

Toelichting 2e herziening bestemmingsplan Stadswerven, locatie 50kV gebouw

Gemeente Dordrecht
Fase: vaststellen
Datum: februari 2022

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	4
<u>1.1 Aanleiding en doel</u>	4
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	4
<u>1.3 Vigerend bestemmingsplan</u>	5
<u>1.4 Leeswijzer</u>	6
<u>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</u>	7
<u>2.1 Historie en bestaande situatie</u>	7
<u>2.2 Toekomstige situatie</u>	7
<u>Hoofdstuk 3 Beleidskader</u>	9
<u>3.1 Rijksbeleid</u>	9
<u>3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</u>	9
<u>3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</u>	10
<u>3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)</u>	10
<u>3.2 Provinciaal beleid</u>	11
<u>3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland</u>	11
<u>3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland</u>	15
<u>3.3 Regionaal beleid</u>	16
<u>3.3.1 Regionale woonvisie 2017 - 2031</u>	16
<u>3.3.2 Wonen in de Drechtsteden 2019</u>	17
<u>3.4 Gemeentelijk beleid</u>	17
<u>3.4.1 Omgevingsvisie Dordrecht 1.0</u>	17
<u>3.4.2 Goed wonen in Dordrecht 2019 - 2031</u>	18
<u>3.4.3 Bestemmingsplan Stadswerven</u>	19
<u>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</u>	20
<u>4.1 Stedenbouwkundige inpassing</u>	20
<u>4.2 Archeologie en cultuurhistorie</u>	23
<u>4.2.1 Regelgeving en beleid</u>	23
<u>4.2.2 Onderzoek</u>	24
<u>4.2.3 Conclusie</u>	25
<u>4.3 Bedrijven en milieuzonering</u>	26
<u>4.3.1 Regelgeving en beleid</u>	26
<u>4.3.2 Onderzoek</u>	26
<u>4.3.3 Conclusie</u>	27
<u>4.4 Bodemkwaliteit</u>	27
<u>4.4.1 Regelgeving en beleid</u>	27
<u>4.4.2 Onderzoek</u>	28
<u>4.4.3 Conclusie</u>	28
<u>4.5 Duurzaamheid</u>	28
<u>4.5.1 Regelgeving en beleid</u>	28
<u>4.5.2 Onderzoek</u>	29
<u>4.5.3 Conclusie</u>	29
<u>4.6 Externe veiligheid</u>	29
<u>4.6.1 Regelgeving en beleid</u>	29
<u>4.6.2 Onderzoek</u>	30
<u>4.6.3 Conclusie</u>	31
<u>4.7 Geluid</u>	31

4.7.1 Regelgeving en beleid	31
4.7.2 Onderzoek	31
4.7.3 Conclusie	32
4.8 Groen	32
4.8.1 Regelgeving en beleid	32
4.8.2 Onderzoek	32
4.8.3 Conclusie	32
4.9 Luchtkwaliteit	33
4.9.1 Regelgeving en beleid	33
4.9.2 Onderzoek	33
4.9.3 Conclusie	34
4.10 Kabels en leidingen	35
4.10.1 Regelgeving en beleid	35
4.10.2 Onderzoek	35
4.10.3 Conclusie	35
4.11 Natuur	35
4.11.1 Regelgeving en beleid	35
4.11.2 Onderzoek	36
4.11.3 Conclusie	36
4.12 Verkeer en vervoer	37
4.12.1 Regelgeving en beleid	37
4.12.2 Onderzoek	37
4.12.3 Conclusie	37
4.13 Water	38
4.13.1 Regelgeving en beleid	38
4.13.2 Onderzoek	38
4.13.3 Conclusie	38
4.14 M.e.r. beoordeling	38
4.14.1 Regelgeving en beleid	38
4.14.2 Onderzoek	39
4.14.3 Conclusie	39
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	40
5.1 Planmethodiek	40
5.2 Regels	40
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.1 Inspraak	43
7.2 Overleg	43

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 10 mei 2016 is het bestemmingsplan 'Stadswerven' vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zou het 50kV-schakelstation gelegen op de hoek van de Oranjelaan bij de Prins Hendrikbrug nog een aantal jaren gebruikt worden als schakelstation voor het vrij zou komen voor een andere bestemming of functie. Om deze reden is het destijds in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Bedrijf-nutsvoorziening' en werd aangegeven dat later via een bestemmingsplanherziening de bestemming gewijzigd kon worden.

Nu het 50kV schakelstation niet langer in gebruik is als schakelstation en bekend is welke nieuwe functie wordt beoogd kan een herziening van het bestemmingsplan doorlopen worden. Het 50kV schakelstation zal getransformeerd worden naar een wooncomplex. Om het plan haalbaar te maken, zowel qua woonkwaliteit en parkeren als financieel, wordt er een beperkte uitbreiding in bouwvlak en hoogte voorgesteld. Voor deze functieverandering en ruimtelijke toevoeging is een bestemmingswijziging nodig. De bestemmingswijziging is opgenomen in onderliggend bestemmingsplan '2e herziening Stadswerven locatie 50kV gebouw'.

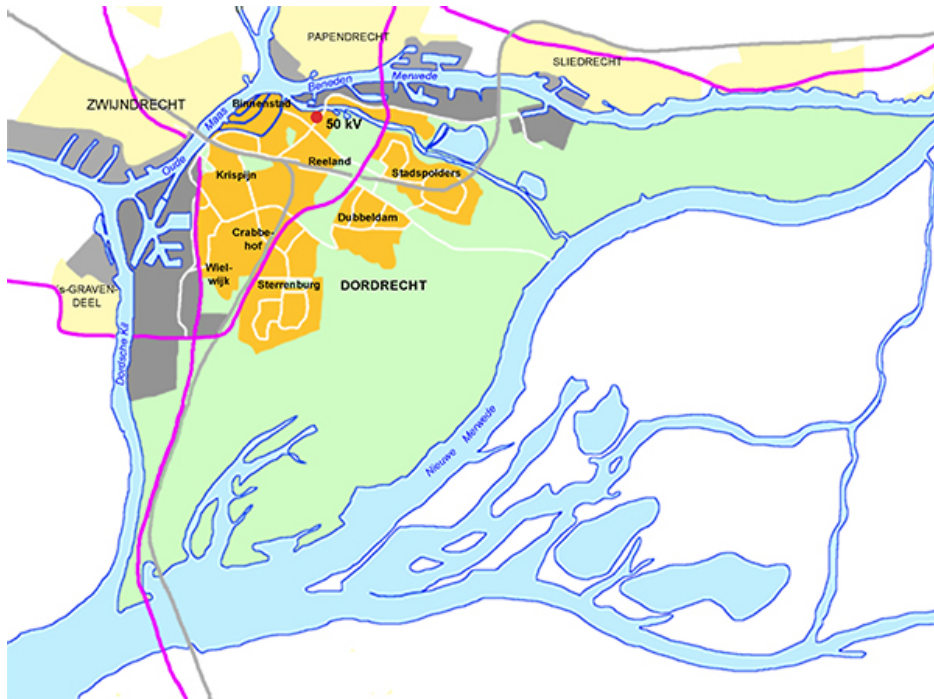
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oranjelaan 1 te Dordrecht en binnen het projectgebied 'Stadswerven'. De gronden liggen in het voormalige 'watertorenterrein', het gebied tussen het Wantij en de Oranjelaan. Het watertorenterrein bestaat uit een aantal grote gebouwen waartoe de watertoren, in de huidige situatie bekend als Villa Augustus, behoort. Verder zijn in het gebied meerdere gebouwen als onderdeel van het (voormalige) regionale elektriciteitsnet gerealiseerd. Eén daarvan is het in 1950 gebouwde 50 kV schakelstation aan de Oranjelaan 1.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie: I, nr. 2357 (nagenoeg het gehele kadastraal perceel) en nr. 3137 (een klein deel van het kadastraal perceel). Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- In het noorden: het bestaande openbaar groen en het Wantij;
- In het oosten: de Oranjelaan en de wijk Reeland;
- In het zuiden: de Oranjelaan en de wijk Reeland;
- In het westen: woningbouw 'Schaerweide'.

Eén en ander is weergegeven in figuren 1 en 2.



Figuur 1 kaartje ligging



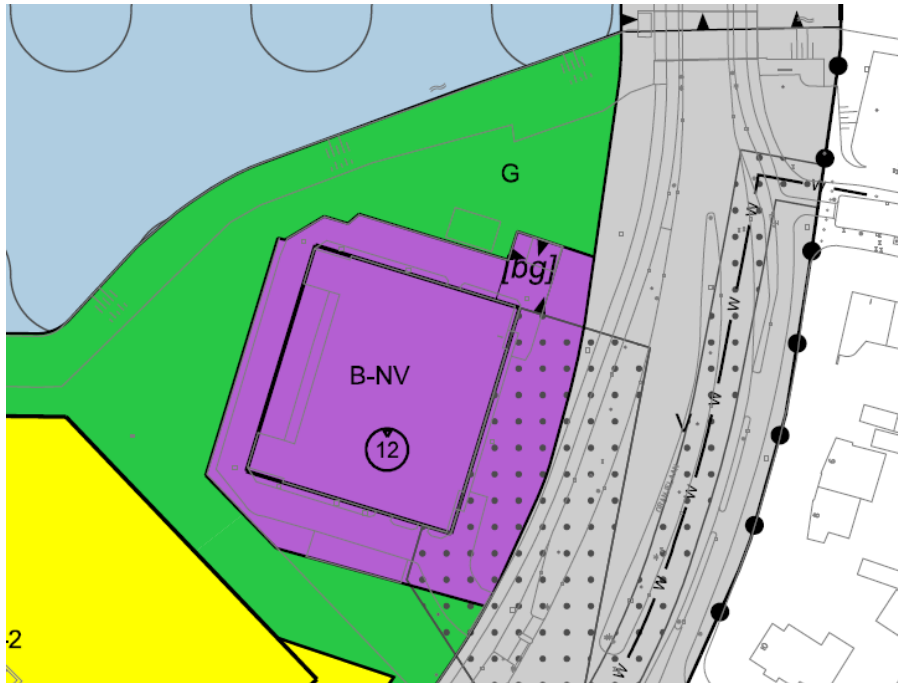
Figuur 2 begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het op 10 mei 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Stadswerven'. De planlocatie heeft de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' en deels de bestemming 'Groen' en 'Verkeer'. Er geldt een bouwvlak waarbinnen de aanduiding 'maximum bouwhoogte: 12 m' is opgenomen. Een deel van de planlocatie kent verder de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' en aan de noordzijde geldt de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Ter plaatse van de bestemming 'Groen' zijn onder andere beplantingen, grasvelden, dagrecreatie, voet- en fietspaden toegestaan. De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn onder andere bestemd voor rij- en ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, verblijfsgebieden en dergelijke.

Woningen zijn binnen onder andere de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' niet toegestaan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de vigerende bestemming binnen het plangebied gewijzigd naar 'Wonen' om de realisatie van maximaal 38 woningen in het 50 kV gebouw mogelijk te maken.

Tevens geldt voor dit plangebied de 'partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht', zoals vastgesteld op 9 mei 2018. Dit paraplubestemmingsplan heeft tot gevolg dat er bij bouwplannen voldoende parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd en dat hiervoor verwezen wordt naar de geldende beleidsregel van de gemeente omtrent parkeren (en laden en lossen).



Figuur 3 Locatie kV50 gebouw in geldend bestemmingsplan Stadswerven

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op dit bestemmingsplan en beschrijft enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende onderdelen. In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt de nieuwe situatie toegelicht. In hoofdstuk 3 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan onder meer archeologie, flora en fauna, water en geluid. Van ieder omgevingsaspect wordt een kader beschreven, het onderzoek toegelicht en een conclusie getrokken. In hoofdstuk 5 is een juridische planbeschrijving opgenomen. De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historie en bestaande situatie

Lange tijd is het gebied Stadswerven in Dordrecht een buitengebied van de stad geweest, onderhevig aan getijden. De rivieren Beneden-Merwede, het Wantij en de Vlij waren een stuk breder en op de door aanslibbing ontstane Staart was sprake van een Biesboschlandschap met grienden, rietlanden en kreken. Pas in de 19e eeuw werd het gebied betrokken in de stedelijke ontwikkeling. Scheepsbouw voerde de boventoon en bepaalde het karakteristieke beeld met scheepshellingen, kranen, staal en schepen. Tot circa 1990 was de Staart een industrieterrein. Langs het Wantij en de Eerste Merwedehaven vestigde zich een aantal bedrijven, waaronder de scheepswerf De Biesbosch.

Vanwege de stapelrechten van 1299 en de positie van de stad aan de waterwegen had Dordrecht een belangrijke rol in de houthandel. Hout dat met houtvloten werd aangevoerd via de Rijn uit Noord-Duitsland en Noord-Europa moest in Dordrecht te koop worden aangeboden. Dordrecht was daarmee vanaf de 13de eeuw een centrum van houthandel en heeft deze rol zeker 6 eeuwen vervuld. De houtvloten werden in Dordrecht ontbonden en schoongemaakt, gesorteerd en in koppels bij elkaar gebracht. In de 17de en 18de eeuw waren er dan ook een groot aantal houtzaagmolens te vinden voornamelijk aan de Lijnbaan, Noordendijk en Wilgenbos. De boomstammen lagen in de balkengaten onderaan de dijk.

Rond 1900 krijgt het gebied Stadswerven een steeds grotere betekenis in de energie- en watervoorziening voor de stad. In 1882 is de 33 meter hoge watertoren (in de huidige situatie bekend als Villa Augustus) gebouwd voor de verwerking en de zuivering van grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. In 1910 vestigde het Gemeentelijk Elektriciteitsbedrijf Dordrecht zich in het gebied tussen de Noordendijk en het Wantij. De elektriciteitscentrale, gebouwd in drie delen uit verschillende tijdsperiodes, bestaat uit zes voormalige machine- en ketelhallen. In het gebied vestigden zich ook scheepswerven, waaronder de scheepswerf van Hoebee (ter plaatse van de huidige bioscoop en parkeergarage).

Ten behoeve van het plaatselijke elektriciteitsnet zijn aan de Noordendijk en de Oranjelaan grote schakelstations in baksteenarchitectuur met strakke architectonische composities en decoratief materiaal-/ kleurgebruik gebouwd. Direct naast Villa Augustus is het 13 kV gebouw gesitueerd. Dit energiestation is getransformeerd tot een gezondheidscentrum. Het grote 150 kV gebouw wordt getransformeerd tot woningen, waarbij ook enkele werkunits mogelijk zijn gemaakt. Ter vervanging van de 13, 50 en 150 kV stations is de nieuwe voorziening reeds aanwezig. Het 50 kV gebouw in het plangebied is hiermee planologisch het laatste pand dat is opgericht ten behoeve van de elektriciteitscentrale, dat nu een andere functie kan krijgen. De hoogte van het bestaande pand bedraagt op het hoogste punt, ter plaatse van de ventilatietorens, circa 17 meter. De dakrand is op circa 13 meter gelegen.

2.2 Toekomstige situatie

Het voorgenomen initiatief betreft de transformatie van het 50 kV gebouw in het plangebied tot woningen. Aan de Wantij-zijde wordt een uitbreiding van het bestaande bouwvolume gerealiseerd. In totaal ontstaat hierdoor ruimte voor een programma van maximaal 38 woningen. Daarnaast wordt op de begane grond en in de kelder van het gebouw het bestaande gebruik door een telecomaandrukker voortgezet.

Het 50 kV gebouw is een markant en bijzonder gebouw, bestaande uit een fraaie en symmetrische compositie van volumes die samen een ensemble vormen. De gevels zijn rijk gedetailleerd en bevatten veel stijkenmerken die ook in de 13 kV en 150 kV stations terugkomen. Door de nieuwe woonfunctie op een zorgvuldige manier in het cultuurhistorisch waardevolle 50 kV gebouw te ontwerpen, gaat de ontwikkeling gepaard met het behoud van kenmerkende elementen en de structuur van het pand. In dit kader is het onder andere van belang om nieuwe openingen op een ingetogen wijze toe te voegen.

Buiten het kader van dit bestemmingsplan wordt het ontwerp van de transformatie en uitbreiding van het 50 kV station nader uitgewerkt. In dit kader wordt in een vervolgfase een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. In dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van het plan. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze bestemmingsplantoelichting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

Relatie tot dit bestemmingsplan

In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project raken:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;

- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Voor wat betreft de volgende nationale belangen "Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving", "Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit" en "Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving" wordt verwezen naar de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten aan de orde komen.

Het realiseren van een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zie verder onder paragraaf 3.1.3.

Voor de nationale belangen "Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid" en "Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater" wordt verwezen naar paragraaf 4.13 Water.

In paragraaf 4.2 Archeologie en cultuurhistorie en 4.1 Stedenbouwkundige inpassing wordt aandacht besteed aan onder andere cultureel erfgoed in het plangebied; dit raakt aan nationaal belang "Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang".

Conclusie

De Nationale Omgevingsvisie staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Eén van deze beperkingen geldt voor rijksvaarwegen voor de scheepvaart. Het plangebied in dit bestemmingsplan ligt langs een scheepvaartweg: het Wantij. Aan het bouwen langs scheepvaartwegen zijn nationale regels verbonden in de Barro. Zo gelden volgens artikel 2.1.2 zogeheten vrijwaringszones voor rijksvaarwegen. Deze vrijwaringszones zijn zones langs vaarwegen die vrij moeten blijven van bebouwing. De breedte van deze zone is afhankelijk van tot welke klasse de rijksvaarweg behoort. In artikel 2.1.3 volgt waar in bestemmingsplannen, die betrekking hebben op gronden nabij rijksvaarwegen, mee rekening gehouden moet worden omtrent het voorkomen van belemmeringen voor de scheepvaart. Aan deze voorwaarden moet voldaan worden om de veiligheid bij scheepvaart te garanderen.

Relatie tot dit bestemmingsplan

Het Wantij is een rijksvaarweg van klasse CEMT klasse Va waarvoor een vrijwaringszone - bebouwingsvrije zone - van 25 meter vanaf de begrenzingslijn, zoals vastgelegd in de Legger van Rijkswaterstaat, geldt. De in dit bestemmingsplan voorziene bebouwing valt binnen deze zone en de veiligheid bij scheepvaart kan daarom niet zomaar worden gegarandeerd. Middels onderzoek dient te worden aangetoond of en hoe wordt voldaan aan artikel 2.1.3 uit het Barro.

Dit onderzoek is uitgevoerd en opgenomen als bijlage 9. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Dit bestemmingsplan voor het 50 kV gebouw geeft geen belemmeringen binnen de vrijwaringszone van 25 meter zoals bedoeld in artikel 2.1.3 Barro:
 - Het bouwplan komt fysiek niet in het bevaarbare deel van de rivier te staan, de vrije doorvaart wordt niet belemmerd.
 - De zichtlijnen aan boord van de schepen worden niet belemmerd. De rivier is ter plaatse bochtig, de projectlocatie staat in een buitenbocht en steekt niet uit ten opzichte van de buurpercelen. De klasse Va-vaarweg eindigt ter plaatse en wordt voortgezet als klasse I-vaarweg.
 - Het contact tussen scheepvaart en bedienings- of begeleidingsobjecten wordt niet belemmerd. Er blijft voldoende ruimte voor de vaarwegbeheerder over om aanwijzingen voor de scheepvaart op de oever te kunnen plaatsen.
 - De toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten is ruim voldoende. Er blijft een vrije ruimte van tenminste 17 meter tussen de vaarwegbegrenzing en de bebouwingsrooilijn over.
 - Het uitvoeren van beheer en onderhoud door RWS kan op dezelfde wijze worden voortgezet. Er verandert weinig aan de situatie.
- Er worden op basis van expert judgement verwaarloosbaar kleine risico's op aanvaring van de projectlocatie verwacht, die iets toenemen naar mate de waterstand in de rivier toeneemt.
- De maximale situatie treedt op bij een waterstand van NAP+ 3,20.
- Er zijn twee maatgevende situaties:
 1. Een leeg schip klasse Va (eigen massa 1000 ton, snelheid ca. 4 km/uur) met een diepgang voor van bijna nul m, die met een hoek van 45 graden de oever raakt. Het risico dat het schip bij hoogwater een stuk de oever op schuift en zo het gebouw raakt, zal niet optreden.
 2. Een leeg schip klasse I (eigen massa 100 ton, snelheid 9 km/uur) met een diepgang voor van bijna nul m, die met een hoek van 45 graden de oever raakt. Het risico dat het schip bij hoogwater een stuk de oever op schuift en zo het gebouw raakt, zal niet optreden.
- Overeenkomstig de Ontwerprichtlijnen Vaarwegen (RVW) moet voor de scheepsboeg rekening worden gehouden met een overkraging van 3,50 meter van de +3,20 NAP-lijn. Hier wordt aan voldaan.
- Overeenkomstig tabel 32 van de Ontwerprichtlijnen Vaarwegen (RVW) moet een vrije ruimte van 10 meter in acht worden genomen als zone voor het onderhoud van de oever. In het plan met woningen wordt uitgegaan van 17 meter. Dit is voldoende.

Conclusie

Het plan voor het 50 kV gebouw is getoetst en de conclusie is dat er geen belemmeringen binnen de vrijwaringszone van 25 meter, zoals bedoeld in artikel 2.1.3. van het Barro, optreden. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek is ingevoerd ter vervanging van de voorheen geldende. Het aangepaste artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt als volgt:

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

Relatie tot dit bestemmingsplan

De ontwikkeling in het plangebied betreft een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Het toevoegen van maximaal 38 woningen wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Volgens de Woningbehoefteraming 2021 van de provincie Zuid-Holland bestaat de toegestane woningvoorraadgroei in de Drechtsteden uit 3.850 woningen in de periode 2021 tot en met 2025 en uit 2.950 woningen in de periode 2026 tot en met 2030. Daarnaast laat de gewenste woningvoorraadtoename volgens de raming in de regio Drechtsteden (gebaseerd op de Woningbehoefteraming 2019 (WBR 2019)) een toename zien van 4.000 woningen in de periode 2020-2025 en 2.680 in de periode 2025-2030. Het overgrote deel van de gewenste woningvoorraadtoename is in Dordrecht aanwezig, namelijk 1.840 woningen in de periode 2020-2025 en 1.150 woningen in de periode 2025-2030.

Uit de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden' blijkt dat onder andere de realisatie van aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus nodig is. Dit zorgt ervoor dat duurdere woningen ontwikkeld kunnen worden waarmee mensen met hogere inkomens behouden blijven voor Dordrecht en/of aangetrokken worden. De locatie van de ontwikkeling is hiervoor essentieel. Onderhavig plangebied voorziet in de realisatie van woningen op een unieke locatie aan het Wantij en biedt hierdoor mogelijkheden voor deze doelgroep (hogere inkomens)

Het voorgenomen plan dat voorziet in de realisatie van maximaal 38 woningen past derhalve in de bestaande woningbehoefte voor Dordrecht en voorziet in de vraag naar woningen in een aantrekkelijk en onderscheidend woonmilieu. Het programma voegt zowel kwantiteit als kwaliteit toe aan de bestaande voorraad en de voornemens passen binnen het regionaal afgestemde kader. Het plan voldoet aan de voorwaarden voor duurzame verstedelijking en de Ladder is hiermee voldoende gemotiveerd.

Conclusie

Het Besluit ruimtelijke ordening staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. Naar een klimaatbestendige delta

Het inrichten van de fysieke leefomgeving op een manier waarop deze klimaatbestendig blijft. Voorbeelden daarvan zijn: meer ruimte bieden aan water en het rekening houden met de impact van klimaatverandering bij nieuwe ruimtelijke projecten.

2. Naar een nieuwe economie: the next level

De stap van fossiele economie naar een circulaire economie in 2050, met grote gevolgen voor onder andere het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. Er wordt ingezet op bijvoorbeeld digitalisering en een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving.

3. Naar een levendige meerkernige metropool

De stap naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Er moet een fors aantal woningen worden gerealiseerd en de woonvoorraad dient te worden verduurzaamd. Ook zullen steden met

elkaar verbonden moeten worden tot één metropolitaan gebied. In dit gebied wil de provincie inzetten op het versterken van het leef- en vestigingsklimaat.

4. Energievernieuwing

Zuid-Holland wil de fossiele bronnen vervangen door hernieuwbare bronnen. Er worden maatregelen genomen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Ook wordt ingezet op innovatie: nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte

5. Best bereikbare provincie

De provincie moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra. Er worden verkeersknelpunten aangepakt en de mobiliteitssector kan schoner worden gemaakt en verduurzaamd. Ook wordt ingezet op OV, gebruik van de fiets en vervoer over water.

6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl van de inwoners van de provincie, maar het landschap en de biodiversiteit staat ook onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en klimaatverandering. De kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. *Inpassing*. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt,

behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.

2. *Aanpassing*. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. *Transformatie*. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Relatie tot dit bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling in het plangebied kan worden toebedeeld aan het type ontwikkeling 'inpassing', want het voornemen sluit aan bij de gebiedsidentiteit en voegt zich in de bestaande structuur. Zie hiervoor tevens paragraaf 4.1 'Stedenbouwkundige inpassing' van de plantoelichting. De ontwikkeling in het plangebied kan derhalve worden beschouwd als een gebiedseigen ontwikkeling. Om te beoordelen of de ruimtelijke kwaliteit passend is, is het plan getoetst aan de kwaliteitskaarten.

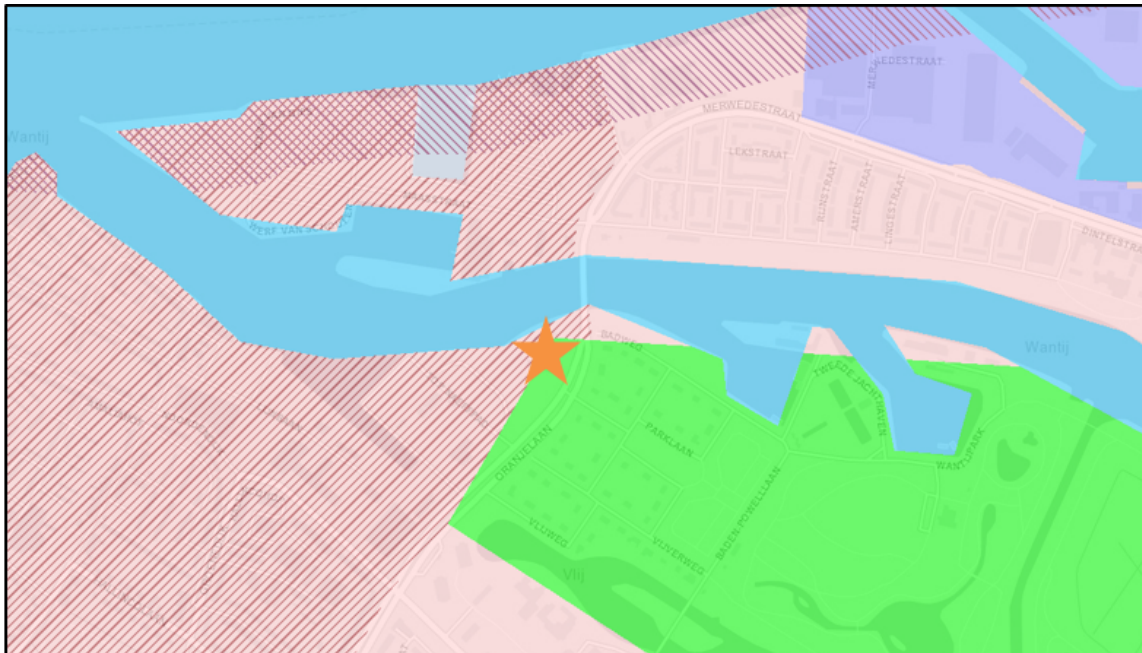
Het plangebied is voor wat betreft de 'Laag van de ondergrond' gelegen in het 'Rivierdeltacomplex – rivierklei en veen'. Een richtpunt voor ontwikkelingen in dit gebied is:

- Ontwikkelingen in het riviereengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Op de kwaliteitskaart behorende bij de 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' is het plangebied aangegeven als onderdeel van de 'Rivierdeltalandschappen'. Hieruit komen geen richtpunten voort. Op de kaart bij de 'Laag van de stedelijke occupatie' is het plangebied aangegeven als onderdeel van 'historische centra en kernen', 'steden en dorpen' en 'stedelijke groenstructuur'. Relevante richtpunten voor ontwikkelingen zijn:

- 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. Daarbij gaat het om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land.
- 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.



Figuur 4 (fragment van) Kwaliteitskaart bij 'Laag van de stedelijke occupatie', oranje ster: projectlocatie. Bron: gebiedsprofielen.zuid-holland.nl

Op deze relevante richtpunten kan voor het voorgenomen plan in het plangebied als volgt worden gereageerd:

De inpassing van de beoogde ontwikkeling heeft geen effect op het richtpunt dat voortkomt uit de 'Laag van de ondergrond'. De ontwikkeling in het plangebied heeft immers geen effect op het verschil tussen komgronden en oeverwallen.

Ten gevolge van de richtpunten die voortkomen uit de kaart bij de 'Laag van de stedelijke occupatie' voorziet de ontwikkeling in het plangebied in een ontwikkeling die tot gevolg heeft dat het huidige 50 kV schakelstation een nieuwe functie krijgt. Het behoud van dit cultuurhistorisch waardevolle object middels transformatie zorgt voor het behoud van de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad Dordrecht. De inpassing van de ontwikkeling in de stedelijke structuur in de paragraaf 4.1 Stedenbouwkundige inpassing' in beeld gebracht. Daarnaast draagt het plan bij aan de versterking van de stedelijke groenstructuur, door het bestaande groen opnieuw in te richten. Zie hiervoor ook paragrafen 'Stedenbouwkundige inpassing' en 'Groen'. Het plan heeft geen negatieve invloed op het functioneren en/of de uitstraling van het naastgelegen Wantij. In het plangebied zelf is geen bestaand water aanwezig. Voorts heeft de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied geen onaanvaardbare invloed op de erfahrbaarheid van de historische binnenstad vanuit het omringende gebied.

Bij de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied wordt aan de van toepassing zijnde relevante richtpunten voldaan. Hierdoor ontstaat geen strijdigheid met het provinciaal beleid en past het plan binnen de provinciale Omgevingsvisie.

Conclusie

De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In

de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is, wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

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);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

- a. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 1. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 2. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
- b. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- c. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Stedelijke ontwikkelingen

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Onbebouwd gebied kan soms worden beschouwd als 'bestaand stads- en dorpsgebied', met name als het een terrein betreft dat grotendeels is omringd door wel bebouwd gebied. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2012) (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft een verwijzing naar de ladder voor duurzame

verstedelijking opgenomen in de verordening om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te borgen.

Relatie tot dit bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. In onderhavige toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 3.1.3 de ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.10.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied (inpassing) en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Hiermee wordt eveneens voldaan aan artikel 6.9 van de Omgevingsverordening en is het niet noodzakelijk om een beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan op te nemen.

Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening wordt, voor zover relevant in het kader van de ontwikkeling in het plangebied, voldaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie 2017 - 2031

In de regionale woonvisie 'Goed wonen in de Drechtsteden' zoals opgesteld op 25 oktober 2017 wordt de visie gegeven voor het wonen in de Drechtsteden in de periode tot 2031. De regio heeft een grote potentie vanwege de waterrijke woonomgeving, de historische binnenstad van Dordrecht, de bedrijven op maritiem en ander gebied en vanwege de goede recreatiemogelijkheden. Echter ligt de gemiddelde WOZ-waarde lager dan in Nederland. Wel is er sprake van een gemiddelde stijging conform het landelijk gemiddelde. In de regionale woonvisie is daarom de focus gelegd op kwalitatief hoogwaardige woningbouwlocaties langs het water of nabij stedelijke voorzieningen. Dit met als doel dat de huishoudens met een hoger inkomen in de regio een geschikte woning kunnen vinden. Daarnaast is aangegeven dat de sociaaleconomische positie van de regio en haar inwoners op een hoger niveau gebracht dient te worden. Hierbij is van belang dat dat er in de zuidvleugel van de Randstad een forse nieuwbouwopgave ligt, waar de regio Drechtsteden een bijdrage aan wil leveren. De regio Drechtsteden gaat daarom voor kwalitatieve ambities met een kwantitatieve groei-doelstelling.

Relatie tot dit bestemmingsplan

De ontwikkeling in het plangebied voorziet in maximaal 38 woningen op een unieke locatie aan het Wantij, een kwalitatief hoogwaardige woningbouwlocatie. Het programma voorziet in woningen voor een midden en hogere inkomensgroep, waardoor het plan een bijdrage levert aan het behoud van deze doelgroep in de Drechtsteden. Het toevoegen van nieuwe woningen aan de woonvoorraad van Dordrecht levert daarnaast ook een bijdrage aan de kwantitatieve groei-doelstelling.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling in het plangebied is in lijn met de Regionale woonvisie van de Drechtsteden.

3.3.2 Wonen in de Drechtsteden 2019

Op 30 november 2019 is het overzicht van de ontwikkelingen op het gebied van wonen in de Drechtsteden opgesteld. Hierin is de stand van zaken weergegeven voor wat betreft de regionale doelstellingen zoals vastgesteld in de regionale woonvisie 'Goed wonen in de Drechtsteden', zie paragraaf 3.3.1.

Er wordt onder andere ingegaan op het 'goed wonen en leven' in de Drechtsteden. De kwalitatieve opgaven zijn onderverdeeld naar de verbetering van de leefbaarheid (o.a. door onder andere

midden en hogere inkomensgroepen aan te trekken), aandacht voor duurzaamheid (o.a. door aardgasvrije woningen en het inzetten op energiebesparing) en door langer zelfstandig thuis wonen.

Geconcludeerd wordt dat de kwantitatieve doelstellingen sneller dan oorspronkelijk beoogd gehaald worden, de kwalitatieve opgaven aansluiten op de gewenste ontwikkelingslijn (door te bouwen in hogere segmenten en minder grondgebonden), dat aan de slag is gegaan met de verduurzaming van het woningbezit en het aanleggen van een duurzame infrastructuur, en dat maatregelen genomen zijn om te komen tot versnelling van woningbouw.

Relatie tot dit bestemmingsplan

De ontwikkeling in het plangebied draagt bij aan de regionale doelstellingen zoals opgenomen in de regionale woonvisie. Dit onder andere door appartementen te realiseren voor een midden en hogere inkomensgroep op een unieke locatie. Daarnaast is aandacht voor duurzaamheid, zie hiervoor paragraaf 4.5 en wordt bij het ontwerp van de woningen aandacht besteed aan levensloopbestendigheid. Bij het opstellen van de volgende stand van zaken 'Wonen in de Drechtsteden' zal derhalve geconcludeerd kunnen worden dat de ontwikkeling in het plangebied een bijdrage heeft geleverd aan het 'goed wonen en leven' in de Drechtsteden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling in het plangebied levert een bijdrage aan het 'Wonen in de Drechtsteden'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Dordrecht 1.0

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

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

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

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

Per gebied zijn het benodigde aantal nieuwe woningen en arbeidsplaatsen bepaald. Bij de nieuwe woningen is het belangrijk een gevarieerd woningaanbod te realiseren zodat er ruimte is voor iedere doelgroep. Voor het gebied Stadswerven zijn in totaal 1250 nieuwe woningen gepland.

Stadswerven is onderdeel van de 19e eeuwse Schil en deze is weer onderdeel van het centrum van Dordrecht. De Schil en daarmee ook Stadswerven vormen een logisch gebied voor verdichting. Daarnaast is cultuurhistorie een belangrijk punt. Stadswerven is historisch gezien een industrieel gebied en deze kenmerken zijn duidelijk zichtbaar.

Het aandeel groen is in Stadswerven op dit moment vrij beperkt. Er is wel veel water in de directe omgeving. Door gebruik te maken van groene oevers en parken kunnen de wijken gezonder en aantrekkelijker gemaakt worden. Dit is vastgelegd in het Groenplan Stadswerven.

Relatie tot dit bestemmingsplan

Het initiatief voorziet in transformatie van het 50 kV-gebouw tot woningen. Aan de Wantij-zijde wordt een uitbreiding van het bestaande bouwvolume mogelijk gemaakt waardoor er in totaal een programma ontstaat van maximaal 38 woningen. Het woonprogramma voorziet in de realisatie van aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus en bedient hierdoor de doelgroepen met een midden en hoger inkomen.

Het 50 kV-gebouw is het laatste nog te transformeren pand dat opgericht is ten behoeve van de elektriciteitscentrale. Door het bestaande pand te transformeren, blijft het markante pand behouden. De uitbreiding van het bestaande bouwvolume is op die wijze ontworpen waardoor de compositie aan de Oranjelaan gehandhaafd blijft. Het gebouw als kenmerk van het vroegere industrieel gebied blijft hierdoor duidelijk zichtbaar.

Het buiten gebruik raken van het bestaande pand heeft tot gevolg gehad dat het omringende groen ook weinig aandacht heeft gehad. De planlocatie is onderdeel van een overwegend groen landschapinrichtingsplan voor het private en publieke deel van het gebied, waar onder andere een voetgangersroute is beoogd tussen het 50 kV gebouw en het Wantij. Het groene karakter blijft hierdoor behouden en wordt weer aantrekkelijker gemaakt.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling in het plangebied sluit aan bij de doelen en de groeiambitie van Dordrecht zoals opgenomen in de omgevingsvisie Dordrecht 1.0.

3.4.2 Goed wonen in Dordrecht 2019 - 2031

In de paragraaf 'Goed wonen in Dordrecht 2019 – 2031' beschrijft de gemeente Dordrecht hoe uitvoering gegeven wordt aan de afspraken uit de regionale woonvisie. De regionale afspraken zijn vertaald in onder andere een uitvoeringsprogramma. Ook gaat de paragraaf 'Goed wonen in Dordrecht' in op enkele lokale vraagstukken.

In de rapportage wordt onder andere ingegaan op de woonmilieus in Dordrecht. De binnenstad tekent zich hierin duidelijk af. Aangrenzend aan de binnenstad is het rustig stadsmilieu vermengd met luxe en levendige stadswijken. Dordrecht heeft een relatief groot aandeel woonwijken met gemengde hoog- en laagbouw. Verspreid over de stad zijn de luxere woonwijken gelegen. De planlocatie is gelegen in een gebied met luxere woonwijken.

Daarnaast wordt ingegaan op de bouw van extra woningen in Dordrecht. In de periode tot 2030 wordt gefocust op de bouw van 10.000 extra woningen. Na 2030 is de toevoeging van nog eens 4.000 woningen voorzien. Het bouwen van woningen en het vervangen van verouderde woningen is echter geen doel op zich. Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de wensen, mogelijkheden en beperkingen van de huidige en toekomstige inwoners. Ook daarvoor is uitgebreid aandacht in de paragraaf. Eén van de aandachtspunten is de grote behoefte aan nieuwbouw in het duurdere koopsegment (duurder dan €300.000,-). Tevens is daarbij van belang dat bouwen in dit segment verhuisketens en daarmee doorstroming op gang brengt.

Relatie tot dit bestemmingsplan

In Stadswerven is het overgrote deel van de te realiseren woningen gelegen in de categorie 'koop MGW' (koop appartementen), namelijk 508 woningen. Dit tegenover 283 woningen in de categorie 'koop EGW' (koop eengezinswoningen). Daarnaast zijn 65 woningen gepland in de categorie 'huur MGW'. Het beoogde programma op de planlocatie sluit hierop aan door koop meergezinswoningen

te realiseren. Dit programma past goed in de luxere woonwijk, waar de planlocatie toe behoort op basis van de indeling in woonmilieus.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling in het plangebied is in lijn met de paragraaf 'Goed wonen in Dordrecht 2019 – 2031'.

3.4.3 Bestemmingsplan Stadswerven

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stadswerven' dat op 10 mei 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad. Specifiek voor het 50kV gebouw geldt de bestemming 'Bedrijf-nutsvoorziening' waar alleen transformatorstations en bijhorende voorzieningen zijn toegestaan. In de toelichting is aangegeven dat het 50kV gebouw beschikbaar zou komen voor een andere bestemming of functie door het in bedrijf stellen van een nieuw schakelstation. Op dat moment was nog niet bekend voor welke functies de gebouwen in de toekomst benut gingen worden en daarom werden deze conform hun op dat moment geldende bestemming en functie bestemd. Wanneer deze functies wel bekend zouden worden, zou desgewenst medewerking worden verleend via een bestemmingsplanherziening.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Stedenbouwkundige inpassing

Voor de ontwikkeling van plannen in de bestaande stad is het van belang dat een (her)ontwikkeling aansluit bij de omgeving. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen de directe omgeving (de aansluitende straten, gebouwen en buurten) en het grotere geheel van de wijk, stadsdeel en stad. In deze paragraaf komt zowel de inpassing van de transformatie en uitbreiding van het 50 kV gebouw in de directe omgeving als de inpassing in de grotere omgeving aan bod.

Inpassing in de grotere omgeving

Op het niveau van de grotere omgeving is het 50 kV schakelstation onderdeel van ontwikkelgebied Stadswerven, het watertorenterrein en van een netwerk met andere schakelstations.

Het gebied de 'Stadswerven' is gesitueerd aan de oostzijde van de historische binnenstad van Dordrecht. Ontwikkelingen in het gebied hebben ervoor gezorgd dat dit gebied steeds meer is gaan functioneren als een deel van de binnenstad, met als gevolg dat er in de huidige situatie veelal woonfuncties en andere stedelijke voorzieningen te vinden zijn. De ontstane verbinding van de 'Stadswerven' met de historische binnenstad heeft niet tot gevolg gehad dat het eigen karakter van het gebied verloren is gegaan, met name de ligging aan het water en de karakteristieke bebouwing vormen belangrijke elementen in de beleving van het karakter. Bij ontwikkelingen in het gebied dient daarom aandacht te zijn voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de beleving van het water.

Vanwege de ligging nabij de watertoren, het huidige Villa Augustus, en de omliggende waterbassins is een deel van de 'Stadswerven' aangeduid als het Watertorenterrein. Dit is een relatief groen en extensief bebouwd deel van de 'Stadswerven'. Naast de bijzondere bebouwing speelt in dit gebied het groen en water een belangrijke rol. Door nieuwe functies op en aan het water is deze functie in het gebied verder versterkt. De ligging van de karakteristieke bebouwing in de groen- en waterrijke omgeving zorgt voor een aantrekkelijk woon- en leefgebied.

Direct naast Villa Augustus is het 13 kV gebouw gesitueerd. Samen met het 50 kV schakelstation (gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan) en het 150 kV station aan de Oranjelaan vormen deze drie bestaande schakelstations een geheel. Het 13 kV station is getransformeerd tot een gezondheidscentrum en het grote 150 kV gebouw wordt getransformeerd tot appartementen. Door transformatie blijft de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden en het ensemble in stand. Voor het 50 kV gebouw in het plangebied wordt daarom eveneens voorzien in behoud door transformatie.

Dit bestemmingsplan heeft tot gevolg dat in het plangebied de woonfunctie wordt toegestaan. De bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' wordt hiermee gewijzigd. Functioneel wordt de planlocatie hierdoor weer onderdeel van de functies in de grotere omgeving. Een ontoegankelijk pand wordt toegankelijk. Door het buiten gebruik geraken van het bestaande monumentale pand is niet alleen de functionele binding met de grotere omgeving verloren gegaan, de leegstand heeft ook een negatief effect op de kwaliteit van het bouwwerk en de bijbehorende omgeving. De voorgenomen transformatie heeft hierdoor ook effect op de verblijfs- en woonkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Het plangebied wordt weer onderdeel van het stedelijk weefsel.

Inpassing in de directe omgeving

Op het niveau van de directe omgeving (de aangrenzende straten, gebouwen en buurten) sluit de transformatie en uitbreiding van het 50 kV gebouw aan op de stedenbouwkundige opzet van het Watertorenterrein zoals primair vastgelegd in het Masterplan Stadswerven. De stedenbouwkundige hoofduitgangspunten zijn:

- Grote groene (semi-)openbare ruimten met compacte bouwvolumes langs het Wantij;
- Het handhaven/inpassen van de gemeentelijke monumenten;
- Verkaveling cq. bebouwing met symmetrische hoofdopzet;
- Verspringende hoogteaccenten vanaf het Wantij;
- het realiseren van nieuwbouw in een groene setting;
- Vrij toegankelijk wandelroute langs het water als onderdeel van de doorlopende openbare wandelroute langs en aan weerszijden van het Wantij.

Programma

Het aantal woningen in het plangebied is maximaal 38. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal het te realiseren aantal woningen exact worden bepaald. Er staat vast dat het maximum aantal woningen in het plangebied 38 bedraagt. Dit maximum aantal woningen is onder andere gerelateerd aan de aspecten verkeer en parkeren voor het woonprogramma in relatie tot de locatie en de beschikbare ruimte binnen het bestaande monument.

Het woonprogramma voorziet in de realisatie van aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus en bedient hierdoor de doelgroepen met een midden en hoger inkomen. Om de gewenste woonkwaliteit te realiseren dient te worden voorzien in buitenruimte en voldoende daglichttoetreding, zonder verregaande ingrepen in de meest waardevolle gevels van het monument. Invulling van een bestaand monumentaal pand met een nieuwe functie resulteert in behoud van het 50 kV gebouw voor de toekomst en het behoud van een groene omgeving. Uitzicht op het Wantij levert een belangrijke bijdrage in realisatie van het beoogde unieke woonmilieu voor het hogere segment.

Bouwvlak

De begrenzing van het bouwvlak blijft in gevolge van de transformatie en de uitbreiding van het 50 kV station aan drie zijden gelijk. Aan de vierde zijde, de Wantij-zijde ofwel westzijde, wordt het bouwvlak voorzien van een uitbreiding van circa 5,5 meter gemeten vanaf de grens van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. De uitbreiding springt terug ten opzichte van de grens aan de noord- en zuidzijde. Hierdoor wordt niet over de totale breedte van het bestaande 50 kV gebouw het bouwvlak uitgebreid. De huidige vrije afstand van het bouwvlak tot aan omliggende bestaande bebouwing wordt hiermee gerespecteerd. Met deze uitbreiding wordt de functionele invulling van het bestaande gebouw verbeterd en een hogere woonkwaliteit gerealiseerd. Daarnaast zorgt de uitbreiding aan deze zijde van het bouwvlak voor een verbetering van de verbinding met het Wantij.

Hoogte

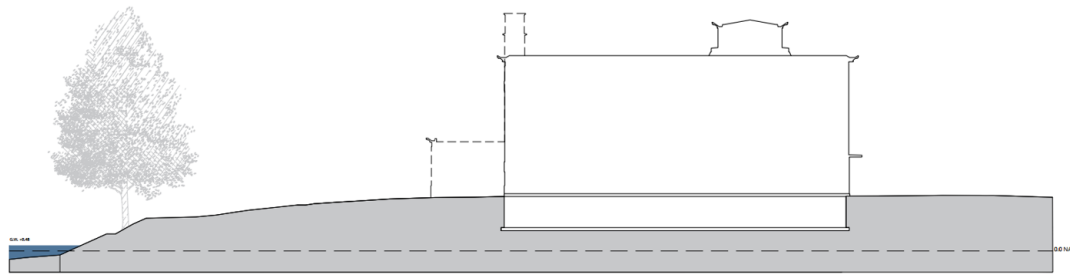
Het bestaande 50 kV gebouw heeft inclusief de opbouw van het daklicht en de ventilatietorentjes een bouwhoogte van ruim 16 meter. Het hoofdvolume heeft een hoogte van 13 meter. Voor de hoogte van de uitbreiding van het bestaande pand aan de Wantij-zijde in het plangebied moet de relatie worden gelegd met de bestaande grotere en hogere bouwvolumes langs de Oranjelaan. Dit zijn onder andere het 150kV station, Villa Augustus en het nabijgelegen appartementencomplex van 'Schaerweide'. De maximale bouwhoogte van de uitbreiding aan de Wantij-zijde van 20 meter past in deze ontwikkelingslijn van de verspringende bouwhoogtes langs de Oranjelaan. Opgemerkt dient te worden dat zowel voor het 150 kV station als voor 'Schaerweide' in het geldende bestemmingsplan een toegestane bouwhoogte van maximaal 25 meter is opgenomen. Villa Augustus heeft in het geldende bestemmingsplan een toegestane bouwhoogte van maximaal 30 meter. Aan de andere zijde van de Prins Hendrikbrug is aan het Wantij op basis van het geldende bestemmingsplan eveneens bebouwing met een bouwhoogte van maximaal 30 meter toegestaan. Aan de hand van de omliggende toegestane maximale bouwhoogtes van 25-30 meter kan de uitbreiding met een maximale hoogte van 20 meter als passend worden gezien. Er is derhalve geen sprake van het toevoegen van een nieuw hoogteaccent in de stedenbouwkundige structuur, de in dit plan toegestane hoogte sluit aan op de reeds in de directe omgeving toegestane bouwhoogtes.

Onderstaande figuren tonen een doorsnede van het 50 kV in de bestaande en de nieuwe situatie. De doorsnede toont links het Wantij en rechts de Oranjelaan. In de doorsnede van de nieuwe situatie zijn de hoogtematen uit dit bestemmingsplan, als gevolg van de

maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding, weergegeven. Bij een vergelijking van de doorsnedes wordt duidelijk dat de compositie aan de Oranjelaan gehandhaafd blijft (waaronder ook het karakteristieke daglicht) en de uitbreiding zich aan de Wantij-zijde bevindt.

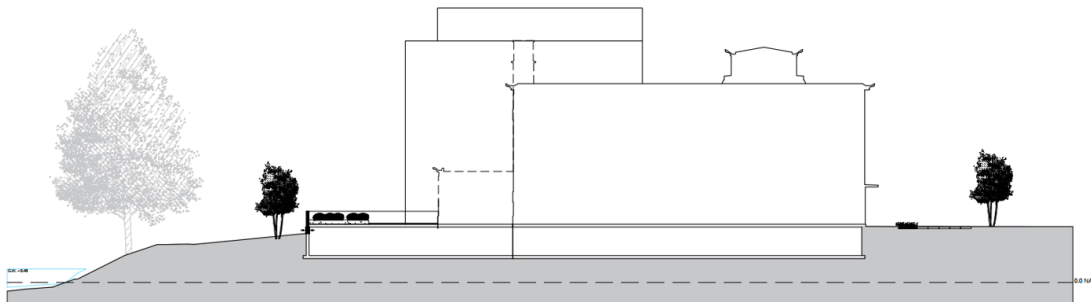
In de bestemmingsplanregels is vastgelegd hoe het peil wordt gemeten en daarmee hoe de hoogte van het gebouw wordt gemeten. Het peil wordt gemeten vanaf peil van de bovenkant van de afgewerkte bestaande vloer op de begane grond op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de maatvoering wordt dus het bestaande vloerpeil van het 50kV gebouw aangehouden. Dit zie je terug in onderstaande dwarsdoorsnedes.

Figuur 5: Doorsnede A: 50 kV gebouw in bestaande situatie met links het Wantij en rechts de Oranjelaan. Bron: RoosRos architecten



DOORSNEDE A
bestaande situatie

Figuur 6: Doorsnede A: 50 kV gebouw in nieuwe situatie met links het Wantij en rechts de Oranjelaan. Bron: RoosRos architecten



DOORSNEDE A
nieuwe situatie

Beeldkwaliteit

Buiten het kader van dit bestemmingsplan wordt een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de transformatie en uitbreiding van het 50 kV gebouw in het plangebied. In het kader van beeldkwaliteit worden de volgende aspecten in dit bestemmingsplan meegegeven.

Het gemeentelijk monument heeft een expressieve architectuur. Het bestaande bouwwerk in het plangebied is voorzien van een herkenbare symmetrie van verschillende bouwdelen met een dakopbouw en schoorstenen, in combinatie met de verschillende materiaaltoepassingen van geel metselwerk, witte accenten en betonnen details in de gevels. De monumentale en karakteristieke waarde dient bij de transformatie en uitbreiding zo veel mogelijk te worden behouden. Dit wordt onder andere behaald door in de architectonisch meest waardevolle gevels minimale ingrepen te doen. Daarnaast wordt de interne hoofdstructuur behouden (o.a. entrees en trappartijen) en blijft de lichtopstand en de torentjes aan de Wantijzijde zichtbaar. Behoud van de oorspronkelijke

symmetrische compositie-opbouw van het 50 kV station is gewenst. Wel mag het geheel een vriendelijker uiterlijk krijgen en het pand weer onderdeel worden van de stad.

Om de woonkwaliteit te kunnen realiseren met behoud van de meest waardevolle gevels van het monument, is het noodzakelijk om te voorzien in een daglichtvoorziening in het hart van het gebouw en een grotere ingreep in de gevel aan de Wantij-zijde, welke een minder hoge monumentale waarde kent vanwege zijn geslotenheid. Het plaatsen van balkons aan de noord-, oost- en zuidgevels van het monument is ongewenst. Dit betreffen immers de meest waardevolle gevels.

Omringend terrein

Eén van de stedenbouwkundige uitgangspunten is het behoud van het groene karakter. Om dit in het plangebied te realiseren zijn inpandige parkeerplaatsen nodig. Toevoeging van verharding voor het parkeren van auto's zal immers een afname van het bestaande groene karakter tot gevolg hebben. Juist dit groene karakter is van bijzondere waarde voor het grotere gebied en dient behouden te blijven of versterkt te worden. De beperkte uitbreiding van het bouwvlak maakt het mogelijk om een inpandige garage te realiseren onder die uitbreiding. Het groene en open karakter blijft hierdoor zo veel mogelijk behouden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied op de verschillende schaalniveaus een kwalitatieve bijdrage levert aan het stadsbeeld en stedenbouwkundig gezien op een verantwoorde en zorgvuldige wijze wordt ingepast. Buiten het kader van dit bestemmingsplan wordt het ontwerp van de transformatie en uitbreiding van het 50 kV station nader uitgewerkt. In dit kader wordt in een vervolgfase van de planvorming een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De in deze paragraaf opgenomen uitgangspunten vormen hiervoor het vertrekpunt.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Regelgeving en beleid

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt.

Cultuurhistorisch Atlas Zuid-Holland

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

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

Gemeentelijk beleid archeologie

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Onderzoek

Archeologie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied geen dubbelbestemming in het kader van archeologie. Het vakteam Erfgoed van de gemeente Dordrecht heeft op 20 januari 2020 een advies uitgebracht in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Uit dit advies volgt dat er op basis van het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het vigerende bestemmingsplan (kenmerk: DDT 0407 Stadswerven, 2004) de archeologische verwachtingswaarde van hoog naar laag is bijgesteld en derhalve geen waarde archeologie en/of onderzoekplicht in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Dit advies is opgenomen in bijlage 1.

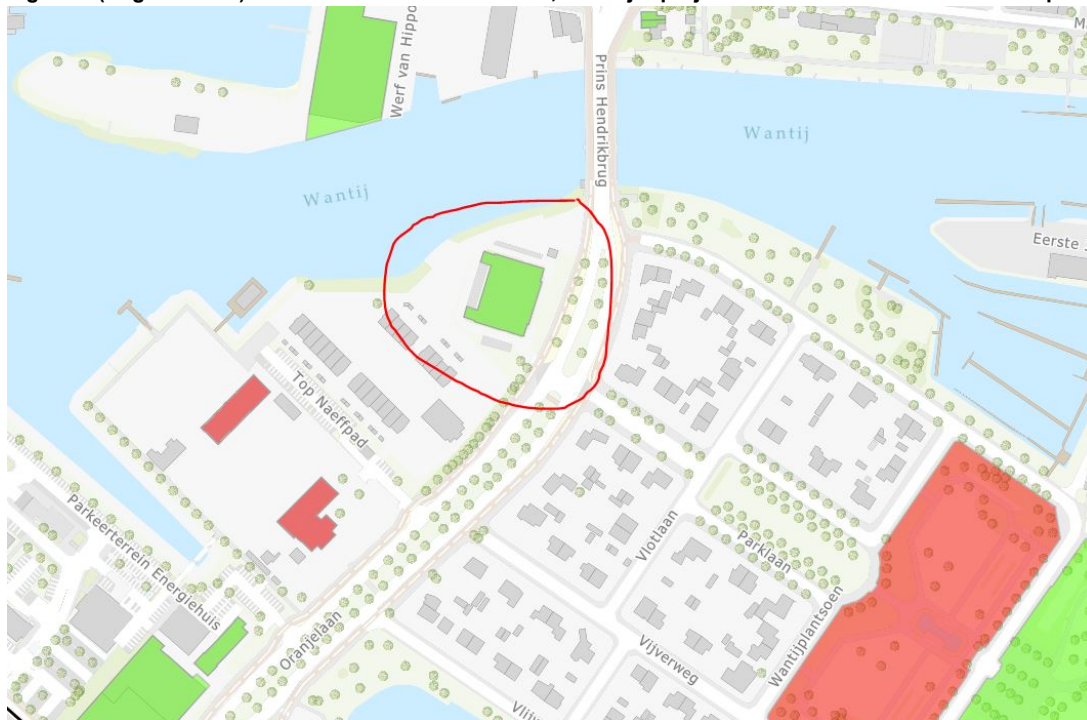
Voor de onderhavige ontwikkeling volgt uit het advies dat eveneens geen onderzoekplicht geldt. De bodemingrepen voor de aanleg van de parkeerkelder worden uitgevoerd binnen de aanwezige kunstmatige ophoging van het terrein. Deze ophoging, door het opspuiten van een metersdik zandpakket, is uitgevoerd tussen 1900 en 1910. Dit gebeurde vanwege de buitendijkse ligging van het gebied en de toen gewenste ontwikkeling en ontsluiting van de Staart. Het huidige, opgehoogde, maaiveld ligt op circa 5 m boven NAP.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg staat.

Cultuurhistorie

Het te transformeren pand aan de Oranjelaan 1 te Dordrecht is aangewezen als een gemeentelijk monument. In de beschrijving van het gemeentelijk monument is onder andere een waardering opgesteld. De waardering is in onderstaande tabel opgenomen.

Figuur 7 (fragment van) kaart Monumenten Dordrecht, rode lijn: projectlocatie. Bron: drechtsteden.maps.arcgis.com.



Figuur 8 Waardering gemeentelijk monument Oranjelaan 1 te Dordrecht

Waardering	
Cultuurhistorische waarde	Het gebouw is van cultuurhistorische waarde als uiting van de ontwikkeling van de energievoorziening op lokaal niveau als onderdeel van het regionale elektriciteitsnet. Van belang in het oeuvre van de architect.
Architectonische waarde	Het gebouw is van architectonische waarde omdat er middels compositie, vormgeving en detaillering een esthetische kwaliteit is gegeven aan een object met een zuiver utilitair karakter.
Gaafheid	Het object is niet gewijzigd, waardoor de cultuurhistorische en architectonische waarden goed bewaard zijn gebleven. De bouwkundige staat is goed.
Situering	De markante ligging aan de Oranjelaan en de ensemblewaarde met de twee andere schakelstations aan de Oranjelaan zijn van groot stedenbouwkundig belang.
Unieke waarde	Het object heeft een hoge zeldzaamheidswaarde als industrieel erfgoed.

In de Erfgoedverordening stelt het college van Dordrecht bouwhistorisch onderzoek verplicht bij bouwplannen waarbij gemeentelijke of rijksmonumenten worden gewijzigd en bij bouwplannen die in strijd zijn met het bestemmingsplan en die gelegen zijn in een beschermd stadsgezicht. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning onderdeel bouwen zal derhalve een bouwhistorisch onderzoek

moeten worden bijgevoegd. Dit bouwhistorisch onderzoek dient gebruikt te worden als uitgangspunt en toetsingskader bij de verlening van de omgevingsvergunning en de begeleiding van de bouwactiviteiten.

4.2.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan met daarin woningen en bedrijven, dan wel die functies in de directe omgeving, dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder.

Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

In de VNG-handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Figuur 9 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor. Ook bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt is sprake van een gemengd gebied.

4.3.2 Onderzoek

Kwalificatie plangebied

Het plangebied heeft in de huidige situatie een bedrijfsbestemming. In de directe omgeving liggen veelal woningen, namelijk aan de andere zijde van de Oranjelaan (ten oosten en zuidoosten van

het plangebied) en ten zuidwesten van het plangebied. Door de ligging aan de Oranjelaan, een intensief gebruikte ontsluitingsroute, kan de locatie worden aangemerkt als een gemengd gebied.

Binnen het plangebied

In de toekomstige situatie worden binnen het plangebied hoofdzakelijk woningen toegestaan. Daarnaast wordt op de begane grond en in de kelder het bestaande gebruik door een telecomaandbieder voortgezet (SBI-code 2008 61 A). Omdat de functie wonen en het gebruik door een telecomaandbieder op pandniveau worden gemengd, geldt in plaats van het toepassen van richtafstanden de staat van functiemenging (van de VNG). De staat van functiemenging schrijft voor dat bedrijven die vallen onder categorie A van de staat van functiemenging op pandniveau gemengd kunnen worden met gevoelige functies. Een telecomaandbieder valt onder categorie A (SBI-code 2008 61 A). Binnen het plangebied kan de woonfunctie en het gebruik door de telecomaandbieder naast elkaar bestaan zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat in de woningen en/of de bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied ligt ten noorden het Wantij met het botenhuis van de Reddingsbrigade en daarachter het te ontwikkelen woningbouwgebied 'Stadswerven'. De ligplaats van het botenhuis is niet als zodanig aangeduid op de plankaart, maar bevindt zich op een afstand van ca. 100 meter van het plangebied. De bestaande bedrijfsactiviteiten worden niet belemmerd door de gewenste transformatie, want het plangebied ligt ruim buiten de milieucontour. Aan de overige zijden is openbaar groen en zijn woningen en wegen gesitueerd. De te realiseren woningen in het plangebied liggen niet binnen of nabij de richtafstand van omliggende bedrijven of instellingen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 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. Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging. Er is sprake van bodemverontreiniging als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

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.

4.4.2 Onderzoek

In het kader van bodemkwaliteit is een verkennend bodemonderzoek incl. PFOA/ verkennend asbest-in-grond--/ puinonderzoek uitgevoerd door BK ingenieurs. De rapportage d.d. 2 juli 2018 is opgenomen in de bijlagen (zie bijlage 2) bij dit bestemmingsplan. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

De bodem bestaat tot een diepte van minimaal 2,0 tot 5,5 m -mv (maximale boordiepte) uit zand. In de bodem zijn in de bovengrond plaatselijk bodemvreemde bijmengingen aangetroffen (sporen baksteen). De bovengrond is licht tot sterk verontreinigd met zink en maximaal licht verontreinigd met andere zware metalen, PCB, PAK en minerale olie. De ondergrond is licht tot sterk verontreinigd met zink en maximaal licht verontreinigd met andere zware metalen en PCB. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

In het plangebied (het voorterrein) is een sterke verontreiniging met zink in de laag 0,0-1,0 m -mv vastgesteld. Deze is niet afgeperkt. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er een vermoeden is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink.

Ten aanzien van PFOA voldoet de bodemkwaliteit aan kwaliteit van zone 0 voor grond (buiten pluimzone; achtergrondbelasting) of zone 1 voor grondwater (pluimzone). Verder blijkt uit het onderzoek dat de aanwezige puinlaag (circa 60 m² op noordelijk deel van de locatie) indicatief voldoet aan de kwalificatie van "niet vormgegeven bouwstoffen" en "IBC-bouwstoffen".

Op basis van deze resultaten dient een nader bodemonderzoek naar de zinkverontreiniging in grond te worden uitgevoerd. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden en het beoogde gebruik voor 'Wonen' de zinkverontreiniging aan de westzijde van het plangebied worden afgebakend en wordt het risico voor de toekomstige functie bepaald. De eventueel benodigde sanering en het toepassen van vrijkomende grond uit de te realiseren parkeerkelder wordt aan de hand van het nader onderzoek vastgesteld. Aangezien de exacte invulling en werkdiepten van het plan op het moment van opstellen van dit bestemmingsplan niet bekend zijn, wordt aanbevolen het nader bodemonderzoek uit te voeren op het moment dat deze wel bekend zijn.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het uitvoeren van het nader bodemonderzoek ter afbakening van de geconstateerde zinkverontreiniging is immers een indieningsvereiste bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Wanneer sanering noodzakelijk blijkt, zal dit conform de daarvoor geldende wetgeving worden uitgevoerd. Er is derhalve geen aanleiding te twifelen aan de (financiële) uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Duurzaamheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Wet Voortgang Energietransitie

In de Wet Voortgang Energietransitie is opgenomen dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden. Hieraan voorafgaand is de energieagenda gepubliceerd. De energieagenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij en stelt dat het beleid na 2023 moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in 2050 in Nederland.

Bijna Energieneutraal Gebouw

Een belangrijk wettelijk instrument voor het duurzaam bouwen is het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit is onder meer de energieprestatie in de vorm van BENG eisen (Bijna Energieneutraal Gebouw) opgenomen. Tot 31 december 2020 werd de energiezuinigheid uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), maar de EPC is met ingang van 1 januari 2021 vervangen door de BENG eisen.

Opgaveplan Duurzame stad 2019-2022

Het Opgaveplan Duurzame stad 2019-2022 beschrijft de stappen die de gemeente de komende jaren wil zetten naar het uiteindelijke doel: een energieneutraal Dordrecht in 2050. De focus ligt daarbij op 5 prestatielijnen:

- Energiebesparing: in 2022 heeft iedere gebouweigenaar een beeld zijn/haar de route naar een aardgasvrij gebouw/woning;
- Warmte verzekerd: er wordt ingezet op een verdubbeling van het huidige aantal aansluitingen op het Dordtse warmtenet tot een waarde van minimaal 9000 woningequivalenten (WE) in 2022.
- Zonnige vooruitzichten: in 2022 wordt in Dordrecht circa 0,4 Peta joules (PJ) duurzame elektriciteit opgewekt. Dat is circa 25% van de beoogde 1,7 PJ aan duurzame elektriciteit in 2050.
- Stad in beweging: samen met partners in de stad worden kansenskaarten opgesteld voor circulaire economie en duurzame mobiliteit en faciliteren vanuit die kansenskaarten minimaal twee projecten die bijdragen aan doelen vanuit de energietransitie, economie & werkgelegenheid, een bereikbare stad en de verbetering van de luchtkwaliteit in Dordrecht. Tevens heeft de gemeentelijke organisatie intern ook aantoonbare vorderingen gemaakt op het terrein van een meer circulaire bedrijfsvoering en duurzame mobiliteit.
- Eigen huis op orde: De omgevingsvisie van Dordrecht biedt inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden heldere kaders en richting in de stappen op weg naar een energie neutrale stad in 2050. En als organisatie worden er stappen gezet in verduurzaming.

4.5.2 Onderzoek

In het plangebied blijft het 50 kV schakelstation behouden en wordt dit uitgebreid en getransformeerd naar woningen. Bij de technische uitwerking van het bouwplan zullen de te treffen maatregelen verder worden uitgewerkt ter voorbereiding op en als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Regelgeving en beleid

Onderdeel van de ruimtelijke opgave is dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan onder meer de externe veiligheidsaspecten. 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 aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

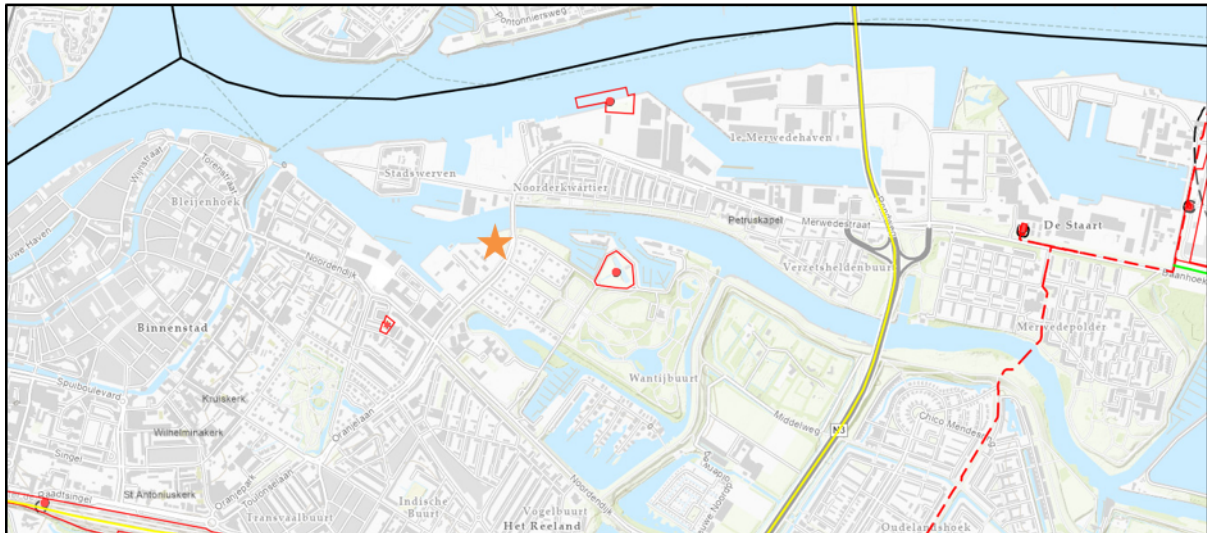
Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.6.2 Onderzoek

Ten behoeve van de beoordeling van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande figuur bevat hier een uitsnede van.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart, projectlocatie: oranje ster (bron: risicokaart.nl)

Hieruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, namelijk Chemours Netherlands B.V. De afstand tot de projectlocatie bedraagt ca. 2.430 meter. Het 10-6 plaatsgebonden risico reikt niet tot aan de projectlocatie. Gezien de huidige persoonsdichtheid in de omgeving neemt het aantal aanwezigen niet significant toe. Hierdoor heeft dit bestemmingsplan geen meetbaar effect op het groepsrisico;
- Het projectgebied ligt niet binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor of water. Het plangebied ligt nabij de Beneden – Merwede, maar buiten de 300 m-zone vanaf de oever van de vaarweg;
- Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.7 Geluid

4.7.1 Regelgeving en beleid

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

Beleid hogere waarden

Op 11 december 2007 zijn door burgemeester en wethouder van Dordrecht de 'Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder' vastgesteld. Daarin is beschreven in welke situaties en onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden verleend. Voor de verlening van hogere waarden dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Hiervoor zijn onder meer de volgende randvoorwaarden gesteld:

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

4.7.2 Onderzoek

In een eerdere fase van onderhavig plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Hierin is beoordeeld of voldaan kan worden aan de vereisten uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid. Uit dit onderzoek voor een eerdere fase van onderhavig plan, wat niet wezenlijk verschilt van het huidige plan dat middels onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, volgt dat ten gevolge van wegverkeer op de Oranjelaan niet overal wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Tevens volgt uit het onderzoek dat de maximale ontheffingswaarde op geen enkele plaats werd overschreden. Maatregelen ter reductie van het geluid ten gevolge van de relevante geluidbronnen zouden vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard, niet realiseerbaar zijn. Daarom wordt geadviseerd om hogere waarden aan te vragen. Na een toets aan het gemeentelijk geluidsbeleid bleek dat een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kon worden en dat de hogere waarden derhalve konden worden verleend.

Het plan dat onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt verschilt niet wezenlijk van het plan dat als uitgangspunt diende voor het hiervoor aangehaalde akoestisch onderzoek. Op basis daarvan kan worden gesteld dat ook bij onderhavig plan sprake zal zijn van een akoestisch goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. Niettemin is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen dat de realisatie van (nieuwe) geluidsgevoelige functies, waaronder zowel bouwen als gebruiken wordt begrepen, alleen mogelijk is indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel dat bij het besluit hogere waarden vastgestelde hogere waarden inclusief de daarbij gestelde voorwaarden / maatregelen voldaan wordt. Voor de realisatie van onderhavig plan dient een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden aangevraagd. In dat kader zal ook een geactualiseerd akoestisch onderzoek overlegd moeten worden, waaruit blijkt dat aan de hiervoor genoemde planregel wordt voldaan.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt na het vaststellen van de benodigde hogere waarden en het voldoen aan de daarbij gestelde voorwaarden, geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen.

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

Dit bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat de hoeveelheid groen in het plangebied afneemt. In de directe omgeving van het plangebied is bestaand groen aanwezig dat door het gebrek aan onderhoud inmiddels een schrillige hoek vormt. Hier wordt transparantie aangebracht door het bestaande groen opnieuw in te richten. De voorgenomen wijzigingen in het omliggende groen vinden echter plaats buiten het kader en grotendeels ook buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

4.8.3 Conclusie

Het aspect groen vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Regelgeving en beleid

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak (bvo) bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bvo bij twee ontsluitende wegen.

4.9.2 Onderzoek

Toetsing beoogde ontwikkeling aan het NIBM

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende mate uitgewerkt in concrete voorbeelden. Voor woningbouw geldt dat de realisatie van 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 38 woningen mogelijk. Voor de volledigheid is de NIBM-tool ingevuld, uitgaande van een worst-case bijdrage van 236 extra verkeersbewegingen (zoals toegelicht in paragraaf 4.12 'Verkeer en parkeren') en een minimaal aandeel vrachtverkeer, aangezien het programma voornamelijk uit woningbouw bestaat.

Figuur 11: NIBM-rekentool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	236
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,23
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate, geen nader onderzoek nodig	

Hiermee draagt het plan niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en directe omgeving.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Het gemeentelijk luchtkwaliteitsbeleid, zoals verwoordt in de omgevingsvisie Dordrecht 1.0, streeft er naar om in 2030 te voldoen aan de WHO (World Health Organization) richtwaarden voor fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Om dit doel te bereiken heeft Dordrecht in januari 2020 het Schone Luchtakkoord mede ondertekend.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij het plangebied (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 15 juni 2021).

Tabel 3. Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied (bron: nsl-monitoring.nl).

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 15477582		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	23.154	19.287	11.868
2030	16.568	16.951	9.71
Grenswaarden	40	40	25
WHO richtwaarden	-	20	20

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden van fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied niet worden overschreden. Zelfs wanneer de maximale bijdrage door extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zullen de concentraties ruimschoots onder de grenswaarden blijven. De prognose voor het jaar 2030 laat zien dat er in 2030 kan worden voldaan aan de WHO richtwaarden voor PM₁₀ en PM_{2,5}.

4.9.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Regelgeving en beleid

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald het bevoegd gezag of dit wenselijk is. Dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

4.10.2 Onderzoek

In het plangebied is nog een 50 kV verbinding aanwezig. Deze verbinding is in de huidige situatie niet meer in gebruik en zal ook in de toekomstige situatie niet meer in gebruik genomen worden. Het huidige 50 kV schakelstation in het plangebied wordt immers middels onderhavig bestemmingsplan van bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De 50 kV verbinding vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Overige planologisch relevante leidingen zijn niet aanwezig in het plangebied. Wel zal bij de uitvoering van het plan (de bouw- en graafwerkzaamheden) rekening gehouden moeten worden met de niet-planologisch relevante kabels en leidingen, zoals de kabels en leidingen van de telecomaandbieder.

4.10.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.11 Natuur

4.11.1 Regelgeving en beleid

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat bij planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden

moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

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. Eén van de thema's is "Dordrecht rivierestad". Het water en de nabijheid van de Biesbosch drukken hun stempel op de natuur in de stad. De SES is onderdeel van de omgevingsvisie 1.0 Dordrecht.

4.11.2 Onderzoek

In het kader van natuurbescherming dient de aan- of afwezigheid van beschermde soorten vastgesteld te worden en de invloed op beschermde natuur bepaald te worden. Hiertoe is voor het plangebied een quickscan flora en fauna en een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd.

Soortenbescherming

Uit de quickscan flora en fauna (zie bijlage 4) blijkt dat tijdens de inventarisatie geen beschermde soorten met binding aan het plangebied zijn aangetroffen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Wel ligt het plangebied op enkele meters van een onderdeel van het NNN, namelijk het 'Waternatuurgebied'. Het NNN ligt wel buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het projectgebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Op circa 3,75 km van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Biesbosch'). Uit het onderzoek naar stikstofdepositie (zie bijlage 5) blijkt dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

4.11.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Regelgeving en beleid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan.

Koersnota Mobiliteit Dordrecht

In 2018 heeft de gemeenteraad de Koersnota Mobiliteit Dordrecht vastgesteld. Het doel van de koersnota is richting te geven aan een realistisch, vernieuwend en ambitieus verkeer- en vervoerbeleid, welke de ruimtelijke en economische agenda van de stad en de ambitie voor een maritieme topregio ondersteunt. Er is geen plaats voor grote nieuwe structuren en daarom staat het (anders) benutten van de bestaande infrastructuur en voorzieningen centraal. Ook is er veel winst te behalen in het slimmer koppelen van de netwerken en het slimmer organiseren van het gebruik.

4.12.2 Onderzoek

Ontsluiting

Het plangebied ligt aan de Oranjelaan in het projectgebied Stadswerven van Dordrecht. Ten noordoosten van het plangebied ligt de Prins Hendrikbrug. Via deze brug en de Merwedestraat bereikt men de N3 (randweg) en de A15. Wanneer men het plangebied verlaat in zuidwestelijke richting bereikt men in nog geen 2 kilometer het Centraal Station van Dordrecht. Verder ligt op enkele meters van het plangebied de bushalte 'Parklaan'. De locatie is hiermee ook goed aangesloten op het openbaar vervoer. Tevens is de bestaande ontsluiting van de locatie goed voor fietsers en wandelaars. Het plangebied is hiermee goed bereikbaar en ontsloten. Voor de ontsluiting kan gebruik gemaakt worden van het bestaande wegennet. Er is geen aanpassing daarvan nodig.

Verkeersgeneratie

In de toekomstige situatie worden maximaal 38 woningen in het plangebied gerealiseerd. Het plangebied ligt in de schil van het centrum van Dordrecht, een zeer sterk stedelijke gedeelte. De verkeersgeneratie bedraagt derhalve (op basis van CROW publicatie 381) na transformatie maximaal 236,2 verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie kan goed worden opgevangen in de bestaande situatie.

Parkeren

Nieuwbouw moet voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Dordrecht. Hiervoor hanteert de gemeente de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten". Aangezien de exacte invulling op het moment van opstellen van dit bestemmingsplan niet bekend is, wordt aanbevolen de toetsing aan de gemeentelijke beleidsregels voor parkeren uit te voeren op het moment dat deze wel bekend zijn.

4.12.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouwen zal getoetst worden aan de geldende beleidsregels voor parkeren.

4.13 Water

4.13.1 Regelgeving en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het doorlopen van de watertoets van het waterschap verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Stedelijk waterplan

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

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

4.13.2 Onderzoek

Nagenoeg het gehele plangebied is reeds verhard in de vorm van bebouwing en erfverharding. Verder is binnen de begrenzing van het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen binnen (de beschermingszone van) een primaire en/of secundaire waterkering.

4.13.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.14 M.e.r. beoordeling

4.14.1 Regelgeving en beleid

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst deze afweging gemaakt dient te worden. Deze lijst geeft namelijk aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Procedure vormvrije m.e.r.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Voor projecten die beneden de drempelwaarden uit de D-lijst vallen, geldt de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals hierboven omschreven dient te worden doorlopen. Door het college van de gemeente Dordrecht dient een afzonderlijk besluit genomen te worden of een vormvrije m.e.r.-beoordeling ook daadwerkelijk volstaat. Dit besluit nemen zij aan de hand van een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

4.14.2 Onderzoek

De ontwikkeling omvat de realisatie van maximaal 38 woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk.

Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, is een aanmeldnotitie opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Uitkomst van de aanmeldnotitie is dat belangrijke nadelige gevolgen in het kader van het Besluit m.e.r. voor het milieu niet te verwachten zijn (zie tevens de in deze toelichting beschreven milieuaspecten).

4.14.3 Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

De bestemmingen zijn van de verbeelding afleesbaar. In de regels is aangegeven onder welke voorwaarden er gebouwd kan worden. Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Regels

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.

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 specifieke gebruiksregels.

- **Tuin**

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor onder andere tuinen en groenvoorzieningen. Ook verblijfsgebieden, parkeerplaatsen en ontsluitingswegen zijn toegestaan. Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar erfafscheidingen en keerwanden zijn wel toegestaan.

- **Wonen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. Tevens zijn nutsvoorzieningen in de kelder en op de begane grond toegestaan. Deze functie is beperkt in de omvang. Middels specifieke gebruiksregels is ook het maximum te realiseren woningen vastgelegd. Het uitoefenen van een beroep aan huis en mogelijk maken van kamerverhuur is opgenomen in een afwijkingsregel. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding.

Algemene regels

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

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

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

Een exploitatieplan is niet nodig als de kosten van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dit kan met een overeenkomst of via de gronduitgifte. De betreffende gronden worden ontwikkeld door de ontwikkelaar. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Ten behoeve van de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

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

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

De gemeente Dordrecht en initiatiefnemer hebben gezamenlijk op 3 november 2020 voor omwonenden een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd. Naar aanleiding van reacties van een deel van de omwonenden, is er nader contact geweest waaronder correspondentie per mail en brief en een gesprek in mei 2021.

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl zodat eenieder de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

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 Hollandse Delta;
4. Tennet TSO;
5. Omgevingsdienst Haaglanden;
6. Veiligheidsregio.

Vanuit het overleg met Rijkswaterstaat is gebleken dat een aanvullend Barro-onderzoek nodig is voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Dit onderzoek is op 31 januari 2022 uitgevoerd. Conclusie is dat het plan voldoet aan de regels zoals vastgelegd in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Zie paragraaf 3.1.2. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.