

**Toelichting 13e herziening bestemmingsplan Dubbeldam, locatie
Stevenshof**

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 Vigerend bestemmingsplan</u>	<u>5</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>5</u>
<u>HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving</u>	<u>6</u>
<u>2.1 Historie</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Bestaande ruimtelijke structuur</u>	<u>6</u>
<u>2.3 Nieuwe plan</u>	<u>6</u>
<u>HOOFDSTUK 3 Beleidskader</u>	<u>7</u>
<u>3.1 Rijksbeleid</u>	<u>7</u>
<u>3.1.1 Amvb Ruimte</u>	<u>7</u>
<u>3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</u>	<u>7</u>
<u>3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking</u>	<u>7</u>
<u>3.2 Provinciaal beleid</u>	<u>8</u>
<u>3.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>8</u>
<u>3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040</u>	<u>8</u>
<u>3.3.2 Geldende bestemmingsplannen</u>	<u>8</u>
<u>3.3.3 Stedenbouwkundige aspecten</u>	<u>8</u>
<u>HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten</u>	<u>10</u>
<u>4.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>10</u>
<u>4.1.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>10</u>
<u>4.1.2 Onderzoek</u>	<u>11</u>
<u>4.1.3 Conclusie</u>	<u>11</u>
<u>4.2 Bedrijven en milieuzonering</u>	<u>12</u>
<u>4.2.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>12</u>
<u>4.2.2 Onderzoek</u>	<u>12</u>
<u>4.2.3 Conclusie</u>	<u>12</u>
<u>4.3 Bodemkwaliteit</u>	<u>13</u>
<u>4.3.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>13</u>
<u>4.3.2 Onderzoek</u>	<u>13</u>
<u>4.3.3 Conclusie</u>	<u>13</u>
<u>4.4 Duurzaamheid</u>	<u>14</u>
<u>4.4.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>14</u>
<u>4.4.2 Onderzoek</u>	<u>15</u>
<u>4.4.3 Conclusie</u>	<u>15</u>
<u>4.5 Externe veiligheid</u>	<u>15</u>
<u>4.5.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>15</u>
<u>4.5.2 Onderzoek</u>	<u>15</u>
<u>4.5.3 Conclusie</u>	<u>15</u>
<u>4.6 Geluid</u>	<u>16</u>
<u>4.6.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>16</u>
<u>4.6.2 Onderzoek</u>	<u>16</u>
<u>4.6.3 Conclusie</u>	<u>16</u>
<u>4.7 Luchtkwaliteit</u>	<u>16</u>
<u>4.7.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>16</u>
<u>4.7.2 Onderzoek</u>	<u>17</u>
<u>4.7.3 Conclusie</u>	<u>17</u>
<u>4.8 Natuur</u>	<u>18</u>
<u>4.8.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>18</u>
<u>4.8.2 Onderzoek</u>	<u>18</u>
<u>4.8.3 Conclusie</u>	<u>18</u>
<u>4.9 Stikstof</u>	<u>18</u>
<u>4.9.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>19</u>

<u>4.9.2 Onderzoek</u>	<u>19</u>
<u>4.9.3 Conclusie</u>	<u>19</u>
<u>4.10 Verkeer en vervoer</u>	<u>19</u>
<u>4.10.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>19</u>
<u>4.10.2 Onderzoek</u>	<u>19</u>
<u>4.10.3 Conclusie</u>	<u>20</u>
<u>4.11 Vormvrije m.e.r.</u>	<u>20</u>
<u>4.11.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>20</u>
<u>4.11.2 Onderzoek</u>	<u>20</u>
<u>4.11.3 Conclusie</u>	<u>21</u>
<u>4.12 Water</u>	<u>21</u>
<u>4.12.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>21</u>
<u>4.12.2 Onderzoek</u>	<u>23</u>
<u>4.12.3 Conclusie</u>	<u>23</u>
<u>HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving</u>	<u>25</u>
<u>5.1 Planmethodiek</u>	<u>25</u>
<u>5.2 Inleidende regels</u>	<u>25</u>
<u>5.3 Bestemmingen</u>	<u>25</u>
<u>5.4 Algemene regels</u>	<u>26</u>
<u>5.5 Overgangs- en slotregels</u>	<u>26</u>
<u>HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>27</u>
<u>HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>27</u>
<u>7.1 Inspraak</u>	<u>27</u>
<u>7.2 Overleg</u>	<u>27</u>

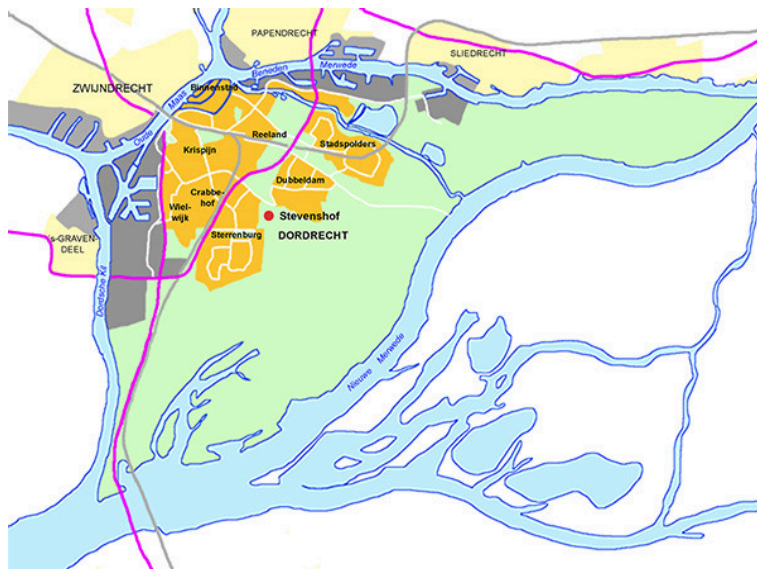
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Achter de woningen van de Stevensweg nr. 57 en 59 ligt een terrein (kadasternummer 3232 en 3283) dat momenteel voor een groot deel onbebouwd is. Op het terrein staat op dit moment een opslagloods. De wijziging van het bestemmingsplan maakt op deze locatie woningbouw mogelijk. Het gaat daarbij om vijf woningen. Het kavel leent zich goed voor woningbouw. De ontwikkeling sluit qua stedenbouwkundige opzet en architectuur aan op de omgeving.

Deze ontwikkeling ligt in het verlengde van de woningbouwambitie van de gemeente. Binnen de gemeente is er grote behoefte aan woningen in verschillende prijscategorieën. Er geldt een taakstelling voor de bouw van 4000 woningen binnen de huidige collegeperiode. Een invulling met woningbouw is dan ook een gewenste ontwikkeling.

Het geldende bestemmingsplan Dubbeldam uit 2014 laat de bouw van woningen niet toe. Om toch het terrein voor woningbouw te kunnen benutten is de voorliggende herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Ligging plangebied binnen de gemeente Dordrecht

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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

- In het noord en westen, de bebouwing van het plan Stevenshof gerealiseerd in 2009;
- In het zuiden en oosten: de bestaande bebouwing van de Stevensweg 57 en 59.



kaartje begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Dubbeldam, vastgesteld op 16 december 2014 en in werking getreden op 10 april 2015. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Wonen buiten bouwvlak met de functieaanduiding 'bedrijf' en de dubbelbestemming Waarde Archeologie-2. Binnen deze bestemming is geen zelfstandige woningbouw toegestaan.

1.4 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving.

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

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Historie

Het huidige Dubbeldam ontstond op ingepolderd land; de bedijkingen ontstonden in 1560. De dorpskern werd tot 1918 gevormd door een beperkt aantal woningen, een kerk, een kosterij, een school en een gemeentehuis. Deze bebouwing bevond zich in de vorm van lintbebouwing langs de Dubbelsteijnlaan, de vroegere Straet Wegh. De meeste Dubbeldammers woonden in de verspreid gelegen boerderijen en buurtschappen. De onverharde wegen waren doorgaans geflankeerd door sloten. Straatverlichting en riolering ontbraken. Tussen 1918 en 1940 werden er woningen bijgebouwd, met name aan de Burgemeester Jaslaan. Ook werden de noodzakelijke infrastructurele voorzieningen aangelegd. Voor de nutsvoorzieningen was Dubbeldam in hoofdzaak afhankelijk van Dordrecht, de watervoorziening exploiteerde de gemeente Dubbeldam echter zelf. De watertoren uit 1916 verwijst hier nog naar. Pas na 1945 vond grootscheepsere dorpsuitbreiding plaats met woningbouw. Deze toenemende bebouwing moest Dubbeldam meevoeren in de vaart der volkeren, maar vooral beschermen tegen annexatie door Dordrecht. Na 1960 werd de dorpskern omgebouwd tot centrum en ontstond het Damplein. Op weilanden tussen de lintbebouwing verrezen honderden nieuwe huizen en de meeste sloten langs de wegen werden gedempt. Alhoewel het dorpsverleden nog steeds herkenbaar was en is, gaven de nieuwbouwwontwikkelingen Dubbeldam het karakter van een buitenwijk. Op 1 juli 1970 werd Dubbeldam, na eeuwenlange grensconflicten met Dordrecht, als zelfstandige gemeente opgeheven en bij Dordrecht gevoegd.

2.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Ten westen van de Stevensweg is in 2009 het gebied Stevenshof gebouwd. Bij de entree tot het woongebied was een tuincentrum gevestigd; hier zijn in 2016 nog een 20-tal woningen gerealiseerd welke aansluiten op de eerdere nieuwbouw. Het gebied Stevenshof is een woongebied en de Stevensweg kenmerkt zich als een gebied met een menging van de woonfunctie met verschillende (bedrijfs)functies. De woningen aan de Stevenshof zijn aangesloten op de Stevensweg.

2.3 Nieuwe plan

De bestaande loods op het achterterrein van Stevensweg 57 wordt gesloopt. Het nieuwe plan van twee twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning sluit qua stedenbouwkundige opzet en architectuur aan op het in 2009 gerealiseerde plan Stevenshof en de in 2016 gerealiseerde woningen ter plaatse van het voormalige tuincentrum. Er wordt op eigen terrein in het parkeren voorzien en de openbare ruimte wordt opnieuw ingericht in overleg met de bestaande bewoners.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Amvb Ruimte

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

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in 2012 in werking getreden. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp 'Verstedelijkings- en landschapsbeleid' aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het plan om vijf woningen toe te voegen aan een bestaande woonwijk in Dubbeldam (gemeente Dordrecht) voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR. Binnen het plangebied bevinden zich overigens geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de SVIR.

Het bouwplan voldoet dan ook aan de uitgangspunten van deze structuurvisie.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke

ontwikkeling kan worden aangemerkt (Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3).

Het voorliggende plan heeft om die reden niet aan de ladder te worden getoetst.

3.2 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte. Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder 'Ambities en sturing'. Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. De Stevensweg ong. ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied.

De bouw van enkele extra woningen in stedelijk gebied is niet in strijd met het provinciaal planologisch beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 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.

3.3.2 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Dubbeldam

Het bestemmingsplan 'Dubbeldam' geeft aan het plangebied de bestemming 'Wonen', met de functieaanduiding 'bedrijf'. In het plangebied is er bij de bestemming 'Wonen' evenwel geen bouwvlak opgenomen, waardoor de bouw van woningen thans niet is toegestaan. Om die reden is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan 'Dubbeldam'.

Partiële herziening regeling parkeren in bestemmingplannen Dordrecht (2018)

Dit bestemmingsplan bevat een nieuwe regeling voor het parkeren (en laden en lossen) met een verwijzing naar de gemeentelijke "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten". Deze normen zijn ook van toepassing op het onderhavige bouwplan.

3.3.3 Stedenbouwkundige aspecten

Ten westen van de Stevensweg is in 2009 het gebied Stevenshof gebouwd. Bij de entree tot het

woongebied was een tuincentrum gevestigd, dit deel is inmiddels ook getransformeerd tot woongebied. De Stevensweg kenmerkt zich als een gebied met een menging van de woonfunctie met verschillende (bedrijfs)functies.

Het plangebied heeft nu nog een bedrijfsfunctie, maar wijzigt in woonfunctie. Deze nieuwe functie betekent feitelijk een uitbreiding van de woonwijk Stevenshof. Het bouwplan past in de structuur van deze wijk en de woningen krijgen dezelfde uitstraling als de al aanwezige woningen aldaar. De nieuwe woningen worden aangesloten op de woonstraat Stevenshof.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

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

Besluit ruimtelijke ordening

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

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

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

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

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende 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 verdronken en daarna volledig afgedekte landschap, waaraan de huidige Biesbosch een blijvende herinnering is.

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

Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient dan ook onderzocht te worden of en waar 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 en wordt dus achterwege gelaten.

4.1.2 Onderzoek

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Op grond van de Erfgoedwet, die voortvloeit uit voornoemde Europese afspraken, geeft aan dat de bescherming van het archeologische erfgoed een taak is van de gemeente. Er dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten. In het bestemmingsplan 'Dubbedam' is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing. Er is archeologisch onderzoek nodig bij bouwplannen met een oppervlakte van meer dan 50 m². In dat kader is advies gevraagd aan het vakteam erfgoed van de gemeente Dordrecht.

4.1.3 Conclusie

'Bodemingrepen tot een maximale diepte van 2,5 m beneden maaiveld ofwel 2,8 m -NAP zijn - op basis van de resultaten het nabij uitgevoerde onderzoeken DDT 1511 en DDT 1605 en met inachtneming van een veiligheidsmarge van 50 cm - vrijgesteld van de archeologische onderzoekplicht in het bestemmingsplan. Alleen bij voorgenomen diepere bodemingrepen (zoals kelderaanleg) moet alsnog een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek in combinatie met booronderzoek) uitgevoerd en gerapporteerd worden.

Voor de paalzetting geldt een maximaal totaaloppervlak van 5% van het daadwerkelijk te bebouwen terreindeel. Dit percentage wordt slechts bij zeer hoge uitzondering overschreden. Naar verwachting zullen de bodemingrepen voor dit nieuwbouwplan binnen de verruimde vrijstelling uitgevoerd kunnen worden en is archeologisch onderzoek niet nodig.'

Aangezien de bodeminrepen en het palenplan voor het bouwplan de maximale diepte c.q. maximale percentage niet zal overschrijden, is het bouwplan uit archeologisch oogpunt gezien toegestaan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

In situaties waar sprake is van ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen of andere gevoelige bestemmingen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.2.2 Onderzoek

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan.

Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn. Bij het hanteren van de richtafstanden dient rekening te worden gehouden met de omgeving en daartoe maakt de brochure onderscheid in verschillende omgevingstypen: omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.

Een rustige woonwijk is in de VNG-brochure omschreven als een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van een kleinere richtafstand rechtvaardigen, zo is in de VNG-brochure gesteld.

- De Stevensweg kenmerkt zich als een gebied met een menging van de woonfunctie met verschillende (bedrijfs)functies, waardoor het gebied is te kenmerken als 'gemengd gebied'. Aan de Stevensweg is in de nabijheid van het plangebied een aantal kleinere bedrijven gevestigd: DU-DO aanhangwagens (Stevensweg 65) vallend onder SBI-2009 categorie 77 met een richtafstand van 30 m tot aan de locatie.
- Autobedrijf de Bruin bv (Stevensweg 71) en Garage Bussem (Stevensweg 79A). Beide vallen onder SBI-2009 categorie 451 met een richtafstand van 30 m.

4.2.3 Conclusie

In gemengd gebied mag de richtafstand bij categorie 2-bedrijven worden verlaagd van 30 m naar 10 m. De afstand van de achtergevel van de nieuwe woningen tot de zuidelijk gelegen bedrijfsbebouwing is circa 12 m, waardoor deze situatie uit oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen heeft voor de uitvoering 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.

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

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bouw van een nieuwe woning planologisch mogelijk wordt gemaakt, dient inzicht te worden gegeven of de bodem uit milieu hygiënisch oogpunt geschikt is voor het realiseren van de woonbestemming. Er is in 2016 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, thans is aanvullend bodemonderzoek ingesteld (Dordrecht Research, 13 januari 2020, nr. 190961). Doel van het onderzoek was het vaststellen van de mate en omvang van bodemverontreiniging met barium die in 2016 ter plaatse van de zuidwesthoek van het terrein is aangetroffen bij uitvoering van een verkennend bodemonderzoek.

Tevens is aanvullend onderzoek gedaan naar de kwaliteit van het verhardingsmateriaal (asfalt en fundatiemateriaal) en de gehalten aan PFAS/GenX in de bodem.

4.3.3 Conclusie

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

- De in het verkennend onderzoek van 2016 aangetroffen sterke verontreiniging met barium op de zuidwesthoek van het terrein is in het onderhavige onderzoek niet bevestigd. De vastgestelde concentraties aan barium bevinden zich ruim onder de concentratie die in het verkennend onderzoek is vastgesteld. Er is derhalve sprake van een incidentele verhoogde bariumconcentratie. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging krachtens de Wet Bodembescherming (volumecriteria van 25 m³ verontreinigde grond wordt niet overschreden).
- In de puinhoudende toplaag ter plaatse van de zuidwesthoek van het terrein is evenwel een licht verhoogd gehalte aan asbest vastgesteld. De bovengrens overschrijdt de toetsingswaarde voor nader onderzoek; het gemeten gehalte overschrijdt die grens niet. Daadwerkelijke uitvoering van nader onderzoek wordt gezien het geringe volume niet zinvol geacht (het volume van de puinhoudende grond op dit terreindeel wordt geraamd op 17,5 m³ (ca. 0,5 meter dikte bij een

maximale oppervlakte van het niet bebouwde deel van 35 m³). Het vastgestelde asbestgehalte wordt als representatief beschouwd voor de betreffende partij. De betreffende bodemlaag is tevens licht verontreinigd met PFOA en PFOS. De PFOS concentratie overschrijdt de norm waarbij volgens het handelingskader van het ministere van Infrastructuur en Waterstaat toepassing op terreinen met functieklassse landbouw/natuur mogelijk is.

- De kleilaag onder de verharding c.q. de fundatie van de verharding op het overige terrein is eveneens licht verontreinigd met PFOA/PFOS. De norm waarbij volgens het handelingskader van het ministere van Infrastructuur en Waterstaat toepassing op terreinen met functieklassse landbouw/natuur mogelijk is wordt niet overschreden.
- De asfaltverharding ter plaatse van het buitenterrein is niet teerhoudend.
- Onder bovengenoemde asfaltverharding is een pakket aanwezig van afwisselend puin en plaatselijk (boring 102) asfalt. - Het puin wordt als niet toepasbaar gekwalificeerd in verband met overschrijding van de samenstellingswaarde voor minerale olie. Er is aan de hand van indicatieve kwalitatieve bepaling geen asbest in het puin vastgesteld. - De asfaltlaag die op een diepte van 20 tot 25 cm-mv is aangetroffen blijft teerhoudend te zijn. De asfaltlaag van 0.3-0.6 m-mv is niet teerhoudend. Het is niet uitgesloten dat deze onderste asfaltlaag alleen lokaal aanwezig is.

In het kader van de ontwikkeling van het terrein tot woningbouwlocatie zal de nu aanwezige bebouwing en verharding verwijderd worden. De fundatielaag van het asfalt, bestaande uit puin- en asfaltlagen is niet toepasbaar en dient naar een erkend verwerker afgevoerd te worden. De asfaltlaag op een diepte van 0.35 tot 0.6 m-mv ter plaatse van boring 102 is niet teerhoudend en kan tezamen met de toplaag afgevoerd worden. Het is evenwel niet bekend hoever de laag in horizontale richting doorloopt. Er is geadviseerd om de asbest- en bariumhoudende grond in de zuidwesthoek van het terrein (ca. 17,5 m³) af te voeren naar een gecertificeerd acceptant. Na verwijdering van genoemde fundatielaag en puinhoudende grond zullen er geen beperkingen zijn ten aanzien van de voorgenomen terreinbestemming.

De grond zal na uitvoering van de hiervoor genoemde verwijderingsacties, geschikt zijn voor een gebruik voor woondoeleinden.

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

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

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen beoogt de kwaliteit van een gebouw met de omgeving te verbeteren wat betreft toegankelijkheid, bruikbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Een goed toegankelijk, veilig, gebruikersvriendelijk en duurzaam gebouw is in ieders belang. De gemeente verwacht van projectontwikkelaars en architecten dat zij zich houden aan het gemeentelijke beleid en nieuwbouwwoningen laten voldoen aan de Gemeentelijke prestatierichtlijn. Utiliteitsbouw moet voldoen aan het Handboek van Toegankelijkheid en de Gemeentelijke prestatierichtlijn.

4.4.2 Onderzoek

In de uitgiftevoorwaarden zal worden opgenomen dat de nieuwbouw moet voldoen aan het Nationaal Milieubeleidsplan en Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen.

4.4.3 Conclusie

De gemeente Dordrecht streeft na dat woningen worden ontwikkeld vanuit het uitgangspunt van Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen. Daarbij wordt beoogd om de kwaliteit van een gebouw met de omgeving te verbeteren wat betreft toegankelijkheid, bruikbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Een goed toegankelijk, veilig, gebruikersvriendelijk en duurzaam gebouw is in ieders belang. De gemeente verwacht van projectontwikkelaars en architecten dat zij zich houden aan het gemeentelijke beleid en nieuwbouwwoningen laten voldoen aan de Gemeentelijke prestatierichtlijn. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan voor de vijf woningen zal aan de daarvoor geldende voorwaarden worden voldaan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6 contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Basisnet. Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute.

4.5.2 Onderzoek

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er in het plangebied en/of de directe omgeving geen wegen voor vervoer gevaarlijke stoffen, spoorwegen, vaarwegen, industrieterreinen, bevi-bedrijven, buisleidingen aanwezig zijn. Hierdoor is verder onderzoek niet nodig.

4.5.3 Conclusie

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.6 Geluid

4.6.1 Regelgeving en beleid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007.

Spoorweglawaai

De dichtstbijzijnde spoorlijn (spoorlijn Dordrecht - Breda) ligt op ruim 1400 m afstand van de planlocatie, derhalve buiten de geluidszone van deze spoorlijn.

Industrielawaai

Het perceel Stevensweg ong. ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Wegverkeerslawaai

De Stevensweg is een weg waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Op grond van artikel 74, lid 2 van de Wet geluidhinder hebben wegen met een snelheidsregime van max. 30 km/uur geen geluidszone. Vanwege het ontbreken van een geluidszone zijn de geluidsnormen voor wegverkeerslawaai van de Wet geluidhinder niet van toepassing. Desondanks is het in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing van belang om te kijken of er ook vanuit geluidsoogpunt sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de berekeningen die zijn gemaakt voor het direct ten noorden gerealiseerde bouwplan (ter plaatse van het voorheen aanwezige tuincentrum) is geconcludeerd, dat op een afstand van 42 m uit de Stevensweg sprake is van een geluidsbelasting van 46 dB. Daarbij was nog geen rekening gehouden met de afscherpende werking van de eerstelijns bebouwing, direct langs de Stevensweg.

De werkelijke geluidsbelasting op de 'tweedelijns' bebouwing (zoals hier ook aan de orde zal zijn in het plangebied) zal daardoor lager zijn dan 46 dB. De voorkeursgrenswaarde in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaai is 48 dB. Om deze reden kan worden geconcludeerd, dat de geluidsbelasting ter plaatse van de vijf nieuwe woningen in het plangebied lager zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en derhalve aanvaardbaar.

4.6.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan laat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige functies toe.

4.6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Regelgeving en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a) Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste

gelijk;

c) Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;

d) De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van vijf woningen, terwijl de bedrijfsmatige vervoersbewegingen vanwege de huidige bedrijfsactiviteiten in het plangebied verdwijnen. Per saldo zal het aantal vervoersbewegingen niet wezenlijk verschillen. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd.

4.7.2 Onderzoek

Luchtkwaliteit 2015 (NO₂/PM₁₀)

Jaarlijks geeft het rijk een luchtkwaliteitsmonitor uit. Gegevens uit deze monitor staan aan de basis van de monitorrapportage van de Regio Drechtsteden. In deze rapportage is aangegeven dat in 2015 overal in Dordrecht wordt voldaan aan de norm voor luchtkwaliteit, zijnde 40 µg/m³ (PM₁₀, NO₂).

Naast de jaargemiddelde concentratie voor fijn stof wordt ook getoetst aan de norm voor de daggemiddelde concentratie voor fijn stof (maximaal 50 µg/m³ gedurende maximaal 35 dagen). Ook aan deze norm wordt voldaan

Luchtkwaliteit 2015 Fijnstof (PM_{2,5})

Per 1 januari 2015 geldt er voor fijnstof (PM_{2,5}) een grenswaarde van 25 µg/m³ (als jaargemiddelde concentratie). Uit de monitorrapportage van het Rijk en regio over het jaar 2015 blijkt dat overal in de Dordrecht werd voldaan aan de in 2015 geldende norm.

Prognose luchtkwaliteit 2020 en verder (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5})

Prognose berekeningen voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) laten zien dat ook na 2015 de luchtkwaliteit langzaam verbetert.

Risico inschatting zicht jaar 2020

In de monitoringrapportage van het Rijk is aangegeven dat de resultaten van de uitgevoerde berekeningen een aanzienlijke onzekerheid kennen. Dit is inherent aan het gebruik van luchtkwaliteitsmodellen en de in de monitoring gebruikte aannames omtrent de effectiviteit van maatregelen, de economische ontwikkeling en/of de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit. Om een beeld te krijgen van deze onzekerheden is er, voor het jaar 2020, ook getoetst aan een waarde lager dan de normen voor NO₂ en Pm₁₀. Deze toets laat zien dat de trend van verbetering in de luchtkwaliteit zich voortzet en dat hiermee de kwetsbaarheid voor normoverschrijdingen sterk afneemt. Op basis van de resultaten van de monitoringronde 2016 (over het jaar 2015) is er nergens meer sprake van dreigende normoverschrijding.

4.7.3 Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.8 Natuur

4.8.1 Regelgeving en beleid

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

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

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

4.8.2 Onderzoek

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving (Wet natuurbescherming) dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. In dat kader is een Quick scan Ecologie uitgevoerd (Breur Ecologie&Onderzoek, 6 maart 2020, nr. QS20008v1).

In de rapportage van de quick scan worden de volgende conclusies getrokken:

- De geplande ontwikkeling heeft geen negatief effect op beschermde natuurgebieden (zowel op provinciaal als op Europees niveau).
- Het plangebied is geschikt als nesthabitat van algemene gebouwbroedende vogels. Nesten van deze vogels zijn alleen beschermd wanneer zij in gebruik zijn. Sloopwerkzaamheden dienen daarom te worden uitgevoerd buiten het vogel broedseizoen: grofweg van half maart t/m half juli.
- Overige beschermde soorten worden niet verwacht in het plangebied.
- Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing ten aanzien van de Wet natuurbescherming is niet nodig.
- Het plangebied is wel geschikt voor onbeschermd dan wel vrijgestelde soorten (zoals algemene muizensoorten, egel, gewone pad). Het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet nodig, wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

In het kader van de zorgplicht dient men zorg te dragen voor alle in het wild levende planten en dieren. Onnodige schade dient te allen tijde te worden voorkomen. In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat wanneer er zich een egel of een pad in het werkveld bevindt dat deze verplaatst wordt, dan wel de gelegenheid dient te krijgen om het werkgebied op eigen kracht te verlaten.

4.8.3 Conclusie

In de quick scan zijn diverse aanbevelingen opgenomen over het natuurexclusief ontwikkelen van het bouwplan. Daar waar mogelijk wordt met deze aanbevelingen rekening gehouden.

4.9 Stikstof

4.9.1 Regelgeving en beleid

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied.

4.9.2 Onderzoek

Het plangebied ligt op circa 2,8 km van Natura 2000-gebied de Biesbosch. Inmiddels blijkt, dat bij de bouw van 5 woningen, op een afstand in stedelijk gebied van meer dan 2,3 km van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden.

Dit is op te maken uit het Stroomschema WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

4.9.3 Conclusie

Er is derhalve geen specifiek onderzoek vereist naar stikstofdepositie.

4.10 Verkeer en vervoer

4.10.1 Regelgeving en beleid

Mobiliteitsplan Dordrecht 2005

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

Op stadsniveau is een stelsel van hoofdwegen en secundaire wegen vastgesteld, waarbij gemotoriseerd verkeer zo vlot mogelijk naar wegen van een hogere orde afgewikkeld dient te worden.

Momenteel (juni 2017) wordt gewerkt aan een Koersnota, als voorloper op een nieuw mobiliteitsplan. Op hoofdlijnen wordt in deze koersnota aangegeven welke richting we denken op te moeten gaan om de stad bereikbaar en berijdbaar te houden. De mobiliteit zal de komende jaren nog steeds groeien. Ingezet gaat worden op een forse groei van fiets- en openbaar vervoermobiliteit en een stabilisatie of liefst afname van de automobiliteit. Dit ter verbetering van het milieu en de leefbaarheid.

4.10.2 Onderzoek

De woningen worden ontsloten op de Stevenshof. Er kan worden uitgegaan van een gemiddelde verkeersintensiteit van 7,8 á 8,6 vervoersbewegingen per etmaal (CROW, publicatie 381).

De bouw van vijf woningen levert derhalve tussen de 39 tot 43 vervoersbewegingen per etmaal op. Dit is feitelijk een marginale toename van verkeer, waarvan de verwerking in de Stevenshof en op de Stevensweg en verdere wegen niet tot problemen leidt.

Voor het parkeren is het bestemmingsplan Partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht. Daarbij zijn de CROW normen van toepassing verklaard (ook publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren). Voor koop twee-onder-één kap is de norm 1,6-2,4=2,0 pp/woning en voor koop vrijstaand 1,7 – 2,5 pp/woning. Gemiddeld per woning derhalve twee parkeerplaatsen per woning.

In het plan wordt bij elke woning een garage gerealiseerd, terwijl er voor de garage opstelruimte beschikbaar is voor twee woningen. Hierdoor wordt in het plan voldaan aan de geldende parkeernormen.

4.10.3 Conclusie

De uitvoering van dit bestemmingsplan leidt niet tot problemen op het gebied van verkeer en vervoer.

4.11 Vormvrije m.e.r.

4.11.1 Regelgeving en beleid

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

4.11.2 Onderzoek

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

- De omvang van het project betreft de afbraak van bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van vijf woningen
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlopende materialen gebruikt;
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd;
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.2;
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5;
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.5.

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

- Het bestaande grondgebruik betreft bedrijfsmatig gebruik;

- Het gebied ligt niet in een beschermingszone en het betreft de herontwikkeling tot woonlocatie met 5 woningen;
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten de Biesbosch ligt op circa 2,8 km ten zuiden van het plangebied.

De herontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor en leidt niet tot een grotere belasting van het Natura 2000 gebied.

4.11.3 Conclusie

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Op basis van de bovenstaande zal het gemeentebestuur voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

4.12 Water

4.12.1 Regelgeving en beleid

Waterwet

De Waterwet regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau is 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 geïntegreerd in de Waterwet. Door deze wetgeving hebben de gemeenten een aantal nieuwe zorgplichten: afvloeiend hemelwater, grondwaterstand en een verbrede zorgplicht inzamelen afvalwater buitengebied.

Nationaal Waterplan 2

Het Nationaal Waterplan 2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. In het Nationaal Waterplan zijn de ambities vastgelegd om Nederland veilig, klimaatbestendig én aantrekkelijk te houden. Onderdeel van het Nationaal Waterplan zijn de Deltabeslissingen (Waterveiligheid, Zoetwatervoorziening en Ruimtelijke adaptatie).

In de deltabeslissing Waterveiligheid staan nieuwe normen voor de waterveiligheid centraal. Waterkeringen die nu al aan de nieuwe norm voldoen, worden goed op orde gehouden. Waar de waterkeringen niet voldoen aan de nieuwe norm, worden maatregelen getroffen op korte en op lange termijn. Welke maatregelen nodig zijn staat aangegeven in voorkeursstrategieën per deelgebied. De voorkeursstrategie Rijnmond-Drechtsteden omvat een MIRT-onderzoek Operationaliseren Zelfredzaam Eiland van Dordrecht.

De kern van de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is dat overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties samen werken aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van Nederland. De overheden stellen hiervoor een Deltaplan Ruimtelijke adaptatie op. In het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie wordt afgesproken hoe partijen de doelstellingen en transitieopgave van de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie samen verder gaan brengen en welke mix van instrumenten en maatregelen ze daarbij gaan inzetten.

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het Waterbeheerprogramma van Hollandse Delta bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen.

Voor het thema Water en Ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Voor het thema Waterveiligheid ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Een belangrijke ontwikkeling hierbij zijn de nieuwe normen voor de primaire waterkeringen die in de Waterwet vastgelegd zullen worden. De nieuwe normen zijn gebaseerd op dijktrajecten en gedefinieerd in termen van overstromingskansen. De voorgestelde norm voor de Noordrand van het Eiland van Dordrecht is 1/10.000 per jaar. De Wantijdijk, die aan de rand van het plangebied ligt, maakt deel uit van dit dijktraject.

Bij het thema Voldoende water is op de eerste plaats de basisinrichting van het watersysteem van belang; om goed te kunnen functioneren moet het systeem aan bepaalde (ontwerp)eisen voldoen. Hollandse Delta hanteert eigen ontwerpeisen voor het watersysteem. Deze eisen faciliteren in de eerste plaats de waterhuishoudkundige functies van het watersysteem en optimaliseren de taakuitoefening. Bovendien geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een compensatieplicht van 10% open water voor nieuw aan te leggen verhard oppervlak.

Voor het thema Schoon water dient de basis(waterkwaliteit) op orde te zijn en aan geldende chemische en ecologische normen te voldoen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in doelen voor de Kaderrichtlijn Water (KRW-waterlichamen), het 'overig water' en het oplossen van prioritair knelpunten. Voor de Kaderrichtlijn Water heeft Hollandse Delta beschermde gebieden aangewezen. Deze gebieden behoren in een "goede toestand" te verkeren en het waterschap en andere partijen moeten maatregelen nemen om dit te bereiken. De afwatering van Stadspolders is één van de drie KRW-waterlichamen in Dordrecht.

Bij het thema Waterketen wordt beoogt om de volksgezondheid te bevorderen, het milieu te beschermen en (hemel)wateroverlast te voorkomen. Voor het omgaan met hemelwater hanteert Hollandse Delta de volgende voorkeursvolgorde:

- in principe treft de perceelegeigenaar zelf maatregelen om overtollig hemelwater te infiltreren in de bodem of af te voeren naar het oppervlaktewater;
- als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor inzameling, verwerking en nuttig hergebruik van het overtollige hemelwater;
- als hergebruik niet mogelijk is zorgt de gemeente voor verantwoord transport van het overtollige hemelwater naar bodem of oppervlaktewater;
- als dit niet (geheel) mogelijk is wordt (een deel van) het overtollige hemelwater afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinrichting.

In lijn met dit principe eist de gemeente bij nieuwbouw dat de perceelegeigenaar een berging realiseert van 40 mm t.o.v. het dakoppervlak.

Waterveiligheidsplan

In het MIRT-onderzoek Operationaliseren Zelfredzaam Eiland van Dordrecht wordt door de betrokken overheden een waterveiligheidsplan opgesteld. Kern van dit plan is verbetering van de waterveiligheid met maatregelen voor ruimtelijke adaptatie, crisisbeheersing en waterbewustzijn. Dit onderzoek is medio 2017 gereed. In Dordrecht is gekozen voor een flexibele evacuatiestrategie waarbij de basis verticale evacuatie is (evacueren in eigen woningen of publieke shelters binnen het gebied) aangevuld met gerichte preventieve evacuatie en bijstand als er tijd en ruimte beschikbaar is. Een aandachtspunt voor de operationalisering van de evacuatiestrategie is de capaciteit aan shelters. Hiervoor is in dit plangebied een knelpunt geconstateerd. Er ligt daarmee een opgave om bij investeringen extra shelters te realiseren. De belangrijkste eisen aan shelters zijn de beschikbaarheid van een droge vloer en voldoende ruimte.

Stedelijk Waterplan

Het Waterplan Dordrecht 2009-2015 is een actualisering en uitbreiding van het 1e Waterplan. Lerend van de praktijkervaringen, rekening houdend met de nieuwe beleidskaders en inspeliend op de klimaatverandering hebben de waterpartners, de gemeente Dordrecht en waterschap Hollandse Delta, een nieuwe toekomstgerichte waterambitie geformuleerd. Samengevat luidt de lange termijn ambitie (2050) als volgt:

Het eiland van Dordrecht heeft een klimaatbestendig, veilig, mooi en gezond watersysteem. Het heeft voldoende veerkracht voor het opvangen van zowel extreme neerslag als langere periodes van hitte en droogte. Bij het op orde brengen van het watersysteem en de waterkeringen is rekening gehouden met de zeespiegelstijging en hogere piek-afvoeren op de rivier. Op het hele eiland is het watersysteem schoon en ecologisch gezond. Het water draagt bij aan de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte in de stad en het landelijk gebied. De waterstructuur is een aantrekkelijke doorgaande route die stad en land met elkaar verbindt en heeft een hoge natuurwaarde. De burgers van Dordrecht leven bewust met het water, maken volop gebruik en genieten van het open water. Water en ruimte, natuur en cultuur versterken elkaar en dragen bij aan de vitaliteit en duurzaamheid van het eiland van Dordrecht.

4.12.2 Onderzoek

Het plangebied is thans geheel verhard met bebouwing en erfverharding. In de nieuwe situatie zal de oppervlakte aan verharding minder zijn, vanwege de aanwezigheid van tuinen bij de vijf woningen. Om die reden is er geen eis tot het maken van compenserend water.

Schoon inrichten

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande riolering.

Veilig inrichten

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

4.12.3 Conclusie

Conclusie is dat het plan zal voldoen aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

De verschillende bestemmingen zijn met hun bouwgrenzen direct van de verbeelding af leesbaar. Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Inleidende regels

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

5.3 Bestemmingen

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

Wonen

In het plangebied worden de woningen op maat bestemd middels de bestemming Wonen en een bouwvlak. Om de vereiste twee parkeerplaatsen op eigen terrein te waarborgen is binnen de bestemming Wonen, vóór de garage, de functie-aanduiding 'vergunningsvrij bouwen uitgesloten' opgenomen.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen kunnen uitsluitend vergunningsvrij op basis van artikel 2 van Bijlage II Bor worden gerealiseerd.

Tuin

Het deel van de uit te geven percelen die voor de voorgevel en liggen en de van bebouwing vrijblijvende delen die tot 1 m achter de voorgevel liggen worden aangemerkt als tuin. Het uitbreiden van woningen door middel van een aanbouw of het plaatsen van bijgebouwen is op deze gronden niet toegestaan. Wel mogen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken worden gebouwd en mag ter plaatse van de oprit worden geparkeerd. Deze gronden dienen vooral een groene uitstraling te krijgen.

Waarde - Archeologie 2

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

Binnen het gehele plangebied bestaat in principe een verplichting tot het doen van archeologisch vooronderzoek en zorg voor archeologische waarden. Dit betreft zowel bouwen als aanleggen. In principe mag alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze in voldoende mate zijn zeker gesteld. Deze regeling is niet nodig bij gelijke vervanging van bestaande bouwwerken en bij nieuwe bouwwerken die kleiner zijn dan 50 m², waarvan de fundering niet dieper ligt dan 70 cm beneden maaiveld en/of waarvoor het palenplan onder de maximaal 5% (inclusief grondverdringing) van het te bebouwen oppervlak blijft.

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

- normale onderhoudswerkzaamheden;
- grondwerkzaamheden tot een diepte van 70 cm bij 'Waarde - Archeologie - 3';
- grondwerkzaamheden tot een oppervlakte van 50 m² ;
- archeologisch onderzoek door een gekwalificeerd archeoloog.

Overig

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

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

5.4 Algemene regels

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

Antidubbeltelbepaling;

Het artikel "Antidubbeltelbepaling" bevat bepalingen om te voorkomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het opnemen van dit artikel is verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels;

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Algemene gebruiksregels;

Deze gebruiksregels geven aan wat in het plan in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan. Aandacht wordt gevraagd voor de algemene gebruiksregels waarin ondermeer een regeling voor de beroepsuitoefening aan huis (inclusief de vrije beroepen) is opgenomen. Doel van deze regeling is de bescherming van de woon- en leefsituatie ter plaatse.

Naast een maximum percentage en oppervlakte en het feit dat de beroepsuitoefenaar ter plaatse dient te wonen, is bepaald dat activiteiten, die op voorhand geen overlast voor de woonomgeving veroorzaken, zonder meer zijn toegestaan. Indien de kans op overlast wel aanwezig is, dient een ontheffing te worden aangevraagd, zodat van geval tot geval een afweging kan worden gemaakt. Binnen deze regeling is ook de vestiging van Bed & Breakfast tot op zekere hoogte mogelijk.

Algemene afwijkingsregels;

In dit artikel is in aanvulling op de mogelijkheden van afwijken uit de bestemmingen nog een aantal algemene mogelijkheden om af te wijken opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

5.5 Overgangs- en slotregels

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

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro (artikel 6.12) staat dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen, voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot woningbouw. De gronden zijn eigendom van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is voor de ontwikkeling van de gronden een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze reden niet nodig en achterwege gelaten.

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 25 mei 2020 tot en met 6 juli 2020 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijze ingediend, welke later weer zijn ingetrokken.

7.2 Overleg

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

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

Er zijn geen negatieve reacties ingediend.