

# **Toelichting bestemmingsplan '10e herziening Dubbeldam, locatie Gravensingel 19'**

Gemeente Dordrecht  
fase : vastgesteld bestemmingsplan  
datum : 29 april 2019

## Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <u>HOOFDSTUK 1 Inleiding</u>                         | <u>4</u>  |
| <u>1.1 Aanleiding en doel</u>                        | <u>4</u>  |
| <u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>          | <u>4</u>  |
| <u>1.3 Geldend bestemmingsplan</u>                   | <u>5</u>  |
| <u>1.4 Leeswijzer</u>                                | <u>5</u>  |
| <u>HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving</u>                  | <u>6</u>  |
| <u>2.1 Bestaande situatie</u>                        | <u>6</u>  |
| <u>2.2 Toekomstige situatie</u>                      | <u>7</u>  |
| <u>2.3 Stedenbouwkundige opzet</u>                   | <u>7</u>  |
| <u>HOOFDSTUK 3 Beleidskader</u>                      | <u>8</u>  |
| <u>3.1 Rijksbeleid</u>                               | <u>8</u>  |
| <u>3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</u> | <u>8</u>  |
| <u>3.1.2 Amvb Ruimte</u>                             | <u>8</u>  |
| <u>3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking</u>    | <u>9</u>  |
| <u>3.2 Provinciaal beleid</u>                        | <u>10</u> |
| <u>3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit</u>              | <u>10</u> |
| <u>3.2.2 Verordening Ruimte</u>                      | <u>12</u> |
| <u>3.3. Gemeentelijk beleid</u>                      | <u>13</u> |
| <u>3.3.2 Bestemmingsplan Dubbeldam</u>               | <u>13</u> |
| <u>3.3.3 Toetsing aan bestemmingsplan</u>            | <u>13</u> |
| <u>HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten</u>                 | <u>14</u> |
| <u>4.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>            | <u>14</u> |
| <u>4.1.1 Regelgeving en beleid</u>                   | <u>14</u> |
| <u>4.1.2 Onderzoek</u>                               | <u>15</u> |
| <u>4.1.3 Conclusie</u>                               | <u>16</u> |
| <u>4.2 Bedrijven en milieuzonering</u>               | <u>16</u> |
| <u>4.2.1 Regelgeving en beleid</u>                   | <u>16</u> |
| <u>4.2.2 Onderzoek</u>                               | <u>16</u> |
| <u>4.3 Bodemkwaliteit</u>                            | <u>17</u> |
| <u>4.3.1 Regelgeving en beleid</u>                   | <u>17</u> |
| <u>4.3.2 Onderzoek</u>                               | <u>17</u> |
| <u>4.3.3 Conclusie</u>                               | <u>18</u> |
| <u>4.4 Duurzaamheid</u>                              | <u>18</u> |
| <u>4.4.1 Regelgeving en beleid</u>                   | <u>18</u> |
| <u>4.4.2 Onderzoek</u>                               | <u>19</u> |
| <u>4.4.3 Conclusie</u>                               | <u>19</u> |
| <u>4.5 Externe veiligheid</u>                        | <u>19</u> |
| <u>4.5.1 Regelgeving en beleid</u>                   | <u>19</u> |
| <u>4.5.2 Onderzoek</u>                               | <u>21</u> |

|   |           |
|---|-----------|
| <u>4.5.3 Conclusie</u>                              | <u>21</u> |
| <u>4.6 Natuur</u>                                   | <u>22</u> |
| <u>4.6.1 Regelgeving en beleid</u>                  | <u>22</u> |
| <u>4.6.2 Onderzoek</u>                              | <u>22</u> |
| <u>4.6.3 Conclusie</u>                              | <u>23</u> |
| <u>4.7 Geluid</u>                                   | <u>24</u> |
| <u>4.7.1 Regelgeving en beleid</u>                  | <u>24</u> |
| <u>4.7.2 Onderzoek</u>                              | <u>24</u> |
| <u>4.7.3 Conclusie</u>                              | <u>25</u> |
| <u>4.8 Groen</u>                                    | <u>25</u> |
| <u>4.8.1 Regelgeving en beleid</u>                  | <u>25</u> |
| <u>4.8.2 Onderzoek</u>                              | <u>25</u> |
| <u>4.8.3 Conclusie</u>                              | <u>25</u> |
| <u>4.9 Luchtkwaliteit</u>                           | <u>26</u> |
| <u>4.9.1 Regelgeving en beleid</u>                  | <u>26</u> |
| <u>4.9.2 Onderzoek</u>                              | <u>26</u> |
| <u>4.9.3 Conclusie</u>                              | <u>27</u> |
| <u>4.10 Verkeer en vervoer</u>                      | <u>27</u> |
| <u>4.10.1 Regelgeving en beleid</u>                 | <u>27</u> |
| <u>4.10.2 Onderzoek</u>                             | <u>27</u> |
| <u>4.10.3 Conclusie</u>                             | <u>28</u> |
| <u>4.11 Water</u>                                   | <u>28</u> |
| <u>4.11.1 Regelgeving en beleid</u>                 | <u>28</u> |
| <u>4.11.2 Onderzoek</u>                             | <u>30</u> |
| <u>4.11.3 Conclusie</u>                             | <u>30</u> |
| <u>HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving</u>      | <u>33</u> |
| <u>5.1 Planmethodiek</u>                            | <u>33</u> |
| <u>5.2 Regels</u>                                   | <u>33</u> |
| <u>5.3 Verbeelding</u>                              | <u>34</u> |
| <u>HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid</u>      | <u>35</u> |
| <u>HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u> | <u>35</u> |
| <u>7.1 Inspraak</u>                                 | <u>35</u> |
| <u>7.2 Overleg</u>                                  | <u>35</u> |

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Er is een plan ontwikkeld tot sloop van de Maranathakerk aan de Gravensingel 19 en vervolgens nieuwbouw van een woon-/zorggebouw op deze locatie. Tijdens de opstelling van het bestemmingsplan 'Dubbeldam' in 2012 was reeds sprake van een mogelijke ontwikkeling ter plaatse. Maar aangezien de plannen toen niet concreet waren, is een herontwikkeling gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid.

Door de initiatiefnemer is nu een plan ingediend met het verzoek daarvoor een planologische procedure te doorlopen. Het gemeentebestuur is bereid medewerking te verlenen aan de uitvoering van het plan. Omdat het realiseren van zorgwoningen niet past binnen de regels voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is daartoe een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Dubbeldam aan de Gravensingel en wordt begrensd door:

- in het noorden: Vijverlaan en Gravensingel
- in het oosten : bestaande parkeerplaatsen
- in het zuiden : Beukenlaan
- in het westen : Magnoliastraat



### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Dubbeldam. De gemeenteraad stelde dit plan vast op 23 april 2013. De betreffende locatie heeft daarin de bestemming 'Maatschappelijk'. Op de gronden ligt een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn ter plaatse woningbouw toe te staan onder de voorwaarden dat:

1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 m;
2. parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd;
3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.



*fragment geldend bestemmingsplan 'Dubbeldam'*

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene onderdelen beschreven. In hoofdstuk 2 zijn de historische ontwikkeling en de bestaande situatie van het nu voorliggende plangebied beschreven. De nieuwe situatie wordt toegelicht in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan onder meer archeologie, flora en fauna, water en geluid. Per terrein worden de regelgeving en het beleid benoemd. Vervolgens worden de onderzoeken toegelicht en conclusies getrokken.

In hoofdstuk 6 is een juridische planbeschrijving opgenomen.

De hoofdstukken 7 en 8 gaan achtereenvolgens in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

In de bocht van de Gravensingel staat de Maranathakerk. Een hoger gebouw met lagere aanbouwen. Aan de zijkanten bevinden zich in openbaar gebied de parkeerplaatsen. Behoudens de zijde aan de Gravensingel zijn aan de andere zijden van de gebouwen woningen aanwezig.



## 2.2 Toekomstige situatie

De bestaande kerk wordt gesloopt en vervolgens wordt een woon-/zorggebouw gerealiseerd. Op de begane grond en eerste verdieping zullen 28 eenpersoonszorgwoningen worden gerealiseerd en op de tweede verdieping 9 koopappartementen. De eenpersoonszorgwoningen zijn bestemd voor dementerende ouderen met 24-uurszorg.

In paragraaf 3.3.3 is de toekomstige situatie getoetst aan de regels in het geldende bestemmingsplan.

## 2.3 Stedenbouwkundige opzet

Dit bestemmingsplan is gemaakt voor de realisatie van een woon-/zorggebouw op de locatie van de te slopen Maranathakerk. Het plangebied ligt in de buurt Dubbeldam-Zuid en is gelegen aan een bocht in de Gravensingel (wijkontsluitingsweg). De locatie wordt door deze weg en de Magnoliastraat en Beukenlaan (woonstraten) ingeklemd. Aan de overzijde van de Gravensingel ligt het Dubbelsteynpark. Het plangebied is vanuit de Dubbelsteynlaan-Oost gezien gepositioneerd aan het einde van de as van de Gravensingel. Het is daardoor een markante plek voor dit deel van Dubbeldam.

De zichtlocatie aan de Gravensingel vraagt enerzijds om een hoogteaccent om de plek te benadrukken en anderzijds om een beperkte bouwhoogte om goed aan te sluiten bij het woonmilieu van de omliggende woonstraten. Deze tegenstelling heeft geleid tot een ontwerp voor een gebouw dat qua 'footprint' grotendeels aansluit op de huidige situatie met de Maranathakerk. Het complex zal bestaan uit 3 bouwlagen met een bouwhoogte van circa 10 meter. Dit is een hoogte die vergelijkbaar is met grondgebonden woningen in de omgeving. Dit maakt dat voorliggend plan aansluit bij de wensen van omwonenden.



*Impressie beoogde situatie plangebied (Bron: Kolpa Architecten).*

Rondom de nieuwbouw zal, evenals in de huidige situatie, worden voorzien in de benodigde parkeervoorzieningen. De aanwezige groenstructuur rondom het plangebied zal zo veel mogelijk worden gehandhaafd en op een aantal plekken worden aangevuld. Daarmee blijft de groene uitstraling van het plangebied bestaan. Door aan de noordkant van het plangebied het gebouw naar voren te laten springen blijft de prominente ligging van het plangebied langs de Gravensingel in de nieuwe situatie overeind staan. Ook door de entree van de zorgwoningen en de appartementen op de tweede verdieping aan deze zijde van het plangebied te situeren, wordt de prominente positie van het plangebied benadrukt.

Omdat de omgeving van het plangebied grotendeels bestaat uit woningen sluit de beoogde woon-/zorgontwikkeling ook functioneel aan bij haar omgeving. Gelet op voorgaande past de beoogde ontwikkeling ruimtelijk en functioneel binnen de kenmerken en karakteristieken zoals die in het plangebied en haar omgeving voorkomen.



*Impressie beoogde situatie plangebied (Bron: Kolpa Architecten).*

## **HOOFDSTUK 3 Beleidskader**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, bepaalt welke kader stellende uitspraken van de nationale overheid (het Rijk) beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

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.

##### *Toetsing*

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.

Zie hoofdstuk 4 voor de verantwoording van de onder 3.1.1 genoemde omgevingsaspecten.

#### **3.1.2 Amvb Ruimte**

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, of Amvb Ruimte). Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels.



### *Toetsing*

Deze herziening van het bestemmingsplan "Dubbeldam" voldoet aan het beleid en de algemene regels van het rijk.

## **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 28 éénpersoons zorgwoningen (functie maatschappelijk) en 9 koopappartementen (functie wonen). In het licht van de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 12 april 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1028, Son en Breugel) geldt voor de koopappartementen dat een aantal van 9 woningen niet voldoende substantieel is om als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Dit neemt niet weg dat aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6 van het Bro (toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening) dient te worden voldaan.

Voor de 28 zorgwoningen is gelet op diezelfde uitspraak wel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, nu het bestemmingsplan "Dubbeldam" niet bij recht voorziet in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, maar in een niet benutte wijzigingsbevoegdheid.

### *Behoefte*

#### Wonen

In de rapportage Wonen in Drechtsteden 2017 wordt geconstateerd dat de woningmarkt inmiddels weer aantrekt. Verder wordt geconcludeerd dat het regionale woningbouwprogramma goed is afgestemd op de woningvraag, zowel op de korte termijn als de lange termijn. Daarnaast wordt in deze rapportage bevestigd dat er behoefte is aan meer woningen voor hogere inkomens.

Per brief d.d. 20 september 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland deze rapportage als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen aanvaard. In die rapportage zijn de 40 aanvankelijk op deze locatie geplande appartementen opgenomen. De conclusie is dat aan de 9 koopappartementen woningen in dit plangebied behoefte bestaat.

### *Woonvisie 2017- 2031 'Goed wonen in de Drechtsteden'*

Op 12 december 2017 heeft de Drechttraad de Woonvisie 'Goed wonen in de Drechtsteden' vastgesteld. Aanvullend op en binnen de kaders van deze regionale Woonvisie stellen de individuele gemeenten in 2018 een lokale uitvoeringsparagraaf op. Hierin worden de regionale ambities verbonden met lokale wensen en mogelijkheden.

De provincie heeft aangegeven dat tot het moment van aanvaarden door de provincie van de geactualiseerde regionale woonvisie en bijbehorend woonprogramma de huidige woonvisie ('Spetterend Wonen' van 2015) van kracht blijft.

#### Zorgwonen

In het SAB-rapport "Toets ladder voor duurzame verstedelijking Dordrecht, Maranathakerk" d.d. 24 augustus 2018 wordt gesignaleerd dat:

- de gemeente Dordrecht de meeste ouderen kent binnen de regio: meer dan 40% van de ouderen is namelijk in de gemeente Dordrecht woonachtig;

- binnen de regio Drechtsteden sprake is van een snel stijgende groep ouderen met een behoefte aan beschermde (wonen in een instelling met 24-uurs toezicht), verzorgde (zelfstandig wonen met persoonlijke verzorging) of geschikte woonvorm (zelfstandig wonen met eventueel huishoudelijke hulp).

De woonzorgwoningen behoren tot het woonzorgconcept van Martha Flora. Martha Flora biedt gespecialiseerde zorg aan mensen met de ziekte van Alzheimer of een andere vorm van dementie. Volgens Alzheimer Nederland is het aantal mensen met dementie vervijfvoudigd: van ruim 50.000 in 1950 tot 270.000 anno 2018. Het aantal zal de komende 25 jaar naar verwachting verdubbelen tot meer dan een half miljoen.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

De zorg wordt bij Martha Flora aan de hand van zeven kwaliteiten gekenmerkt:

- gespecialiseerd in dementiezorg;
- echte aandacht;
- privacy, ook met de familie;
- volop leefruimte;
- activiteiten op maat;
- nooit meer verhuizen;
- geen zorgen meer.

Geconcludeerd wordt dat gelet op de grote groeiende groep ouderen met een behoefte aan somatische zorg én het woonzorgconcept dat Martha Flora exploiteert, de ontwikkeling ook voorziet in een kwantitatieve behoefte van het marktgebied.

#### Stedelijk gebied

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

#### *Toetsing*

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit**

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014 en gewijzigd op 12 januari 2017, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is.
2. Vergroten van de agglomeratiekracht.
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

#### *Documenten VRM*

Bij de VRM horen: de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

#### 4 thema's

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden

##### 1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden.

Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op.

Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

##### 2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra's op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

##### 3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

##### 4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee worden verwarmd, en naar steden om te voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

#### *Programma ruimte*

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

#### *Programma mobiliteit*

In het programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

#### *Juridisch instrumentarium*

Het juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening en staat in de Verordening ruimte 2014. Het gaat daarbij om de verordening, het provinciaal inpassingsplan en

de (proactieve en reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma ruimte en mobiliteit. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

## 3.2.2 Verordening Ruimte

Op 12 januari 2017 is de gewijzigde versie van de Verordening Ruimte vastgesteld. De Verordening is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn de volgende artikelen relevant:

- artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking
- artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

### *Ruimtelijke kwaliteit*

De ontwikkeling in het plangebied valt onder het bereik van artikel 2.2.1, lid 1, sub a: Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

Raadpleging van de provinciale kwaliteitskaart wijst uit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de stedelijke laag 'steden en dorpen'. Bij dit omgevingstype horen de volgende richtpunten:

Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.

Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.

Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.

Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.

Historische centra en kernen blijven erfahrbaar vanuit het omringende gebied.

Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

De ontwikkeling voorziet in een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van de omgeving. Het woon-/zorgcomplex voorziet immers in de realisatie van een gebouw dat qua bouwhoogte aansluit bij de omliggende omgeving. Er is dan ook geen sprake van een hoogbouwontwikkeling. Tevens wordt de ontwikkeling voorziet in een groene omgeving, die aansluit bij het nabijgelegen park. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet op relevante punten met dit plan. Er is sprake van inpassing. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en vormt de Verordening Ruimte geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### *Toetsing*

Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal beleid.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie 2040

In de op 17 december 2013 door de raad vastgestelde Structuurvisie Dordrecht 2040 is Dubbeldam onderdeel van het leefmilieu suburbaan. Dit betekent een groene uitstraling, met een groot aantal eengezinswoningen en privétuinen. Specifieke locaties met kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel geconcentreerd in winkelcentra, een maximale geluidsbelasting voor woonbebouwing, een zo laag mogelijke waarde voor het groepsrisico, maar een maximum van 0,75 van de oriënterende waarde.

#### 3.3.2 Bestemmingsplan Dubbeldam

In het kader van de 10 jaarlijkse herziening is voor Dubbeldam op 23 april 2013 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

In dat bestemmingsplan is de ontwikkeling van deze locatie aan de Gravensingel gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid.

De genoemde wijzigingsbevoegdheid is gelegd op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' en een gedeelte van de gronden met de bestemming 'Verkeer'.

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met de aanduiding

'wro-zone-wijzigingsgebied-4' wijzigen in 'Wonen' onder de voorwaarde dat:

1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 m;
2. parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd;
3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

In de toelichting op het bestemmingsplan is over deze locatie het volgende geschreven:

*'Dubbelsteynlaan West 70 en Gravensingel 19: Fusie van kerkgenootschappen speelt locaties vrij voor andere functies. Voor Gravensingel 19 wordt inmiddels gewerkt aan een woningbouwplan'.*

*regeling in bestemmingsplan:*

*Conform bestemmingsplan 2005 (maatschappelijk). Een wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden opgenomen voor Gravensingel 19. Voor de andere locatie zijn onvoldoende ingrediënten bekend van een eventuele nieuwe invulling. Indien een nieuwe invulling wel concreet wordt is er voor een acceptabel plan de bereidheid om het bestemmingsplan te herzien (einde citaat).*

#### 3.3.3 Toetsing aan bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Dubbeldam" is het perceel Gravensingel 19 bestemd voor "maatschappelijk". Toegestaan zijn educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter.

Voor herontwikkeling van de locatie Gravensingel 19 bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'wonen' onder de voorwaarden dat:

1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 m;
2. parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd;
3. de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Zorgwoningen voor mensen met de ziekte van Alzheimer of een andere vorm van dementie, waar sprake is van een hoge mate van zorg en woonbegeleiding vallen niet onder de bestemming "wonen" maar onder "maatschappelijk". De wijzigingsbevoegdheid is daarom niet toepasbaar. Het bouwvlak, de bouwhoogte en de functie 'wonen' van de beoogde nieuwbouw wijken af van het geldende bestemmingsplan.

#### *Toetsing*

Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om realisatie van de beoogde nieuwbouwontwikkeling mogelijk te maken.

## **HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten**

### **4.1 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **4.1.1 Regelgeving en beleid**

##### *Wet op de archeologische monumentenzorg > Erfgoedwet*

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

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

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

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

##### *Besluit ruimtelijke ordening*

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

##### *Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland*

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

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

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingsspatronen, landschapsspatronen 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 zich archeologische sporen in het gebied aanwezig zijn en wat hun kwaliteit en waarde is. Als er archeologische behoudenswaardige waarden aanwezig zijn, dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor behoud door planaanpassing of opgraven. Behoud in situ verdient daarbij de voorkeur. Bij vaststellen van archeologische waarden en het omgaan met behoudenswaardige waarden dient gewerkt te worden volgens de eisen van de gemeente Dordrecht. Deze verplichting geldt voor het gehele plangebied.

## **4.1.2 Onderzoek**

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -2'. Het gaat hierbij om een hoge archeologische waarde vanwege ligging in de hogere oeverzone van de in 1421-1424 verdrinken rivier de Dubbel. Onderzoek is verplicht bij bodemingrepen dieper dan 70 cm -mv.

Deze regeling geldt niet voor:

- gelijke vervanging van bestaande bouwwerken
- bouwen of aanleggen tot maximaal 70 cm beneden maaiveld beneden maaiveld in de zone met een middelhoge archeologische verwachting, Waarde Archeologie 2
- 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.

De bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' is in dit bestemmingsplan gewijzigd naar Waarde-Archeologie- 3, een middelmatige archeologische waarde.

In het plangebied zijn in 2017 en 2018 twee archeologische onderzoeken uitgevoerd die als

onderbouwing voor deze wijziging gelden.

Het betreft de rapporten "Gravensingel 19, gemeente Dordrecht: een bureauonderzoek. Bureau voor Archeologie Rapport 658, 2018" en "Dordrecht Ondergronds 95. Magnoliastraat e.o., gemeente Dordrecht: een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, 2017".

Uit deze onderzoeken blijkt dat het plangebied Gravensingel 19 midden boven/in de bedding van de in 1421-1424 verdrongen rivier de Dubbel ligt. Het afdekkende Merwededek dat zich heeft gevormd tussen 1421-1424 (de Sint Elisabethsvloeden) en 1603 (inpoldering van de Oud Dubbeldamse polder) heeft in het plangebied een dikte van minimaal 4 meter. In het Merwededek zelf zijn geen middeleeuwse of oudere archeologische waarden aanwezig. Uit beide onderzoeken is ook gebleken dat er geen 17<sup>e</sup>-eeuwse en/of jongere cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig zijn.

Bij de waarde archeologie 3 geldt op voorhand een vrijstelling voor bodemingrepen tot 100 cm beneden maaiveld. Deze diepte wordt voor het plangebied Gravensingel 19 op basis van de onderzoeksresultaten verruimd tot bodemingrepen tot 400cm beneden maaiveld.

### **4.1.3 Conclusie**

Voor de herziening van het bestemmingsplan voor het plangebied Gravensingel 19 blijft de dubbelbestemming archeologie behouden, maar de waarde archeologie 2 (hoge archeologische waarde) kan bijgesteld worden naar waarde archeologie 3 (middelmatige archeologische waarde). Aan deze waarde archeologie 3 (WR-A-3) kan dan een vrijstelling voor bodemingrepen tot 4 meter beneden maaiveld verbonden worden op basis van de onderzoeksresultaten van de twee genoemde archeologische rapporten.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

## **4.2 Bedrijven en milieuzonering**

### **4.2.1 Regelgeving en beleid**

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

### **4.2.2 Onderzoek**

Het plangebied bevindt zich aan de Gravensingel, één van de hoofdontsluitingswegen van Dubbeldam. Daarmee wordt, conform de definities van de omgevingstypen uit de



VNG-publicatie, gesteld dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat toepassing kan worden gegeven aan de verlaging van één afstandstap, met uitzondering voor het aspect 'gevaar'.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een woon-/zorggebouw. Gelet op de aard van de ontwikkeling is sprake van de realisatie van milieugevoelige functies ((zorg)woningen). In de directe omgeving van het plangebied zijn woningen aanwezig. De dichtstbijzijnde milieuhinderveroorzakende functie ligt op circa 145 meter en betreft een onderwijsinstelling. Een dergelijke functie kent een milieucategorie 2 en enkel vanuit het aspect 'geluid' een richtafstand van 10 meter binnen een gemengd gebied. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en kan worden gesteld dat een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gewaarborgd. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

### **4.3.3 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **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**

Door BMA Milieu BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 29 november 2016, nr. NEN.2016.0278). Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'onverdacht' niet juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreinigingen behoeft echter geen nader onderzoek te worden aanbevolen.

Voor de matige verontreiniging met zink in de grond wordt nader bodemonderzoek aanbevolen. Dit om na te gaan of nabij de matig verontreinigde grond sterk verhoogde waarden worden

aangetroffen en of mogelijk sprake is van een, volgens de Wet bodembescherming, geval van ernstige bodemverontreiniging.

Vervolgens is door BMA Milieu BV aanvullend onderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 8 december 2016, nr.NO.2016.0278).

Voor de eerder aangetoonde matige verontreiniging met zink is, op basis van de Wet bodembescherming, nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Ter plaatse is (in de kern) een sterke verontreiniging met zink in de zintuiglijk niet verontreinigde bovengrond aangetroffen. De zintuiglijk niet verontreinigde ondergrond is analytisch niet verontreinigd met zink. De verontreiniging is niet volledig (er zijn geen boringen verricht buiten onderhavig onderzoekslocatie) in kaart gebracht. Op basis van de gegevens van onderhavig onderzoek en het eerder verrichte bodemonderzoek wordt de omvang van de verontreiniging boven de achtergrondwaarde geschat op circa 130 m<sup>3</sup> (260 m<sup>2</sup> x 0,5 m), hiervan is circa 65 m<sup>3</sup> (130 m<sup>2</sup> x 0,5 m) verontreinigd boven de interventiewaarde. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waarvoor op basis van de Wet bodembescherming een saneringsnoodzaak geldt.

De resultaten van onderhavig bodemonderzoek vormen milieuhygiënisch gezien vooralsnog een belemmering voor het beoogde gebruik van de locatie voor woondoeleinden. De locatie kan door het uitvoeren van een bodemsanering geschikt worden gemaakt voor het beoogde gebruik.

### 4.3.3 Conclusie

Er moet een saneringsplan worden opgesteld voor het verwijderen van de verontreiniging. Dit zal op de gebruikelijke wijze moeten worden getoetst. De bodem is na het uitvoeren van een bodemsanering geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.4 Duurzaamheid

### 4.4.1 Regelgeving en beleid

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

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

Het NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken. Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

#### *Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen*

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

De gemeente verwacht van projectontwikkelaars en architecten dat zij zich houden aan het gemeentelijke beleid en nieuwbouwwoningen laten voldoen aan de Gemeentelijke praktijklijn (GPR).

## *Aardgasvrije nieuwbouw*

Met de Wet van 9 april 2018 tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet (voortgang energietransitie) is met ingang van 1 juli 2018 de gasaansluitplicht voor kleingebruikers bij nieuwbouw geschrapt. Omdat netbeheerders enkel wettelijke taken mogen uitvoeren, resulteert deze wetswijziging feitelijk in een verbod op aardgas bij nieuwbouw. Met ingang van 1 juli 2018 is het daarom niet meer mogelijk om een bouwvergunning aan te vragen voor een nieuw bouwwerk met een gasaansluiting.

De wijziging van de gasaansluitplicht is een eerste belangrijke stap in de overgang van fossiele naar duurzame energie. Aardgas is een fossiele brandstof waarbij bij verbranding CO<sub>2</sub> vrijkomt. Om de uitstoot van CO<sub>2</sub> te verminderen moet het gebruik van aardgas voor verwarming van gebouwen en voor het koken afgebouwd worden. De wijziging van de Gaswet draagt bij aan de afbouw van het aardgasverbruik in de gebouwde omgeving.

### **4.4.2 Onderzoek**

Er is sprake van nieuwbouw waarbij gestimuleerd wordt om aan de voor duurzaamheid geldende voorwaarden te voldoen. De initiatiefnemer bouwt haar projecten gasloos. Bij de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning zal dit nader aandacht krijgen.

### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.5 Externe veiligheid**

### **4.5.1 Regelgeving en beleid**

#### *Toetsingskader Externe Veiligheid*

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

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

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

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

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlidensrisico 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 weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers.

Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde. Ter bepaling van de 10-6 contour van het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico zijn risicostudies uitgevoerd.

#### *Besluit externe veiligheid transportroutes*

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

#### *Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs)/ Regeling basisnet*

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

#### *Externe Veiligheidsbeleid spoor, rijksproject Basisnet*

Het rijksproject Basisnet is er op gericht een knelpuntvrij netwerk voor vervoer van gevaarlijke stoffen tot stand te brengen.

Het project bevindt zich in de afrondende fase en zoals nu blijkt, zullen in Dordrecht en Zwijndrecht de externe veiligheidsnormen (met name die van het groepsrisico) nog steeds flink worden overschreden. De veiligheidscontour voor het plaatsgebonden risico wordt als gevolg van dit project gereduceerd tot 30 meter (ipv 80 meter).

Ook na 2020 wordt er verdere groei in het vervoer van gevaarlijke stoffen voorzien (met een factor 1,5 tot 2). Om de consequenties van deze groei verder in beeld te brengen is op initiatief van het bedrijfsleven de Taskforce Robuustheid Basisnet opgericht. Deze taskforce heeft twee jaar de tijd, om de consequenties van de groei in kaart te brengen. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de vervoertoeename leidt tot verdere toename van de onveiligheid. Eerste verkenningen laten zien dat er technisch nog een aantal maatregelen zijn te treffen die leiden tot risicoreductie.

Om het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de bebouwde omgeving te verwijderen en het knelpunt van de externe veiligheid op te lossen zetten de Drechtsteden (Dordrecht en Zwijndrecht) in op aanpassing van de spoorinfrastructuur in de vorm van een tunnelvariant langs de A16. Een dergelijke variant is niet vóór 2030 gerealiseerd, waardoor een oplossing voor het externe veiligheidsprobleem op korte termijn niet te verwachten valt. In de MIRT-Verkenning Rotterdam-Antwerpen wordt voor de periode na 2020 tot 2040 bekeken of de aanpassing van bestaande of nieuwe infrastructuur noodzakelijk is.

Voor beoordeling van de externe veiligheidssituatie hanteert Dordrecht het "toetsingskader externe veiligheid" dat door de gemeenteraad in 2005 is vastgesteld. Naast het plaatsgebonden

risico en groepsrisico zijn ook beheersbaarheidaspecten en zaken op het gebied van zelfredzaamheid van belang.

#### *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.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

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

#### *Provinciaal beleid: Beleidsplan externe veiligheid (CHAMP)*

De provincie ambieert een veiliger Zuid-Holland. Zij wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Hierover zegt de PSV dat op basis van een verantwoording groepsrisico aannemelijk moet worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde en dat daarbij de CHAMP-methodiek door de provincie als toetsingskader wordt gebruikt. CHAMP is een acroniem voor: Communicatie, Horizon, Anticipatie, Motivatie en Preparatie. Eerder genoemd toetsingskader is een aanvulling op en in sommige gevallen een invulling van CHAMP. De voorgenomen ontwikkeling wordt met behulp van de CHAMP methodiek tegen het licht gehouden.

## **4.5.2 Onderzoek**

#### *Kabels en leidingen*

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

#### *Vervoer*

Gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Wanneer een bestemming is voorzien binnen een het invloedgebied van een transportas dient de toename van het Groepsrisico Externe Veiligheid te worden berekend. In en in de omgeving van het plangebied is dit niet aan de orde.

#### *Bedrijven*

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

## **4.5.3 Conclusie**

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

## 4.6 Natuur

### 4.6.1 Regelgeving en beleid

#### *Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en voegt drie 'oude' natuurwetten samen: de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent naast de algemene zorgplicht (artikel 1.11) nog drie hoofdstukken die van belang zijn voor ruimtelijke ingrepen. Dit betreft hoofdstuk 2 (gebiedsbescherming), hoofdstuk 3 (soortbescherming) en hoofdstuk 4 (houtopstanden).

Hoofdstuk 2 van de Wet richt zich op de gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natura 2000-gebieden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de soortenbescherming.

De Wet natuurbescherming kent 4 beschermingsregimes voor soorten:

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

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

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

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

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

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

### 4.6.2 Onderzoek

Door Aeres Milieu is een quick scan uitgevoerd (rapport AM17110 d.d. 20 maart 2017) met het volgende resultaat:

- Gebiedsbescherming

### *Natura 2000*

Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn te verwachten, is er op dit punt geen vergunning nodig op grond van de Wn.

### *Natuurnetwerk Nederland*

Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

#### - Soortenbescherming

### *Beschermde planten en dieren*

Algemeen voorkomende soorten (A-soorten): vrijstelling

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Zuid-Holland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daarvoor een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

### *Algemeen voorkomende vogels: kappen van bomen buiten het broedseizoen*

In de te rooien bomen en struiken komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen kan worden voorkomen door het kappen van bomen buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze aangepaste werkwijze worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wn begaan.

### *Vleermuizen: aanvullend onderzoek*

De spouwen van de kerk en de aanbouw bevatten mogelijk vleermuisverblijven. De sloop van deze gebouwen kan leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus et al., 2017) te worden onderzocht.

In 2018 is nader onderzoek uitgevoerd conform het vleermuisprotocol. Daaruit blijkt dat in de spouwen van de kerk en de aanbouw twee zomer-, twee zomer/paar- en twee paarverblijven van de gewone dwergvleermuis zijn vastgesteld. Enkele bomen in het projectgebied zijn essentieel voor het functioneren van de aanwezige paarverblijven.

Met de geplande werkzaamheden gaan verblijfplaatsen verloren en is de kans aanwezig op het verwonden of doden van vleermuizen. De initiatiefnemer zal een mitigatieplan opstellen, waarin de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling worden geminimaliseerd. Op basis van het mitigatieplan zal de initiatiefnemer bij de provincie Zuid-Holland een ontheffing van de Wet natuurbescherming aanvragen. In de ontheffing kunnen voorwaarden worden gesteld, waarmee de uitvoering van de voorgestelde mitigerende maatregelen wordt gewaarborgd.

## **4.6.3 Conclusie**

Voor het realiseren van de geplande ruimtelijke ontwikkeling dient de initiatiefnemer een plan van aanpak op te stellen voor het treffen van mitigerende maatregelen. Op basis daarvan kan de provincie onder het stellen van voorwaarden ontheffing verlenen van de Wet natuurbescherming.

## 4.7 Geluid

### 4.7.1 Regelgeving en beleid

#### *Regelgeving*

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

#### *Beleid hogere waarden*

Op 11 december 2007 hebben burgemeester en wethouders 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

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van geluidgevoelige functies binnen de akoestische aandachtszone van de wegen Gravensingel en Eikenlaan. Door SAB is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd om de geluidbelastingen als gevolg van de deze wegen en de 30 km-wegen in de omgeving van het plangebied te kunnen bepalen.

Uit het onderzoek van SAB d.d. 24 oktober 2018 (Projectnummer: 180237) volgt dat:

1. De geluidbelasting vanwege de Gravensingel bedraagt maximaal 53 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Maatregelen zijn derhalve onderzocht (zie punt 4);
2. De geluidbelasting vanwege de Eikenlaan bedraagt maximaal 34 dB. Hiermee kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.
3. De geluidbelasting vanwege omliggende 30 km-wegen zijn maximaal 50 dB. Hiermee liggen de geluidsbelastingen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. De optredende geluidsbelastingen afkomstig van de omliggende 30 km-wegen zijn daarmee acceptabel.
4. Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn en stedenbouwkundig niet mogelijk zijn. Er dient derhalve een hogere grenswaarde te worden aangevraagd waarbij tevens maatregelen aan de ontvanger zijde moeten worden getroffen om zodoende de binnenwaarde van 33 dB te waarborgen. De maximaal berekende cumulatieve geluidbelasting bedraagt 58 dB. Een geluidwering van maximaal 25 dB is daarom noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Een geluidwering van 25 dB is eenvoudig realiseerbaar. Een nader gevelwering onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning bouwen dient dit te bevestigen.



5. Toetsing aan de "Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Dordrecht', Stadsontwikkeling, d.d. 28-6-2007" leert dat vanwege de beperkte geluidbelasting van 53 dB er zonder meer een hogere grenswaarde kan worden opgestart. Op grond van het gemeentelijke geluidsbeleid moet bij de appartementen sprake zijn van een geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte. Bij het ontwerp van de appartementen de realisatie van een geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte dan ook één van de uitgangspunten zijn.
6. Voor het plan dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld van maximaal 53 dB voor de Gravensingel.

### **4.7.3 Conclusie**

Tegelijkertijd met de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan zal ook een ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage worden gelegd. Daarnaast zal in het kader van de omgevingsvergunningprocedure aangetoond worden dat het plan voorziet in voldoende geluidwering van de gevel(s) om de binnenwaarde van 33 dB te kunnen waarborgen. Daarmee vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.8 Groen**

### **4.8.1 Regelgeving en beleid**

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken, de Nota Kleurrijk Groen zijn uitgangspunten voor de groenvoorzieningen opgenomen. De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met de belangrijke structurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structurelementen in ruimtelijk, maar ook functioneel opzicht aan.

### **4.8.2 Onderzoek**

In het plangebied zijn geen bomen aanwezig die behoren tot de bomenstructuur. De bestaande bomen worden zo veel mogelijk gehandhaafd. Tevens zal het plangebied verder groen worden ingericht waardoor het in de toekomstige situatie een groenere uitstraling zal krijgen.

### **4.8.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan voldoet op het onderdeel Groen aan het beleid van de gemeente.

## 4.9 Luchtkwaliteit

### 4.9.1 Regelgeving en beleid

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stik-stofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

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

Artikel 15.6, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer biedt de mogelijkheid om projecten te realiseren die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de concentratie van een stof waarvoor de richtlijnen een grenswaarde bevatten. Nadere toetsing aan de grenswaarden is in dat geval niet nodig. Omdat in Nederland alleen de concentraties PM<sub>10</sub> (fijnstof) en NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) de grenswaarden dreigen te overschrijden, richt de uitwerking van het begrip NIBM zich op deze twee stoffen.

Het begrip NIBM is gedefinieerd in de algemene maatregel van bestuur "niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", kortweg het Besluit NIBM. Een bijdrage aan de concentratie PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> wordt als "in betekende mate" (IBM) beschouwd als de bijdrage groter is dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor één van beide stoffen. Een project wordt dus aangemerkt als NIBM als de bijdrage van dat project niet groter is dan 1,2 µg/m PM<sub>10</sub> én niet groter dan 1,2 µg/m NO<sub>2</sub>. Als dit aannemelijk kan worden gemaakt, is een nadere toetsing of onderbouwing wat betreft de luchtkwaliteit niet nodig.

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

Om het beoordelen van projecten te vergemakkelijken, is de 3%-grens voor een aantal categorieën projecten 'vertaald' in een getalsmatige grens. Dat is gebeurd in de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In voorschrift 3A.2 van bijlage 3A van de Regeling NIBM is bepaald wanneer een woningbouwplan NIBM is. Dit is het geval in de volgende situaties:

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

### 4.9.2 Onderzoek

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

Bij de beoordeling van dit bestemmingsplan gaat het om de wijziging die dit besluit brengt in de bestaande situatie. Via dit bestemmingsplan worden 28 zorgwoningen en 9 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen en bergruimten gerealiseerd. Het geringe aantal woningen is aan te merken als NIBM.

Een woon-/zorgcomplex is binnen de ministeriële regeling NIBM niet gekwantificeerd tot een NIBM-categorie. Daarom is met het invullen van de NIBM-tool (versie 2018) bepaald of het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling leidt nauwelijks tot een toename van extra verkeer (zie daarvoor paragraaf 4.10) en het gaat daarbij nagenoeg uitsluitend om personenauto's. Daartoe kan worden gesteld dat voorliggend plan niet in betekende mate bijdraagt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast de NSL-monitoringstool geraadpleegd om te kunnen constateren of er sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. Na raadpleging blijkt dit niet het geval te zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering. Het plan voldoet daarmee aan de luchtkwaliteitseisen.

### **4.9.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer en voldoet voor wat betreft de luchtkwaliteit aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

## **4.10 Verkeer en vervoer**

### **4.10.1 Regelgeving en beleid**

#### *Mobiliteitsplan Dordrecht*

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

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

#### *Parkeren*

Op 19 juni 2017 hebben burgemeester en wethouders de 'Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht' vastgesteld. De parkeerbehoefte van een nieuwbouwproject is berekend op basis van de parkeernormen en (indien sprake is van een combinatie van functies binnen het project) aanwezigheidspercentages. Door aanwezigheidspercentages toe te passen wordt rekening gehouden met de omstandigheid dat niet alle bewoners de gehele week thuis zijn en bezoek hebben. De parkeerplaatsen kunnen door meerdere functies gebruikt worden (dubbelgebruik). Als bewoner A niet thuis is kan het bezoek aan bewoner B van deze parkeerplaats gebruik maken.

Het college van de gemeente Dordrecht hanteert voor haar parkeernormen de meest recente landelijke parkeerkencijfers van CROW. Indien voor een functie geen CROWparkeerkencijfer bekend is, wordt gemotiveerd gekozen voor de best passende parkeernorm.

De berekende parkeervraag van de geplande ontwikkeling is vervolgens afgezet tegen de beschikbare parkeercapaciteit op eigen terrein. Hieruit is geconcludeerd of het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende is om de parkeervraag op de verschillende momenten in de week te faciliteren.

### **4.10.2 Onderzoek**

#### *Verkeer*

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie.

Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Gelet op het feit dat het plangebied binnen de woonwijk Dubbeldam ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Dordrecht wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'zeer sterk stedelijk gebied'.

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige situatie en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit de CROW-kencijfers. Voor een kerk zijn geen kencijfers ten aanzien van verkeersgeneratie bekend. Daarom is de categorie 'sportzaal' aangehouden, aangezien ook bij deze functie sprake is van reguliere bezoekersstromen. Volgens gegevens uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) kent de bebouwing een oppervlakte van circa 1.000 m<sup>2</sup>. Voor de toekomstige situatie is gekeken naar de kencijfers voor 'aanleunwoning en serviceflat' en 'koop, etage, duur'.

|          | Huidige verkeersgeneratie (1.000 m <sup>2</sup> kerk) | Toekomstige verkeersgeneratie (28 zorg & 9 koop) | Vershil |
|----------|---|--|---------|
| Minimaal | 11,1 x 10 = 111                                       | 2,0 x 28 & 6,4 x 9 = 113,6                       | + 2,6   |
| Maximaal | 13,5 x 10 = 135                                       | 2,7 x 28 & 7,2 x 9 = 140,4                       | + 5,4   |

*per etmaal*

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie in zeer geringe mate toe ten opzichte van de huidige situatie. De zorgwoningen en reguliere woningen worden ieder apart ontsloten. De zorgwoningen zullen direct op de Gravensingel worden ontsluiten, terwijl de reguliere woningen op de Magnoliastraat. Dit leidt nauwelijks tot effecten op de omgeving alsmede op de infrastructuur.

#### *Parkeren*

Goudappel Coffeng heeft een parkeerbalans opgesteld voor de beoogde herontwikkeling. Uit het onderzoeksrapport d.d. 26 oktober 2018 ( kenmerk 002656.20181026.N1.01) kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De parkeervraag van de geplande ontwikkeling bedraagt ongewogen 31 parkeerplaatsen en op het maatgevende moment 27 parkeerplaatsen.
- Op eigen terrein worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de avond en nacht (werkdag en zaterdag) is dit niet voldoende om de parkeervraag te faciliteren. Op de overige momenten is het aanbod voldoende.
- In de directe omgeving rondom de ontwikkellocatie is op basis van een in het verleden gehouden parkeeronderzoek voldoende restruimte beschikbaar om de beperkte resterende theoretische parkeervraag in de openbare ruimte te faciliteren.

### 4.10.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet voor wat betreft de aspecten verkeer, vervoer en parkeren aan het beleid van de gemeente. In het plan wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien.

## 4.11 Water

### 4.11.1 Regelgeving en beleid

#### *Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021*

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

#### *Rijksbeleid - Waterwet*

De Waterwet regelt 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.

#### *Provinciaal beleid - Beleidsnota Water*

In de Beleidsnota Water verwoordt de provincie haar ambities voor het waterbeleid. Het is een positioneringsnota waarin de provincie aangeeft hoe zij haar kaderstellende en toezichhoudende taken de komende jaren wil invullen. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor haar rol ten opzichte van de Zuid-Hollandse waterschappen, gemeenten en het rijk.

De provincie wil regenwater zo veel mogelijk laten afkoppelen van verhard oppervlaktewater. De voordelen hiervan zijn het minder in werking treden van riooloverstorten, het minder verdrogen van stedelijk gebied en een verhoging van het rendement van waterzuiveringsinstallaties. In het stedelijk gebied moeten dus meer infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd. Afkoppelen van verhard oppervlak mag echter niet leiden tot een verslechtering van de waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewateren en niet tot wateroverlast.

#### *Beleid Waterschap Hollandse Delta - Waterbeheerprogramma 2016-2021*

Waterschap Hollandse Delta heeft een waterbeheerprogramma opgesteld voor de periode 2016-2021. In het waterbeheerprogramma geeft het waterschap aan wat de doelstellingen van het waterschap zijn bij het beheren van het watersysteem op de lange termijn en voor de

planperiode. Het waterprogramma borduurt daarbij voort op het vorige waterbeheerprogramma 2009-2015 en het Beleidsplan Waterkeringen uit 2006. Daarnaast wordt de lijn uit het Uitwerkingsprogramma "Sturen op water" doorgezet.

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

#### *Gemeentelijk beleid – Stedelijk Waterplan*

Het Waterplan Dordrecht 2009-2015 is een actualisering en uitbreiding van het 1<sup>e</sup> Waterplan. Lerend van de praktijkervaringen, rekening houdend met de nieuwe beleidskaders en inspelend op de klimaatverandering hebben de waterpartners, de gemeente Dordrecht en waterschap Hollandse Delta, een nieuwe toekomstgerichte waterambitie geformuleerd. Samengevat luidt de lange termijn ambitie (2050) als volgt: Het eiland van Dordrecht heeft een klimaatbestendig, veilig, mooi en gezond watersysteem. Het heeft voldoende veerkracht voor het opvangen van zowel extreme neerslag als langere periodes van hitte en droogte. Bij het op orde brengen van het watersysteem en de waterkeringen is rekening gehouden met de zeespiegelstijging en hogere piekafvoeren 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**

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 500 m<sup>2</sup> en er zal geen oppervlaktewater worden gedempt. Binnen of aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van de belangrijkste typen watergangen. In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gemengd stelsel. Er worden geen (bouw)materialen toegepast waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Toetsing aan de kaartlagen en beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de verkorte watertoetsprocedure is toegepast. Het plan heeft een geringe invloed op de belangen van het waterschap. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

### **4.11.3 Conclusie**

Het Stedelijk Waterplan 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 onder meer afspraken gemaakt over de vormgeving en inhoud van de "watertoets". Ook Rijkswaterstaat als beheerder van de hoofdvaarwegen is hierbij betrokken.

Het wijzigingsplan voldoet aan het waterbeleid en de wetten en regels op dit gebied.

## 4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### 4.12.1 Regelgeving en beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, is een activiteit als bedoeld in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.): D11.2 De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject.

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

De initiatiefnemer deelt zijn voornemen schriftelijk mee aan het bevoegd gezag en verstrekt in elk geval de informatie als genoemd in artikel 7.16, tweede lid. Daarbij dient hij o.a. rekening te houden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn (lid 3) en kan hij een beschrijving verstrekken van de kenmerken van de voorgenomen activiteit en van de geplande maatregelen om waarschijnlijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden of te voorkomen.

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

In de motivering van de beslissing verwijst het bevoegd gezag in elk geval naar:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn.
- b. indien is beslist dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt, naar de kenmerken en maatregelen, bedoeld in 7.16, vierde lid, die aan deze beslissing ten grondslag hebben gelegen of mede ten grondslag hebben gelegen en, met het oog daarop, op welk moment de maatregelen gerealiseerd dienen te zijn.

Als er maatregelen en/of kenmerken aan de activiteit zijn verbonden om aanzienlijke milieugevolgen te voorkomen, verbindt het bevoegd gezag voorschriften aan het besluit zodat zeker is dat deze uitgevoerd of toegepast worden.

### 4.12.2 Onderzoek

In het rapport van SAB d.d. 20 november 2018 (projectnummer 180237) is beoordeeld of als gevolg van de herontwikkeling van de locatie door middel van sloop van de Maranathakerk en het realiseren van een woon-/zorggebouw belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Achtereenvolgens zijn de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect van de voorgenomen activiteiten beschreven.

Op de aspecten landschap, water, externe veiligheid, bodem, geurhinder, verkeer, geluidhinder, luchtkwaliteit en archeologie zijn, met inachtneming van de onderzoeken als beschreven in de paragrafen 4.1 t/m 4.5 en 4.7 t/m 4.11 op voorhand geen effecten voor het milieu te verwachten.

Het uitgevoerde natuuronderzoek (zie paragraaf 4.6.2) wijst uit dat voor de meeste beschermde soorten geen negatieve effecten worden verwacht. Wat betreft aangetroffen A-soorten worden negatieve milieueffecten geminimaliseerd omdat moet en zal worden voldaan aan de Zorgplicht. Voor vogels worden negatieve effecten voorkomen door te werken buiten het broedseizoen. Voor de vleermuizen zal ontheffing moeten worden aangevraagd en zal in dat kader een mitigatieplan worden uitgewerkt. Aangezien het treffen van mitigerende (verzachtende) maatregelen hiermee dus verplicht is, zullen de negatieve effecten op vleermuizen minimaal zijn. Hiermee is in totaal sprake van geen tot beperkte milieueffecten op het gebied van natuur (flora en fauna soorten). Dit effect kan niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden gekwalificeerd.

### **4.12.3 Conclusie**

De uitkomst van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kernmerken en de locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (flora en fauna) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar deze worden gemitigeerd en zijn niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 februari 2019 besloten dat het niet nodig is een milieueffectrapport te maken.



# HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in Dordrecht in het algemeen gebruikte methodiek. In dit bestemmingsplan is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan.

De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Dit staat los van de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

## 5.2 Regels

### *Algemeen*

Er is sprake van een herziening van een klein deel van het geldende bestemmingsplan Dubbeldam. De regels van het zogenaamde moederplan, i.c. het door de raad op 23 april 2013 vastgestelde bestemmingsplan Dubbeldam blijven gelden en zijn daardoor onverminderd van toepassing, behalve de regels voor de bestemming "Gemengd", die in dit plan opnieuw worden geformuleerd.

### *Begripsbepalingen*

De begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Dubbeldam blijven van toepassing. In de begripsbepalingen zijn daarom uitsluitend de 'nieuwe' begrippen benoemd: het moederplan en het begrip "zorgwoning".

### *Werking*

Om misverstanden te voorkomen is in deze planregel uitdrukkelijk aangegeven dat het moederplan van toepassing blijft, tenzij het in dit wijzigingsplan anders is verwoord.

### *Bestemmingen*

#### Gemengd

In de jurisprudentie wordt bewoning met 24-uurszorg als een maatschappelijke voorziening beschouwd. Daarom is gekozen voor de bestemming "gemengd", waarbinnen zowel maatschappelijke voorzieningen in de vorm van zorgwoningen als zelfstandige woningen zijn toegestaan.

#### Dubbelbestemming

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' opgenomen. Deze dubbelbestemming is in de regels genoemd vanwege de relatie met de verbeelding, maar in de regels is uitsluitend verwezen naar het moederplan.

#### Algemene regels

In de algemene regels is een artikel opgenomen over de voorwaarden waaronder geluidgevoelige functies mogen worden gerealiseerd. Daarnaast is de bepaling over parkeren opgenomen, die in 2018 via een parapluzoektocht aan het moederplan is toegevoegd.

#### Overgangsrecht en naam

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

### **5.3 Verbeelding**

Op de verbeelding is de begrenzing van het plan zodanig gekozen dat deze samenvalt met de kadastrale begrenzing van het perceel Gravensingel 19.

Er is sprake van twee bestemmingen: de enkelbestemming "Gemengd" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3".

Binnen het plangebied is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gerealiseerd. Voor de hoofdbebouwing is een maximum bouwhoogte van 10.5 meter opgenomen. Waar een specifieke bouwaanduiding 'balkon toegestaan' is opgenomen kan een al dan niet door palen ondersteund balkon worden gerealiseerd.

## **HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) dient een exploitatieplan te worden vastgesteld voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan:

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

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer geven in een anterieure overeenkomst de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente aan, alsmede de definitieve regeling van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

## **HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Inspraak**

In 2017 is een inspraaktraject georganiseerd over een ontwerp-wijzigingsplan dat voorzag in de nieuwbouw van een appartementencomplex van 40 woningen in drie tot vijf bouwlagen. Op 28 november 2018 is besloten om gezien de reacties van omwonenden en de commissie Fysieke leefomgeving geen zienswijzentraject over dit wijzigingsplan te starten.

De nieuwe initiatiefnemer heeft verschillende overleggen gevoerd met belanghebbenden in de omgeving. Dit heeft geresulteerd in de ontwikkeling van een bouwplan in maximaal drie lagen en een bouwhoogte van ca. 9 meter, een situatie die vergelijkbaar is met een standaard woonstraat in de directe omgeving, waarbij de gevels in de straat 20 meter uit elkaar staan en de woningen 9 meter hoog zijn.

Besloten is om geen nieuwe inspraakronde over het ontwerp-bestemmingsplan te organiseren, omdat het overleg van de initiatiefnemer met betrokkenen in de omgeving dit voldoende vervangt.

### **7.2 Overleg**

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

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

Uit het formulier dat in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro digitaal aan de provincie dient te worden gezonden blijkt dat het plan niet in strijd is met het provinciaal beleid. Het plan behoeft dan ook niet ter toetsing aan de provincie te worden voorgelegd.

Rijkswaterstaat en waterschap Hollandse Delta hebben bericht dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot een reactie. Van de veiligheidsregio is geen reactie ontvangen.