologische verwachting voor sporen uit de late middeleeuwen. Dit vanwege de ligging in de oeverzone van de volledig verdwenen rivier de Dubbel. Juist in deze oeverzone worden sporen van de 1421 verdronken (kerk)dorpen verwacht.



*Fig. 1 Het plangebied op de archeologische verwachtingskaart (2009) met in groen het middeleeuwse klei-op-veengebied en in paars en rode stippels de oeverzone van de rivier de Dubbel.*

In de periode van de aanleg van de drie wijken is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het eerste onderzoek is pas gedaan in 1997 tijdens baggerwerkzaamheden in de aanwezige waterpartijen.

In Zuidhoven zijn vier archeologische onderzoeken uitgevoerd. Twee onderzoeken, projecten 0712 en 0822, in het noorden van de wijk hebben aangetoond dat hier de zuidoever van de rivier de Dubbel ligt met daarop waarschijnlijk een rivierdijk. Laatmiddeleeuwse sporen zijn aanwezig vanaf 110 cm beneden maaiveld of 160cm –NAP. Tijdens een onderzoek aan de Spirea (project 9901) werd de oever van de rivier de Dubbel niet aangetroffen. In de gracht rond de buitenplaats/kerk Zuidhoven (project 9907) is 17e-19e eeuws aardewerk gevonden.

In Crabbehof zijn vijf onderzoeken uitgevoerd. Uit twee booronderzoeken (projecten 0406 en 0618) blijkt dat het laatmiddeleeuwse landschap in het komgebied ligt op een diepte vanaf 230 cm beneden maaiveld of 250 cm –NAP.

Tijdens de aanleg van de infrastructuur van de wijk in 1960 heeft een fotograaf foto's gemaakt van de toevallig aangetroffen fundering van de 17e eeuwse poldermolen van de Zuidpolder (project 6003) onder de huidige Domela Nieuwenhuisweg.

In Wielwijk zijn zeven archeologische onderzoeken uitgevoerd. Dit waren zes booronderzoeken en één onderzoek op het Admiraalsplein (project 0101).

Zowel uit de booronderzoeken als uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat in Wielwijk het laatmiddeleeuwse landschap in het komgebied ligt op een diepte vanaf 150 cm beneden maaiveld of 210 cm –NAP. In de gracht rond de buitenplaats Crabbefhof is 17e-19e eeuws aardewerk gevonden (project 0414).



- Waarde Archeologie 3: middelmatige archeologische verwachting vanwege ligging in het lageregelegen komkleigebied.  
Onderzoek is verplicht bij bodemingrepen dieper dan 100 cm -mv
- Deze regeling geldt niet voor:
  - gelijke vervanging van bestaande bouwwerken
  - bouwen of aanleggen tot maximaal 70 cm beneden maaiveld in de zone met een hoge archeologische verwachting, Waarde Archeologie 2
  - bouwen of aanleggen tot maximaal 100 cm beneden maaiveld beneden maaiveld in de zone met een hoge archeologische verwachting, Waarde Archeologie 3
  - bouwen met een palenplan tot maximaal 5% van het daadwerkelijk te bebouwen oppervlak

In alle andere gevallen dient er voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning op kosten van de initiatiefnemer/veroorzaker eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd en gerapporteerd te worden.

Voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zoals het rooien van bomen, uitgraven van watergangen en het afgraven van gronden dieper dan 70 danwel 100 cm beneden maaiveld is een omgevingsvergunning nodig.

#### *cultuurhistorische waarden*

Een aantal objecten en complexen met cultuurhistorische waarde is bekend en op de plankaart met de (dubbel)bestemming CW opgenomen. Nader onderzoek dient te bepalen of ze ook in aanmerking komen voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Zowel op het gebied van structuur, industrieel erfgoed en woonbebouwing zal uiteindelijk een selectie worden gemaakt. Als voor genoemde objecten en complexen eerder sloopverzoeken komen, ligt de onderzoekslast bij de versturende partij.

Vanuit een oogpunt van archeologie en cultuurhistorie bestaat er geen bezwaar tegen dit bestemmingsplan.

## **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-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

### **4.2.2 Onderzoek**

In het plangebied komen enkele bedrijfsmatige activiteiten voor binnen de woonbestemming en voorts zijn op enkele locaties afzonderlijke bedrijfsbestemmingen opgenomen.

De Omgevingsdienst heeft een inventarisatie uitgevoerd naar de locaties met een bedrijfsbestemming c.q de bedrijfsactiviteiten bij de woonbestemming. Daaruit blijkt dat de bedrijven zijn ingedeeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

### **4.2.3 Conclusie**

In het bestemmingsplan kunnen bedrijven op de daarvoor aangegeven locaties worden toegelaten binnen de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

## **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 in hoofdzaak sprake van een bestaand gebied waarbij zich over het algemeen geen ontwikkelingen voordoen die in het kader van dit bestemmingsplan moeten leiden tot nader onderzoek. Bij vernieuwing van onderdelen zullen de bodemaspecten bij de aanvraag om omgevingsvergunning aan de orde komen.

### **4.3.3 Conclusie**

Vanuit een oogpunt van bodemkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen en bouwmogelijkheden.

## **4.4 Duurzaamheid**

### **4.4.1 Regelgeving en beleid**

#### *Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)*

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Het NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het

landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

#### *Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen*

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen beoogt de kwaliteit van een gebouw met de omgeving te verbeteren wat betreft toegankelijkheid, bruikbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Een goed toegankelijk, veilig, gebruikersvriendelijk en duurzaam gebouw is in ieders belang.



De gemeente verwacht van projectontwikkelaars en architecten dat zij zich houden aan het gemeentelijke beleid en nieuwbouwwoningen laten voldoen aan de Gemeentelijke prestatierichtlijn. Utiliteitsbouw moet voldoen aan het Handboek van Toegankelijkheid en de Gemeentelijke prestatierichtlijn.

#### **4.4.2 Onderzoek**

In grote delen van dit plangebied is vooral sprake van een bestaande situatie. Bij herstructureren is duurzaamheid in alle fasen van het proces aan de orde. Duurzaam slopen, duurzaam bouwen, bodemkwaliteit en een gesloten grondbalans komen hierbij aan de orde. In zowel Wielwijk, sterk en weerbaar, als in de wijkvisie Crabbehof zijn deze aspecten uitdrukkelijk benoemd.

#### **4.4.3 Conclusie**

Bij (vooral) het herstructureren c.q. invullen met nieuwe ontwikkelingen is er aandacht voor het aspect duurzaamheid. Via de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning zal dit nadere aandacht krijgen.

### **4.5 Externe veiligheid**

#### **4.5.1 Regelgeving en beleid**

##### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplichtte gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger was dan 10<sup>-6</sup>. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Het Bevi werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

##### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Sinds 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. 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.

##### *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*

In de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geeft het Rijk hun beleid aan over de afweging tussen veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Bij het opstellen van deze circulaire is zoveel mogelijk aangesloten op de systematiek zoals die is opgenomen in het Bevi

##### *Provinciaal beleid: CHAMP*

De Provincie Zuid- Holland heeft, om het begrip groepsrisico en de bijbehorende motivatieplicht (bij overschrijdingen van de oriënterende waarde) inhoud te geven de CHAMP-benadering ontwikkeld. CHAMP is een acroniem voor: Communicatie, Horizon, Anticipatie, Motivatie en Preparatie. Eerder genoemde toetsingskader is een aanvulling op en in sommige gevallen een invulling van de CHAMP plicht. De voorgenomen ontwikkeling wordt met behulp van de CHAMP methodiek tegen het licht gehouden.

##### *Gemeentelijk beleid: Toetsingskader Externe Veiligheid*

Conform de vereisten van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt aandacht besteed aan externe veiligheid. Opgrond van deze besluiten zijn gemeenten verplicht tot het doen van een groepsrisicoverantwoording. De verantwoording van het groepsrisico vindt plaats aan de hand van het gemeentelijk risicobeleid zoals is opgenomen in het Toetsingskader Externe Veiligheid.

Hierin wordt aandacht besteed aan het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

1. Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers.
2. 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 (zogenoemd: 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 weer gegeven 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.

### **4.5.2 Onderzoek**

Bij het bepalen van de in het plan op te nemen bouw- en gebruiksmogelijkheden moet het aspect veiligheid betrokken worden. Gelet op de ligging nabij de N3, A16 en het spoor betreft dit in het bijzonder de gebiedsdelen die aan deze bronnen grenzen.

Uitgangspunt voor het nieuwe plan is de nu bestaande ruimtelijke situatie in de wijken Crabbehof en Zuidhoven. Hierbij zijn overeenkomstig, de structuurvisie Dordrecht 2020, geen grote ingrepen in het plangebied voorzien.

In het zuidelijk en oostelijk deel van het plangebied ligt een hoge druk gasleiding.

Aan de grenzen van het plangebied zijn de volgende risico bronnen aanwezig:

- a. Rijksweg A16
- b. Autoweg N3
- c. Spoor Dordrecht –Lage Zwaluwe
- d. Gezoneerd industrieterrein Groote Lindt-Dordt/West

#### In het plangebied:

##### *Hoge druk aardgasleiding*

In het zuidelijk en oostelijk deel van het plangebied loopt een hoge druk aardgasleiding van de NV Nederlandse Gasunie.

De 10-6 contour ligt op de gasleiding. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt in het zuidelijk deel met een factor 0,105 onderschreden.

#### Buiten het plangebied:

- a. Rijksweg A16

In december 2009 zijn de definitieve resultaten van het basisnet weg gepubliceerd (Eindrapportage Basisnet weg hoofdrapport). Met de resultaten van dit rapport is de Circulaire vervoer gevaarlijke stoffen gewijzigd en per 1 januari 2010 in werking getreden. De jaarintensiteiten voor beladen bulktransporten op de A16 zijn weergegeven in de bijlage EV (tabel 1). Deze intensiteiten zijn in opdracht van het ministerie van V&W ten behoeve van het opstellen van het basisnet weg bepaald en opgenomen in de bijlagen behorende bij het eindrapport Basisnet weg van december 2009.

- b. N3  
In december 2009 zijn de definitieve resultaten van het basisnet weg gepubliceerd (Eindrapportage Basisnet weg hoofd rapport). Met de resultaten van dit rapport is de Circulaire vervoer gevaarlijke stoffen gewijzigd en per 1 januari 2010 in werking getreden De jaarintensiteiten voor beladen bulktransporten op de N3 zijn weergegeven in de bijlage (tabel 1). Deze intensiteiten zijn in opdracht van het ministerie van V&W ten behoeve van het opstellen van het basisnet weg bepaald en opgenomen in de bijlagen behorende bij het eindrapport Basinet weg van december 2009.
- c. spoorweg Dordrecht - Lage Zwaluwe  
De door PRORAIL opgegeven transportintensiteiten op het spoor voor het jaar 2007 zijn weergegeven in de bijlage (tabel 2). in de tweede kolom zijn de in 2011 door het Rijk kenbaar gemaakte cijfers van het basisnet spoor weergegeven.
- d. Gezoneerd industrieterrein Groote Lindt/Dordt-West  
Aan de westzijde van het plangebied grenst het industrieterrein Groote Lindt/Dordt-West. Op dit bedrijventerrein kunnen inrichtingen aanwezig zijn die werken met gevaarlijke stoffen.

In de bijlage externe veiligheid zijn de verschillende berekeningsresultaten opgenomen en is voorts het toetsingskader nader beschreven. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Er is over het aspect externe veiligheid overleg gepleegd met de Veiligheidsregio. Het advies van de Veiligheidsregio is in een bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

#### 4.5.3 Conclusie

- Het plan voldoet aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor de N3, A16, buisleiding en het spoor wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico.
- Ten aanzien van het groepsrisico in relatie tot de A16 is er sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het Groepsrisico (<0,1 maal OW). Voor het spoor Dordrecht -Lage Zwaluwe geldt dat ter hoogte van de Bastion locatie sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (waarde tussen 1 en 6). Deze wordt met name veroorzaakt door de geprognosticeerde groei van het spoorvervoer. De waarde voldoen niet aan de doelstellingen zoals die zijn geformuleerd in de structuurvisie Voor de N3 is er op de Bastion locatie eveneens sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Deze wordt met name veroorzaakt door de plannen in Leerpark en Gezondheidspark in combinatie met het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Met de introductie van dit nieuwe planologische regime is rekening gehouden met externe veiligheid en wordt geborgd dat de risico's (met name het groepsrisico) niet toenemen. Hiermee blijft de veiligheidswinst dit tot stand is gebracht met het instellen van het basisnet spoor voor de toekomst behouden.
- Het plan anticipeert op de komst van het Basisnet door het instellen van een plasbrand-aandachtsgebied aan de zijde van de N3, A16 en het spoor Kijfhoek - Lage Zwaluwe. Binnen het plasbrand aandachtsgebied van de A16 zijn meerdere woningen gesitueerd. Nieuwbouw van woningen in deze zone wordt niet voorzien.
- Ter verbetering van de veiligheidssituatie in de spoorzone loopt tot en met 2013 het project spoorzone. Met dit project wordt €15 miljoen geïnvesteerd in het verbeteren van de beheersbaarheid en zelfredzaamheid rondom het spoor in de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht.

Eind 2009 heeft de regionale brandweer Zuid Holland Zuid het Coördinatieplan Spoorzone vastgesteld. Dit plan omvat gestructureerde multidisciplinaire werkafspraken gemaakt voor de bestrijding van treinincidenten op de spoorlijn Rotterdam - België binnen de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht.

- Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid geldt dat sinds 2006 het project spoorzone loopt waar met behulp van een subsidie van het ministerie van VROM gewerkt wordt aan het treffen van maatregelen ten gunste van een verbeterde hulpverlening op en rond het spoor door

Dordrecht en Zwijndrecht. Hiervoor worden tot 2012 een groot aantal maatregelen uitgevoerd. Op het vlak van zelfredzaamheid zijn hierbij de volgende projecten noemenswaardig:

- Waarschuwen en alarmeren van de bevolking via SMS-alert
- Risicocommunicatie aan bewoners in de omgeving van het spoorwegtracé
- Uitschakelen mechanische ventilatie

Op bouwplan niveau zijn mogelijkheden om de zelfredzaamheid te verhogen, gegeven het conserverende karakter van het plan beperkt.

- Het plan voldoet voor zowel de A16 als de N3, aan de randvoorwaarden die de structuurvisie Dordrecht 2020 op het gebied van externe veiligheid geeft. Het groepsrisico als gevolg van de spoorlijn Kijfhoek - Lage Zwaluwe komt ook na de vaststelling van het Basisnet (juli 2013) hoger uit dan de in de structuurvisie Dordrecht 2020 opgenomen streefwaarden. Daarom blijven stad en Regio zich inzetten voor een betere goederenrouting in Nederland

Gelet op de regelgeving en het gemeentelijk beleidskader op het gebied van externe veiligheid vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 4.6 Natuur

### 4.6.1 Regelgeving en beleid

#### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet waarborgt de bescherming van veel in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12). Verder is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke ingrepen. Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht (artikel 2). Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen te voorkomen.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk ontheffing van de Flora- en faunawet te krijgen.

Artikel 75 biedt de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen van overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 18. Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) voorheen het Ministerie van LNV. Met ingang van de WABO per 1 oktober 2010 is de Flora en faunawet "aangehaakt" bij de WABO-procedure. In plaats van een ontheffing Ff-wet wordt er dan een zogenaamde "verklaring van geen bedenkingen" (VVGB) afgegeven. Het afgeven van een VVGB vormt dan een onderdeel van de omgevingsvergunning. Het is echter nog steeds mogelijk om een aparte ontheffing aan te vragen bij het Ministerie van ELI, met als voordeel dat de doorlooptijd van de procedure korter kan zijn. Ontheffingen worden alleen verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan. In de Flora- en faunawet zijn onder artikel 75 drie tabellen met soorten opgenomen waarvan het beschermingsregime verschilt. Dit hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de betreffende soorten. De voorgenomen werkzaamheden vallen onder het begrip "ruimtelijke ontwikkelingen".

#### *Natuurbeschermingswet 1998/Natura 2000-gebied*

De Natuurbeschermingswet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen die worden vastgelegd in de aanwijzingsbesluiten van deze "Natura-2000" gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen zijn verder uitgewerkt in o.a. het Natura 2000 doelendocument (Ministerie van LNV 2007) en ontwerp-aanwijzingsbesluiten. Krachtens Artikel 10a tweede lid Nb-wet dienen de instandhoudingsdoelstellingen te worden gewaarborgd van de leefgebieden van soorten en habitats die genoemd zijn in het aanwijzingsbesluit. Het gaat daarbij om het behoud van leefgebied voor soorten en habitats die op Europese schaal bedreigd zijn.

Per 1 oktober 2005 is een Nb-wet vergunning verplicht voor alle nieuwe projecten en handelingen die, gelet op de instandhoudingsdoelen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats van soorten in het gebied kunnen verslechteren
- een verstoring effect kunnen hebben voor de soorten waarvoor het gebied is aangewezen
- de natuurlijke kenmerken van het gebied kunnen aantasten.

Daarnaast is er voor elk nieuw plan een goedkeuringsbesluit nodig (art. 19) indien door dat plan, gelet op de instandhoudingsdoelen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het gebied kunnen verslechteren
- een verstorend effect kan optreden op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

De vergunningen worden verleend door de provincies (GS) of door de minister van LNV. Zij mogen slechts vergunning verlenen dan wel goedkeuring verlenen aan een plan als zij zich hebben verzekerd dat het project afzonderlijk of in combinatie met andere projecten of handelingen geen significante effecten heeft op de natuurlijke kenmerken van het gebied. In alle gevallen waarin significante effecten zouden kunnen optreden moet de initiatiefnemer vooraf een passende beoordeling van de gevolgen opstellen, die door GS in haar besluitvorming moet worden betrokken. Deze regels zijn ook van toepassing indien de ingreep niet direct in het Natura-2000 gebied plaatsvindt, maar wel een effect daarop kan hebben.

Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen het Natura 2000-netwerk vormen, beheerplannen opstellen. Deze beheerplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied (onderdeel van Natura 2000) is de Dordtse Biesbosch en ligt ten zuiden van het plangebied. Alle ontwikkelingen in of nabij het Natura 2000-gebied dienen vooraf getoetst te worden op hun gevolgen voor de te beschermen soorten en habitats. Deze status verplicht het gemeentebestuur er toe om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan na te gaan of het plan tot aantasting van leefgebieden kan leiden. Vanwege de afstand van het plangebied tot de Dordtse Biesbosch zal het onderhavige bestemmingsplan- geen gevolgen hebben voor Natura 2000.

#### *Provinciale Ecologische Hoofdstructuur*

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van natuurgebieden in de EHS die significante negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuur zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven beschikbaar zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Natuurgebieden en de groene verbindingen (zoals ecologische verbindingzones) daartussen dienen gevrijwaard te worden van bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de functie van de gebieden. Nieuwe bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de ontwikkeling van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur zijn uitgesloten. In natuurontwikkelingsgebieden moeten de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuurwaarden worden veiliggesteld. Onomkeerbare en/of ongewenste ontwikkelingen moeten worden tegengegaan.

Indien om zwaarwegende redenen aantasting van natuur- en landschapswaarden onontkoombaar is en alternatieve oplossingen ter plaatse niet voorhanden zijn, dient compensatie plaats te vinden. Compensatie dient plaats te vinden in de gebieden benoemd in de regeling met betrekking tot het provinciaal compensatiebeginsel.

De provinciale EHS wordt gevormd door bestaande en geplande natuurgebieden, waardevolle weidevogelgebieden en groene verbindingen. Het onderhavige plangebied maakt geen deel uit van de provinciale EHS.

#### *Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013*

In 2008 is het Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013 vastgesteld. De doelstelling van de SES is behoud en ontwikkeling van natuur met een optimale diversiteit, waarbij zoveel mogelijk wordt uitgegaan van gebiedseigen soorten en habitats.

De Stedelijke Ecologische Structuur is opgehangen aan een aantal thema's. Een van de thema's is "Dordrecht rivierestad". Het water en de nabijheid van de Biesbosch drukken hun stempel op de natuur in de stad.

### **4.6.2 Onderzoek**

Delen van het plangebied -en met name het Wielwijkpark en het zuidelijk deel van Crabbehof, maken deel uit van de Amstelwijckzone. De zone heeft als verbinding met name waarde voor vleermuizen en in mindere mate voor grondgebonden dieren.

De SES beschrijft dat de Amstelwijckzone ,vanwege de A16 en de spoorlijn die de zone doorkruisen, erg versnipperd is.

### **4.6.3 Conclusie**

De van belang zijnde 'groenstructuren' worden in het bestemmingsplan bestemd, waarbij het park, en de sportterreinen een specifieke bestemming krijgen. Weliswaar wordt in het zuidelijke deel van het Wielwijkpark enige bebouwing voorzien, maar daar staat een uitbreiding met het Parklint tegenover. Voorts is het gebied nabij het spoor als groengebied ingericht.

Vanuit een oogpunt van 'Natuur' bestaat geen bezwaar tegen dit bestemmingsplan.

## 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.

Op 1 januari 2007 is er een nieuwe Wet geluidhinder van kracht geworden. Met de nieuwe wet is wordt voortaan de geluidsbelasting als daggemiddelde (Lden) weergegeven. Getalsmatig heeft dit tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wegverkeerslawaai veranderd is in 48 dB. Ook de maximale ontheffingswaarde is daarmee veranderd: van 65 dB(A) is deze veranderd in 63 dB. Voor industrielawaai blijft de 'oude' eenheid dB(A) nog van kracht

#### *wegverkeerslawaai*

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is het plangebied aangegeven als stadswijk. Als vertrekpunt behoort daarbij een maximale geluidbelasting van 53 dB voor woningen. Dit is door de aanwezigheid van geluidsbronnen, als de A 16, de N3 en enkele doorgaande verkeersroutes door de wijken, niet overall 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.

Het plangebied valt deels binnen de zone van een industrieterrein Dordt-West/Groote Lindt.

#### *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. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Dordrecht - Breda.

#### *Beleid hogere waarden*

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

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

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

### 4.7.2 Onderzoek

Recent zijn in het kader van vastgestelde herzieningen van het geldende bestemmingsplan Wielwijk reeds hogere waarden voor die plandelen vastgesteld.

Het bestemmingsplan laat ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen nieuwe geluidgevoelige bebouwing toe ter plaatse van de 2e fase van het particulier opdrachtgeverschap aan de Van Kinsbergenstraat c.a.

Voor de Van Kinsbergenstraat c.a. is reeds akoestisch onderzoek gedaan in het kader van het bestemmingsplan '6e herziening Wielwijk, locatie Van Kinsbergenstraat' met als conclusie dat de voorkeurswaarden voor wegverkeer worden overschreden en er hogere waarden dienen te worden vastgesteld tot maximaal 61 dB voor 11 woningen en maximaal 49 dB voor 28 woningen.

Het spoorweglawaai blijft binnen de voorkeursgrenswaarde.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat in het voorontwerpbestemmingsplan:

- de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg langs de A16 vanaf het viaduct in zuidelijke richting was opgenomen. Doordat nog niet geheel duidelijk is of en zo ja op welke wijze deze weg dient te worden aangelegd, is deze thans uit het bestemmingsplan gehaald.
- het volkstuintencomplex aan de Reeweg-Zuid was bestemd tot woongebied. Doordat nog niet geheel duidelijk is welke maatregelen in het kader van de Wet geluidhinder nodig en uitvoerbaar zijn, is deze woonontwikkeling thans eveneens uit het bestemmingsplan gehaald.

#### **4.7.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan houdt rekening met de bepalingen van de Wet geluidhinder.

## **4.8 Groen**

### **4.8.1 Regelgeving en beleid**

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken en 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.

Parken zijn de kern van het openbaar groen en vaak ook het openbaar gebied. De parken hebben een belangrijke recreatieve en ecologische functie. Een goed beheer van de parken is dan ook van groot belang.

### **4.8.2 Onderzoek**

Er zijn geen bijzonderheden op het gebied van groen aan de orde.

In het bestemmingsplan dient het Wielwijkpark een afzonderlijke bestemming te krijgen en hetzelfde geldt voor de grotere (structurele) groenvoorzieningen.

### **4.8.3 Conclusie**

De parken en de structurele groenvoorzieningen worden als zodanig bestemd.

## **4.9 Luchtkwaliteit**

### **4.9.1 Regelgeving en beleid**

*Wet luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofdioxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden.

Met deze Wet is tevens ingezet op het opstellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL).

*Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)*

Een belangrijk element in de Wet milieubeheer is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit programma werken het Rijk, de Provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Per 1 augustus 2009 is het NSL officieel in werking getreden. Het doel van het NSL is dat in Nederland vanaf 2011 aan de normen voor PM10 en vanaf 2015 aan de normen voor NO2 voldaan wordt. In het kader van het NSL is een nieuw

begrip geïntroduceerd, namelijk het begrip "niet in betekende mate". Op basis van de Wet milieubeheer en het NSL kan gesteld worden dat een project/plan doorgang kan vinden wanneer:

- het project of plan "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project leidt niet tot overschrijding van grenswaarden;
- er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van het project is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of een gelijkblijvende concentratie van de betreffende stof;
- er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van een door het project optredend effect of een met het plan samenhangende maatregel is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of blijft de concentratie gelijk;
- het project is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of is in elk geval niet strijdig met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

#### **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 voorschrift 3A2 in bijlage 3A van de Regeling NIBM is bepaald wanneer sprake is van "niet in betekende mate":

voor woningbouwplannen:

- indien het plan niet meer omvat dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg
- indien het plan niet meer omvat dan 3000 woningen met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen voor kantoorlocaties:
- indien het plan niet meer omvat dan 100.000 m<sup>2</sup> kantoren met één ontsluitingsweg
- indien het plan niet meer omvat dan 200.000 m<sup>2</sup> kantoren met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen

De verschillende milieuaspecten zijn bij de planvorming uitvoerig aan de orde gekomen.

Door HK Consultants BV is akoestisch onderzoek gedaan (rapport Akoestisch onderzoek visie Wielwijk d.d. 27 januari 2009). In een eerder opgestelde herziening voor het plandeel Westervoeg is een en ander nogmaals doorgerekend (aanvullend onderzoek d.d. 14 september 2011).

De milieuonderdelen Luchtkwaliteit en Externe Veiligheid zijn eveneens door de Milieudienst Zuid-Holland-Zuid onderzocht (rapport 7 december 2010 nr. 2010032583/CHK).

In alle rapporten is ook aandacht besteed aan de nieuwe ontsluitingsweg in het plandeel Westervoeg en de gevolgen daarvan.

Voor de luchtkwaliteit is in het rapport van 7 december 2010 de volgende conclusie opgenomen:

Voor de jaren 2011, 2015 en 2020 is de luchtkwaliteit in beeld gebracht voor de situatie waarbij de geplande ontwikkelingen in het kader van het ontwerp Wielwijk volledig zijn gerealiseerd. Voor het jaar 2011 is tevens de luchtkwaliteit in de situatie bij autonome ontwikkeling (feitelijke situatie inclusief autonome groei van het wegverkeer en onherroepelijke bestemmingsplannen) in beeld gebracht. Hiermee is de planbijdrage bepaald. Conform de vigerende wet- en regelgeving wordt een planbijdrage van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> als 'niet in betekende mate' beschouwd. De geplande ontwikkelingen voor Wielwijk hebben het grootste effect op de nieuwe ontsluitingsweg. Op deze weg heeft het plan een bijdrage van 0,7 µg/m<sup>3</sup>. Er kan dus geconcludeerd worden dat de bijdrage van het voorliggende ontwerp beschouwd kan worden als 'niet in betekende mate'.

Uit de berekeningen blijkt dat in alle jaren voldaan wordt aan de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide. Er bestaan dus geen belemmeringen voor de geplande ontwikkelingen.

Voor alle berekende stoffen blijken de concentraties in de toekomst af te nemen. Deze afname is te verklaren uit de dalende achtergrondconcentraties als gevolg van schonere motoren en schonere brandstoftechnieken.

Hoewel de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> op geen van de receptorpunten worden overschreden in 2015, zit de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> op de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> langs de Mijlweg. In het kader van het NSL moet daar aandacht aan besteed worden.

Omdat aan de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) wordt voldaan, zijn er ten aanzien van de geplande ontwikkelingen voor Wielwijk geen verdere belemmeringen.

De voorziene woningbouw in het kader het particulier opdrachtgeverschap aan de Van Kinsbergenstraat c.a. kan door het geringe aantal woningen, worden begrepen onder 'niet in betekende mate'.

In de overige delen van het bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die beoordeeld zouden moeten worden in de zin van luchtkwaliteit.

#### **4.9.3 Conclusie**

De uitvoering van het bestemmingsplan leidt niet tot problemen op het gebied van luchtkwaliteit.



## **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 (MPD) 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.

### **4.10.2 Onderzoek**

In Wielwijk is in het plandeel Westervoeg een nieuwe ontsluitingsweg voorzien langs de A16. Het noordelijke deel is reeds opgenomen in het eerder vastgestelde bestemmingsplan '3e herziening Wielwijk, plandeel Westervoeg'. Het zuidelijke deel wordt geregeld in dit nieuwe bestemmingsplan en in de paragraaf 'Geluid' is het onderzoek naar de geluidseffecten daarvan beschreven.

Doordat in het plangebied voor het overige geen wijzigingen op het gebied van verkeer en vervoer aan de orde zijn, kan verder onderzoek achterwege blijven.

Er is voorts geen aanleiding om de wijze van bestemmen in dit gebied anders te doen dan in andere wijken in Dordrecht.

### **4.10.3 Conclusie**

De verkeersfuncties worden in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Verkeer'. Door in dit nieuwe bestemmingsplan alleen het structurele groen als groen te bestemmen en het overige groen op te nemen in de bestemming 'Verkeer' ontstaat in de woonstraten meer ruimte om eventueel groen voor parkeerplaatsen in te ruilen of andersom.

Daarnaast moet ook in het verkeer- en verblijfsgebied groen kunnen worden aangelegd.

## **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.

### *Beleidslijn Grote rivieren*

Door verschillende instanties (o.a. Rijkswaterstaat, VROM, provincies Gelderland, Zuid-Holland, Noord-Brabant, VNG, Unie van Waterschappen) is gewerkt aan de opstelling van de Beleidslijn "Grote rivieren". De Beleidslijn is op 14 juli 2006 in werking getreden.

Deze beleidslijn komt in de plaats van "Ruimte voor de Rivier".

Het plangebied is niet gelegen aan een rivier.

### *Waterschapsbeleid*

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) 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.

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 hemelwater 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 open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

### *Beleidsplan Waterkeringen Kijk op dijk en duin (december 2006)*

Dit beleidsplan omvat de hoofdlijnen van beleid, visie en richting met betrekking tot het beheer van de waterkeringen. Op grond van de Keur kunnen dijkgraaf en heemraden ten aanzien van de vergunningverlening nadere regels, de zogenoemde beleidsregels, vaststellen. Daarbij zullen de beleidskaders van dit beleidsplan als uitgangspunt dienen. Het beleidsplan is december 2006 vastgesteld.

In het beleidsplan staat beschreven welke aspecten met betrekking tot waterkeringen in bestemmingsplannen een nadere verankering moeten krijgen. Hierbij is het uitgangspunt dat de kern- en beschermingszones zoals opgenomen in de legger, opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan en in de verbeelding moeten worden aangegeven.

Het plangebied valt binnen dijkkringgebied 22 waarbij de primaire waterkering volgens de Wet op de waterkering moet voldoen om een hoogwaterstand met een voorkomingskans van 1 maal per 2.000 jaar te kunnen weerstaan.

### *Waterkering*

In het plangebied heeft de Zuidendijk een waterkerende functie.

### *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**

In het Werkboek Water, Waterplan 2009-2015 is beschreven dat er in Wielwijk/ Crabbefhof na herinrichting van Wielwijk geen extra oppervlak behoeft te worden omgezet in extra oppervlaktewater, het gebied voldoet in de eigen bergingsbehoefte. Indien hier zich kansen voordoen (meeliften) kunnen verbinding met Dordtsche Hout worden gerealiseerd om het eventuele neerslagoverschot kwijt te kunnen.

In Wielwijk worden op diverse plaatsen herinrichtingen voorbereid en uitgevoerd. Bij deze projecten worden mogelijkheden geschapen om water vast te houden en te bergen. Dit gebeurt met name door het introduceren van wateroppervlak. Eén van de verder gevorderde projecten waarbij water een belangrijke rol speelt is de herinrichting van het Admiraalsplein/Admiraal de Ruyterweg. Bij deze herinrichting wordt een verbinding gemaakt van de noord- naar de zuidzijde opdat de wateren van de noordzijde van Wielwijk en de Dordtsche Hout één systeem kunnen worden. In Wielwijk worden kruisingen met straten en wegen bij voorkeur uitgevoerd met bruggen en niet met duikers.

In Crabbefhof verdient het kasteel Crabbefhof speciale aandacht. De sloten nabij het kasteel stinken en er ligt veel drijfvuil. De zeer slechte doorstroming en overmatige bladval spelen hierbij waarschijnlijk een belangrijke rol. In Wielwijk passen singels uitstekend bij de bebouwing en de openbare ruimte. De singels uit Krispijn worden via het Admiraalsplein en de nieuw geplande Admiraal de Ruyterweg doorgetrokken naar het Wielwijkpark. In het Wielwijkpark komt een overgang naar meer open gebied met watergangen met een killen karakter.

Meeliftkansen:

- Herstructurering Wielwijk en Crabbefhof
- Herinrichting Mijlweg en Laan der Verenigde Naties

#### **4.11.3 Conclusie**

Het Waterplan 2009-2015 is tot stand gekomen in samenwerking met het waterschap Hollandse Delta. Over de aanpak van bestemmingsplannen en de doorvertaling daarin van het stedelijk waterplan is structureel overleg met deze waterbeheerder. Er zijn ondermeer afspraken gemaakt over de vormgeving en inhoud van de "watertoets".

# HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Planmethodiek

De verschillende bestemmingen zijn met hun bouwgrenzen direct van de verbeelding afleesbaar. Door middel van mogelijkheden van afwijking (onthefing) is de nodige flexibiliteit opgenomen.

Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

## 5.2 Inleidende regels

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

## 5.3 Bestemmingen

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

In het gehele plangebied wordt gewerkt met bouwvlakken waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan.

Uitgangspunt is dat de bouwvlakken zijn gelegd om de huidige hoofdbebouwing. De toegestane hoogtemaat voor de hoofdbebouwing is afgestemd op de huidige situatie en is op de verbeelding aangegeven.

Buiten het bouwvlak is vaak een (achter)erf gelegen waarop onder bepaalde voorwaarden het oprichten van bebouwing is toegestaan.

### Wonen

Aan de woningen in het plangebied wordt de bestemming "wonen" (W) gegeven. Binnen deze bestemming zijn verschillende woningtypen aanwezig. De woning (hoofdbebouwing) is opgenomen binnen een bouwvlak.

Van de gronden buiten het bouwvlak mag maximaal 50 % met een maximum van 50 m<sup>2</sup> worden bebouwd en overdekt.

Voor de hoogte en diepte van bijbehorende bouwwerken (o.a. aan/uitbouwen) is als regel aansluiting gezocht bij de criteria voor vergunningvrije bouwwerken in de Wabo: 0.30 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning tot een maximum van 4 m of als de woning lager is tot dat maximum; deze maatvoering is dan beperkt tot de eerste 2.50 m buiten het bouwvlak aan de achterkant van de woning, alsmede aan de zijkant van de woning.

Buiten deze maat van 2.50 m geldt een maximale hoogte van 3 m met de mogelijkheid om via ontheffing een kap aan te brengen tot maximaal 3.5 m.

De planregel kent mogelijkheden van afwijking zoals:

- een grotere oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken:
  - a. op bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 375 m<sup>2</sup>: tot maximaal 75 m<sup>2</sup>, echter onder voorwaarde dat het maximum bebouwingspercentage van 50 niet wordt overschreden;
  - b. op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 375 m<sup>2</sup>: maximaal 20 % van de oppervlakte van dat erf met een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- een hogere bouwhoogte direct aan de achter- en zijgevel.

De woonwagendstandplaatsen zijn afzonderlijk aangeduid W(wp). Aantallen, bouwvlakken en hoogtematen zijn op de verbeelding en in de regels vermeld.

Binnen de bestemming 'Wonen' is het op percelen aan de Reeweg-Zuid toegestaan bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Deze veelal van oudsher aanwezige activiteiten zijn voorzien van een aanduiding en de maximaal toelaatbare oppervlakte is in de verbeelding ingeschreven. Het gaat hierbij om de oppervlakte zoals nu aanwezig, dan wel -met het oog op bestaande plannentijdens de inspraak (en zienswijzen) door de betreffende eigenaren verzocht; andere uitbreiding van bedrijfsbebouwing, dan wel nieuw vestiging is niet mogelijk. Vanwege het belang van het woon- en leefklimaat en het gegeven dat van de ruimere mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan, de afgelopen 10 jaar geen gebruik is gemaakt, is bewust voor deze wijze van regelen gekozen.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn in het gebouw de Plint aan de MH Trompweg en het gebouw aan de Savornin Lohmanweg (buurthuis) evenals in het geldende bestemmingsplan op de begane grond maatschappelijke functies toegestaan. Deze functies zijn met een functieaanduiding op de verbeelding vermeld. Alleen daar zijn deze functies toegestaan.

In de Wijkvisie Crabbehof is de wens om in het woongebouw Thorbeckeweg 146-176 -hoek Talmaweg een zogenaamde kansenflat te kunnen realiseren, opgenomen. In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' is dit mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij om functies die genoemd worden in de bestemming 'Gemengd' (artikel 7 van de regels).

De wens om de plinten van de gestapelde woningen langs de doorgaande routes in Crabbehof te gebruiken voor andere functies dan bergingen voor de woningen is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Enerzijds omdat er geen concrete plannen zijn, anderzijds omdat een algemene regeling in het bestemmingsplan mogelijk tot ongewenste situaties leidt. Mocht er een verzoek komen en de wens om dat te honoreren, kan zo nodig gebruik worden gemaakt van de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Dit zal dan van geval tot geval worden beoordeeld op aspecten als het voorkomen van overlast en het leveren van een positieve bijdrage aan de beleving in dat gebied.

### **Woongebied**

Het perceel van de speeltuin aan de Piet Heynstraat is opgenomen met de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming kan het gebied worden ontwikkeld ten behoeve van woningen en bijbehorende voorzieningen, zoals straten, water en groen. De verschillende elementen die bij de ontwikkeling aan de orde komen zijn in de planregels beschreven. Op dit perceel is de ontwikkeling in het kader van particulier opdrachtgeverschap minder ver dan op de naastliggende percelen aan de Van Kinsbergenstraat, waar wel bouwvlakken zijn aangegeven.

### **Bedrijf en Bedrijf - Nutsvoorziening**

Voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijven is aansluiting gezocht bij de in deze gemeente toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten, gebaseerd op het V.N.G.-rapport "bedrijven en milieuzonering". In overleg met de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid is bepaald, dat de categorieën 1 en 2 toelaatbaar zijn.

Hoewel volstrekt helder dat binnen het plangebied (en de daarbinnen als regel toegestane categorieën 1 en 2) bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41, lid 3 Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht niet zijn toegestaan, is dit voor de helderheid toch in de betreffende planregel vermeld.

### **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.

Op enkele locaties is het in de toekomst denkbaar -bij gebleken behoefte- parkeergelegenheid te realiseren. Omdat het mogelijk maken in algemene zin tot ongewenste situaties kan leiden, is dit niet in regels opgenomen. Indien er zich een concrete situatie voordoet, kan via een buitenplanse afwijking (kruimelgevallenregeling) medewerking worden overwogen.

### **Centrum**

De winkelveorzieningen in Wielwijk en Crabbehof (en daartoe behoort in dit geval ook het chinees-restaurant in winkelcentrum Crabbehof) zijn opgenomen met de bestemming 'Centrum'. Detailhandel en dienstverlening zijn toegestaan, andere functies zijn gebonden aan een

afwijkingsprocedure. Een afwijking wordt alleen toegestaan indien er sprake is van een positieve invloed op het winkelcentrum c.q. winkelstrip. Vooraf wordt de Adviesraad voor detailhandel gehoord. Op de verdieping(en) is wonen het uitgangspunt. De bestaande luifel/onderdoorgang is in de verbeelding aangegeven als onderdoorgang.

### **Gemengd**

Deze bestemming geldt voor:

- de schoolgebouwen aan de Douwe Aukestraat; bij verhuizing van de scholen naar de nieuwbouw aan het Admiraalsplein komen deze gemeentelijke monumenten leeg te staan.
- het complex met diverse functies aan de MH Trompweg; het Centrum Vakopleiding Volwassenen verhuist mogelijk naar het Leerpark en dan komt een gedeelte van deze gebouwen leeg te staan.
- Piet Heinflat met vooral maatschappelijke functies op de begane grond, een snackbar op de hoek en wonen op de verdiepingen.
- nog onbebouwde gronden tussen Admiraalsplein en Van Kinsbergenstraat.
- het complex met bedrijven en wonen op de verdiepingen aan de Savornin Lohmanweg.

De bestemming 'Gemengd' is gebruikt omdat de betreffende panden/locaties niet specifiek aan één functie zijn voorbehouden. Een gebruik voor bijvoorbeeld kantoor, bedrijf, maatschappelijke functie, sport is denkbaar.

Binnen de functie maatschappelijk is onderwijs, religie en zorginstelling gebonden aan een afwijking. Hierdoor kan vooraf worden getoetst of de ontwikkeling ter plaatse past (o.a. omgevingsfactoren, verkeer, parkeren).

De bestaande snackbar in Wielwijk is als zodanig opgenomen.

Om te voorkomen dat de locaties volledig benut zouden kunnen worden voor een kantoorfunctie is deze functie per locatie gesteld op maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo; achterliggende gedachte hierbij is de beschikbaarheid van kantorenlocaties elders in de stad.

Voor vestiging van bedrijfsactiviteiten zijn alleen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde categorieën 1 en 2 toegestaan.

### **Kantoor**

De bestemming 'Kantoor' is gelegd op het bestaande kantoor op de Bastion-locatie. De inhoud van de regels is standaard en spreekt voor zich.

### **Maatschappelijk**

De scholen, kerken en maatschappelijke voorzieningen in het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De bouwvlakken stemmen overeen met het geldende bestemmingsplan.

Er wordt uitgegaan van de huidige situatie en daarom zijn de verschillende functies afzonderlijk aangeduid:

M (o): onderwijs

M (re): religie

M (zoi): zorginstelling.

Die functies zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Er is een mogelijkheid van afwijken van die regel opgenomen onder voorwaarde dat de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Bij het verzorgingscentrum Crabbehof is in het huidige bestemmingsplan sprake van een bouwvlak om het perceel en een bebouwingspercentage van 40. Er mag worden gebouwd tot een hoogte van 18 m.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt uitgegaan van een bouwvlak gebaseerd op de huidige situatie, rekening houdend met onderdelen als de centrale entree, een groengebied met beeldbepalende bomen en een vijverpartij. De situatie heeft op deze wijze (ook) kwaliteiten naar de omgeving. Om de bebouwingshoeveelheid ten opzichte van het oude bestemmingsplan niet te verminderen, is het bebouwingspercentage verhoogd.

Voorts wordt in het nieuwe bestemmingsplan uitgegaan van de bestaande bouwhoogten (afgerond). Dit is gedaan omdat benutting van de bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan tot gevolg heeft dat er een behoorlijke hoeveelheid bebouwing kan worden toegevoegd en dat is -vanwege de beperkte zelfredzaamheid van de bewoners- niet acceptabel vanuit een oogpunt van externe veiligheid (ligging nabij het spoor en de N3).

Om in de toekomst mogelijk nog wat meer te kunnen toelaten dan het huidige bouwvlak en de huidige bouwhoogten, zijn vanuit een oogpunt van flexibiliteit mogelijkheden van afwijking opgenomen.

Er is een mogelijkheid van verschuiving van de grenzen van het bouwvlak opgenomen en een mogelijkheid om de bouwhoogten te verhogen tot maximaal 18 m, onder voorwaarden dat:

1. de toegestane hoeveelheid bebouwing die volgens het gehanteerde bebouwingspercentage is toegestaan, niet toeneemt;
2. het groepsrisico externe veiligheid niet toeneemt;
3. er sprake blijft van een campusachtige setting van gebouwen in een landschappelijke context;
4. verbindingen/routes met de wijk in tact blijven;
5. beeldbepalende bomen gehandhaafd blijven;
6. er geen sprake is van onevenredige hinder voor de (woon)omgeving.

Een bestaande (dienst)woning bij het verzorgingscentrum is aangeduid als 'woning'.

Voorts is bepaald dat in de in de verbeelding als zodanig aangeduide strook 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' de vestiging van lagere scholen, kinderdagverblijven, bejaardenhuizen, niet is toegestaan.

### **Cultuur en ontspanning**

De bestemming 'cultuur en ontspanning' is gelegd op het muziekcentrum van het Dordrechts Philharmonisch Orkest aan de Spirea. Binnen deze bestemming is een gebruik voor muziekactiviteiten vanzelfsprekend toegestaan. Echter, sinds geruime tijd wordt ook verhuurd voor activiteiten in de vorm van kerkdiensten (op woensdag en zondag), alsmede enkele malen per jaar voor een vergadering, cursus of seminar.

Via een specifieke gebruiksregel wordt dit gebruik binnen de bestemming 'cultuur en ontspanning' eveneens toegestaan. Daarbij zijn de gebruiksaantallen gehanteerd vanuit de huidige situatie. Die maximum aantallen worden opgenomen omdat er sprake is van enerzijds een ander gebruik en anderzijds vanuit een oogpunt van externe veiligheid.

In dezelfde gebruiksregels is bepaald dat uitsluitend ondergeschikte horeca is toegestaan. Een zelfstandig functionerend horecabedrijf is daardoor niet toegestaan.

### **Groen**

De structurele groengebieden zijn bestemd tot 'Groen'. Vermeldenswaard is dat bij de woonbebouwing aan de Piersonstraat ('het kasteel') sprake is van een groengebied met daaronder een parkeergelegenheid; in de verbeelding en de regels is dit afzonderlijk benoemd.

De overige inhoud van de bestemming 'Groen' is standaard en spreekt voor zich.

Het Parklint (M.H.Trompweg) heeft de bestemming 'Groen' gekregen. De daadwerkelijk uitvoering is gekoppeld aan opbrengsten die verkregen moeten worden uit woningbouwprojecten; die projecten zijn, doordat de ontwikkeling op dit moment nog niet ver genoeg is, deels (Reeweg-Zuid en zuidelijk deel Wielwijkpark) niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Er bestaat echter wel het voornemen dit binnen de planperiode van dit bestemmingsplan te gaan ontwikkelen via afzonderlijke bestemmingsplannen.

Ook de gronden ten oosten van de Joop den Uylstraat hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Nadrukkelijk wordt hierbij opgemerkt dat dit niet de eindbestemming zal zijn, maar voor dit moment niet meer dan het overnemen van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan. Het is niet ondenkbaar dat deze gronden in de toekomst een andere bestemming krijgen. Uiteraard zal daarvoor dan een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

### **Groen - Park**

Het Wielwijkpark heeft een afzonderlijke bestemming 'Groen - Park' gekregen. Ook hier is in het algemeen de inhoud standaard en spreekt voor zich. De in 'Wielwijk sterk en weerbaar' opgenomen woningbouw in het zuidelijk deel van het park, is in dit bestemmingsplan voorshands achterwege gelaten, vanwege het op dit moment ontbreken van concrete plannen. Zodra die plannen er wel zijn dient het bestemmingsplan op dit onderdeel te worden herzien.

### **Horeca**

De bestemming 'Horeca' is gelegd op het restaurant Crabbehof en het Bastion-hotel. Het gaat om 'Horeca-1' (geen discotheken e.d.).

### **Recreatie**

Deze bestemming is gelegd op de speeltuin aan de Zeehavenlaan en het bestaande volkstuintencomplex aan de Reeweg-Zuid. Voor het volkstuintencomplex is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Een verenigingsgebouw en een parkeerterrein maken deel uit van deze bestemming. Zoals elders in dit bestemmingsplan verwoordt, zullen deze gronden op termijn waarschijnlijk als woongebied gebruikt gaan worden. Daarvoor zal dan een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

### **Sport**

De sportaccommodaties Zeehavenlaan, Vorrinklaan en het tenniscomplex nabij Vreedonk zijn opgenomen binnen de bestemming 'Sport'. Er is een bouwvlak opgenomen voor de kantine, kleedkamers, e.d. Voorts is geregeld dat buiten het bouwvlak bouwwerken als dugouts, ballenvangers, lichtmasten, hekwerken, mogen worden geplaatst. Ook de aanwezige sportscholen zijn binnen deze bestemming met een bouwvlak opgenomen.

Bij de Vorrinklaan is in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat eveneens een gebruik ten behoeve van fysiotherapie en sport gerelateerde kantoorfuncties zijn toegestaan.

Ook de manege aan de Spirea heeft de bestemming 'Sport' gekregen.

### **Verkeer**

De bestaande wegen, straten en pleinen zijn bestemd voor 'Verkeer'. Ook een gedeelte van de aan de oostzijde van het plangebied gelegen N3, inclusief op- en afritten, heeft deze bestemming.

Binnen deze bestemming zijn ook allerlei bestaande groenstroken opgenomen. Door dit onderdeel te laten zijn van de bestemming 'Verkeer' is het mogelijk -indien nodig- extra parkeerplaatsen te realiseren.

Op diverse locaties zijn garageboxen opgenomen binnen deze bestemming. Nabij de sportaccommodatie aan de Zeehavenlaan kan ter plaatse van de als zodanig aangegeven aanduiding een snackbar worden gerealiseerd.

De inhoud van de bestemming is standaard en spreekt voor zich.

### **Verkeer - Railverkeer**

De bestaande spoorweg heeft deze bestemming gekregen. De inhoud van de bestemming is standaard en spreekt voor zich. Ook het bestaande station Dordrecht-Zuid is met een aanduiding binnen deze bestemming opgenomen.

### **Leiding-Leidingstrook**

In het plangebied ligt in het zuidelijk deel en in het deel langs de N3 een leidingstrook met daarin (deels) een rioolpersleiding en een hoge druk gasleiding. De gasleiding is in de verbeelding afzonderlijk aangeduid.

Dergelijke leidingen moeten worden bestemd. In de planregels is de standaardbepaling opgenomen, dat bebouwing c.a. ten behoeve van andere functies slechts is toegestaan indien en voor zover de bij de bescherming van de leiding betrokken belangen dit gedogen; hiertoe wordt vooraf de leidingbeheerder gehoord.

### **Waterstaat - Waterkering**

De bestemming "Waterstaat - Waterkering" ligt op de Zuidendijk en heeft vooral ten doel dat er bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden overleg plaatsvindt met het waterschap. Dit is op de gebruikelijke wijze in de planregels opgenomen.

### **Waarde - Archeologie 2 en 3**

Vanwege de eerder in deze toelichting beschreven mogelijke archeologische waarden is een regeling opgenomen waaruit bescherming van de archeologische waarden bij bouwen en bij de uitvoering van werken voortvloeit.

Binnen het gehele plangebied bestaat in principe een verplichting tot het doen van archeologisch vooronderzoek en zorg voor archeologische waarden. Dit betreft zowel bouwen als aanleggen. In principe mag alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze in voldoende mate zijn zeker gesteld. Deze regeling is niet nodig bij gelijke vervanging van bestaande bouwwerken en bij nieuwe bouwwerken:

- die kleiner zijn dan 50 m<sup>2</sup>
- waarvan de fundering niet dieper ligt dan 100 cm beneden maaiveld
- waarvoor het palenplan onder de maximaal 5% (inclusief grondverdringing) van het te bebouwen oppervlak blijft

Voor het uitvoeren van verschillende grondwerkzaamheden, zoals het leggen van nieuwe kabels en leidingen, vernieuwen van riolen of verlagen van het waterpeil is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (vroegere aanlegvergunning) nodig. Pas met vergunning kunnen werken worden uitgevoerd. In afwijking hiervan is zo'n vergunning niet nodig voor onder meer het uitvoeren van:

- normale onderhoudswerkzaamheden;
- grondwerkzaamheden tot een diepte van 70 cm (bij 'Waarde - Archeologie - 2') en 100 cm (bij 'Waarde - Archeologie - 3');



- grondwerkzaamheden tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> ;
- archeologisch onderzoek door een gekwalificeerd archeoloog;

### **Overig**

De bouwregels en mogelijkheden van afwijking (onthefing) voor de verschillende bestemmingen bevatten elementen die specifiek zijn gericht op het onderhavige gebied en een direct gevolg van het eerdergenoemde uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

Naast de hiervoor per bestemming geregelde afwijkingsbepalingen is ook de gebruikelijke algemene afwijkingsbepaling (voor bouwwerken van openbaar nut, verschuiven verschillende grenzen, plaatsen van uitingen van beeldende kunst) opgenomen.

## **5.4 Algemene regels**

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

- Antidubbelregel;  
Het artikel "Antidubbelregel" bevat bepalingen om te voorkomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het opnemen van dit artikel is verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.
- Algemene bouwregels;  
In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouw mogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.
- Algemene gebruiksregels;  
Deze gebruiksregels geven aan wat in het plan in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan.  
Aandacht wordt gevraagd voor de algemene gebruiksregels waarin ondermeer een regeling voor de beroepsuitoefening aan huis (inclusief de vrije beroepen) is opgenomen. Doel van deze regeling is de bescherming van de woon- en leefsituatie ter plaatse.  
Naast een maximum percentage en oppervlakte en het feit dat de beroepsuitoefenaar ter plaatse dient te wonen, is bepaald dat activiteiten, die op voorhand geen overlast voor de woonomgeving veroorzaken, zonder meer zijn toegestaan. Indien de kans op overlast wel aanwezig is, dient een ontheffing te worden aangevraagd, zodat van geval tot geval een afweging kan worden gemaakt.  
Binnen deze regeling is ook de vestiging van Bed & Breakfast mogelijk.
- Algemene aanduidingsregels;  
In dit artikel worden enkele aanduidingen op de verbeelding verklaard. Het gaat om aanduidingen die in verschillende bestemmingen c.q. op verschillende locaties voorkomen. voorbeelden zijn: cultuurhistorische waarden, geluidzone-industrie, veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen. De inhoud van de regels spreekt voor zich.
- Algemene afwijkingsregels;  
In dit artikel is in aanvulling op de mogelijkheden van afwijken uit de bestemmingen nog een aantal algemene mogelijkheden om af te wijken opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

## **5.5 Overgangs- en slotregels**

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

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

## HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet vooral in het vastleggen van de huidige situatie, die bovendien veelal reeds in de geldende bestemmingsplannen als zodanig is opgenomen.

In het kader van de uitvoering van Dordt-West hebben corporaties en gemeente (financiële) afspraken gemaakt over de ontwikkeling van deze wijken.

Gelden benodigd voor de uitvoering worden onder meer verkregen via de verkoop van gronden voor woningbouw.

Enkele van die woningbouwlocaties (zuidrand Wielwijkpark, complex volkstuinen aan de Reeweg-Zuid) zijn door het ontbreken van concrete plannen, voorshands niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Echter de verwachting is dat de ontwikkeling wel binnen de planperiode van dit bestemmingsplan zal plaatsvinden. Daarvoor zullen dan bestemmingsplanherzieningen moeten worden opgesteld.

Eenzijds vanwege de eerder gemaakte afspraken in de op 18 september 2012 vastgestelde herziening voor het plandeel Westervoeg (o.a. aanleg nieuwe ontsluitingsweg langs A16) en anderszijds vanwege de verwachting dat de genoemde woningbouwontwikkelingen binnen de planperiode van dit bestemmingsplan zullen plaatsvinden, is het Parklint (M.H.Trompweg) opgenomen met de bestemming 'Groen'. Daadwerkelijke uitvoering zal afhangen van de ontwikkeling van de woningbouwlocaties en de planuitvoering door de corporatie.

In de Wro (artikel 6.12) staat dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen, voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Bro staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan. Het gaat daarbij om: de bouw van één of meer woningen, één of meer hoofdgebouwen, uitbreiding van het hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup>, functieverandering naar woningen voor ten minste 10 woningen, of functieverandering naar horeca of kantoor voor ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Het bestemmingsplan voorziet, behoudens de locatie voor particulier-opdrachtgeverschap aan de Van Kinsbergenstraat c.a., niet in bouwmogelijkheden van hiervoor genoemde "aangewezen bouwplannen", anders dan in het geldende bestemmingsplan.

Bij de plannen voor de Van Kinsbergenstraat c.a. is deels sprake van gemeente-eigendom en worden de kosten verhaald via de grondprijs. Een ander deel is eigendom van de corporatie en daarvoor gelden de afspraken in het kader van Dordt-West.

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

# HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 7.1 Inspraak

Het bestemmingsplan is onderwerp van inspraak geweest. In een afzonderlijke bijlage is een verslag van de inspraak opgenomen.

Conclusie is dat het plan op onderdelen dient te worden aangepast, maar dat de hoofdopzet niet wijzigt.

Een deel van de inspraakreacties had betrekking op het nieuwe volkstuinencomplex in het zuidelijk deel van Crabbehof. Dit complex diende ter vervanging van het huidige volkstuinencomplex aan de Reeweg-Zuid. Niet als gevolg van de inspraakreacties, maar doordat de planvorming nog niet ver genoeg is, is voorshands afgezien van het opnemen van een woonbestemming ter plaatse van de huidige volkstuinen aan de Reeweg-Zuid. In het verlengde daarvan is in de voorliggende planopzet ook afgezien van een nieuwe locatie voor de volkstuinen.

Zodra de plannen wel concreet genoeg zijn, zal daarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld.

## 7.2 Overleg

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

1. Provincie Zuid-Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Waterschap de Hollandse Delta
4. KPN Telecom Netwerkdiensten
5. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie/energie
6. Kamer van Koophandel
7. Nederlandse Spoorwegen
8. TenneT TSO
9. Nederlandse Gasunie
10. Veiligheidsregio

In een afzonderlijke bijlage is een verslag van het overleg opgenomen.

Ook hier is de conclusie dat het plan op onderdelen dient te worden aangepast, maar dat de hoofdopzet niet wijzigt.