

Toelichting bestemmingsplan '7e herz Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, locatie Van Kinsbergenstraat'

Inhoudsopgave

1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2 Amvb Ruimte	9
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland	10
3.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Structuurvisie 2040	12
3.3.2 Woonvisie Drechtsteden 2017-2031	12
3.3.3 Vigerend bestemmingsplan	12
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.1.1 Regelgeving en beleid	13
4.1.2 Onderzoek	14
4.1.3 Conclusie	15
4.2 Bedrijven en milieuzonering	15
4.2.1 Regelgeving en beleid	15
4.2.2 Onderzoek	15
4.2.3 Conclusie	16
4.3 Bodemkwaliteit	16
4.3.1 Regelgeving en beleid	16
4.3.2 Onderzoek	16
4.3.3 Conclusie	16
4.4 Energie	16
4.4.1 Regelgeving en beleid	16
4.4.2 Onderzoek	17
4.4.3 Conclusie	17
4.5 Externe veiligheid	17
4.5.1 Regelgeving en beleid	17
4.5.2 Onderzoek	17
4.5.3 Conclusie	17
4.6 Natuur	18
4.6.1 Regelgeving en beleid	18
4.6.2 Onderzoek	18
4.6.3 Conclusie	19
4.7 Geluid	20
4.7.1 Regelgeving en beleid	20
4.7.2 Onderzoek	20
4.7.3 Conclusie	21
4.8 Groen	21
4.8.1 Regelgeving en beleid	21
4.8.2 Onderzoek	21
4.8.3 Conclusie	21
4.9 Luchtkwaliteit en stikstof	21
4.9.1 Regelgeving en beleid	21
4.9.2 Onderzoek	22
4.9.3 Conclusie	22
4.10 Verkeer en vervoer	22
4.10.1 Regelgeving en beleid	22
4.10.2 Onderzoek	22
4.10.3 Conclusie	22
4.11 Water	23
4.11.1 Regelgeving en beleid	23
4.11.2 Onderzoek	24
4.11.3 Conclusie	24

4.12 M.e.r.-beoordelingsplicht	24
4.12.1 Regelgeving en beleid	24
4.12.2 Onderzoek	25
4.12.3 Conclusie	25
5.1 Planmethodiek	25
5.2 Regels	26
5.3 Verbeelding	26
7.1 Inspraak	27
7.2 Overleg	27

Bijlagen:

- Bijlage 1: Advies Archeologie, Gemeent dordrecht, 2 juli 2020;
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek van Kinsbergenstraat, Antea Group, (projectnummer 0461952.100), d.d. 29 juli 2020;
- Bijlage 3: Onderzoek externe veiligheid "Woningbouwontwikkeling Van Kinsbergenstraat" Antea Group, (projectnummer 0461952.100), d.d. 3 juli 2020;
- Bijlage 4: Quicksan Flora en Fauna, Ecoresult (rapport nr. ER20200415v01) d.d. 1 mei 2020;
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek, Antea Group, (projectnummer 0461952.100), d.d. 16 februari 2021
- Bijlage 6: Memo Stikstofberekening, Antea Group, (projectnummer 0461952.100), d.d. 4 maart 2021;
- Bijlage 7: Memo Onderzoek Luchtkwaliteit, Antea Group, (projectnummer 0461952.100), d.d. 3 juli 2020;
- Bijlage 8: Watertoets herontwikkeling Van Kinsbergenstraat, Antea Group, (projectnummer 0461952.100), d.d. 8 maart 2021;
- Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, Antea Group, (projectnummer 0461952.100), d.d. 8 maart 2021.

DEEL 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Stichting Woonbron heeft het voornemen om de woningen aan de Van Kinsbergenstraat en de Cornelis Trompweg in Dordrecht te herontwikkelen. De herontwikkeling betreft de sloop van de bestaande panden en de realisatie van 64 appartementen en 15 grondgebonden woningen.

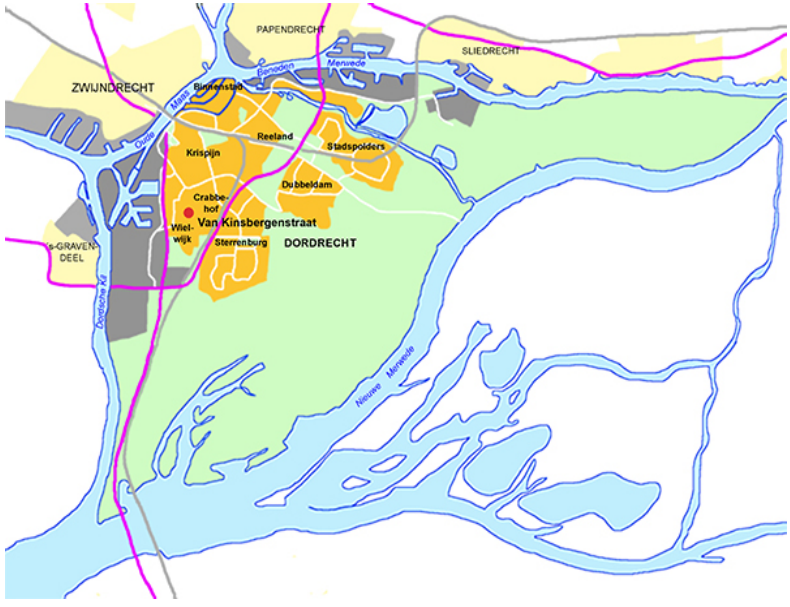


De woonfunctie is nu al mogelijk binnen de geldende bestemming 'Wonen' in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven'. Om een kwaliteitsslag in het gebied te kunnen bereiken, gaat voor de nieuwbouw de voorkeur uit naar een aangepaste verkaveling. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het gemeentebestuur is bereid hieraan medewerking te verlenen en daartoe is dit bestemmingsplan '7e herziening Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, locatie Van Kinsbergenstraat', opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Wielwijk en wordt begrensd door:

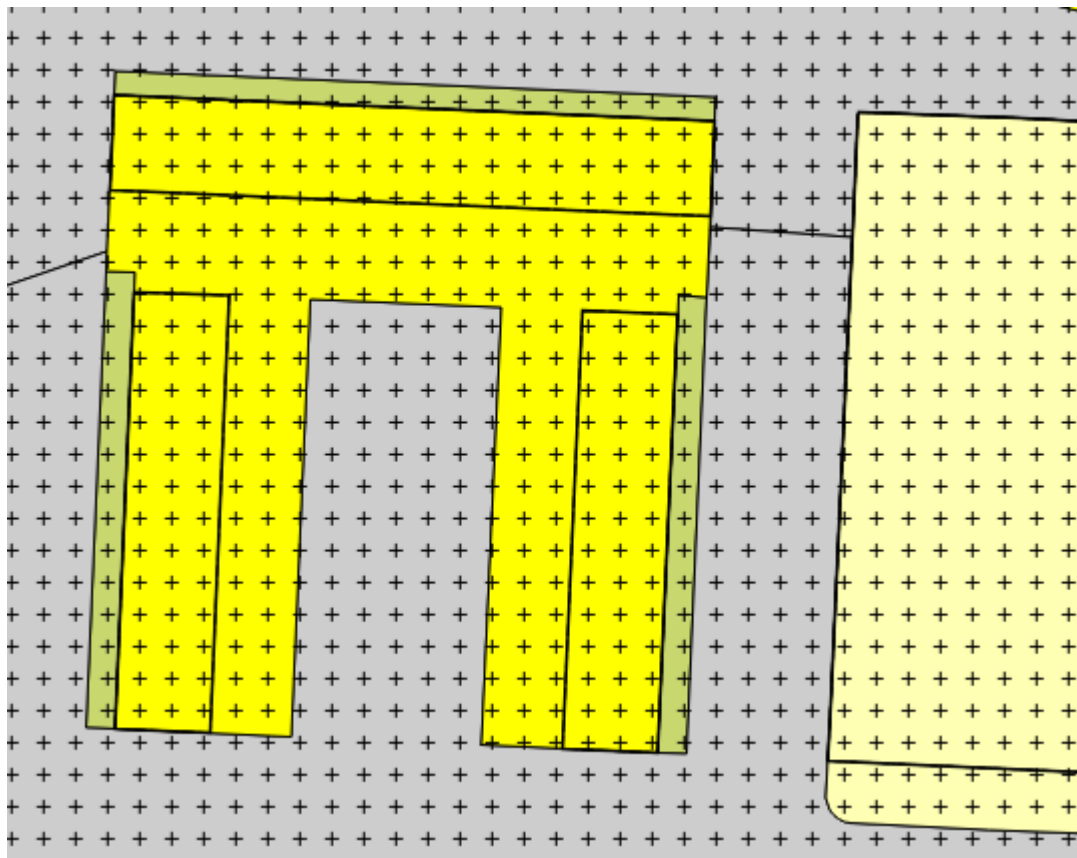
- in het noorden : Van Kinsbergenstraat
- in het oosten : voetpad naast het woonblok rechts van de Cornelis Trompweg
- in het zuiden : Piet Heynstraat
- in het westen : Van der Zaanstraat



kaartje ligging

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Schil'. De gemeenteraad stelde dit plan vast op 27 maart 2012. De locatie heeft daarin de bestemmingen 'Gemengd-3', 'Woongebied' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.



fragment geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven". De gemeenteraad stelde dit plan vast op 14 oktober 2014. De onderhavige plandelen hebben in dit bestemmingsplan reeds een woonbestemming gericht op de bestaande portiekflats.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt de nieuwe situatie toegelicht.

In hoofdstuk 3 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan onder meer archeologie, flora en fauna, water en geluid. Per aspect worden de regelgeving en het beleid beschreven. Vervolgens worden de onderzoeken toegelicht en conclusies getrokken.

In hoofdstuk 5 is een juridische planbeschrijving opgenomen.

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

DEEL 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Wielwijk is grotendeels gebouwd in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. De wijk is anno 2020 ruim zestig jaar oud. Met name de portiekflats voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en de openbare ruimte is op een aantal plekken aan vervanging toe. In de huidige situatie zijn er 76 woningen in het plangebied, verdeeld over drie woonblokken. De woonblokken aan de Van Kinsbergenstraat bestaan uit twee vierlaags gebouwen en één drielaags gebouw. In 2017 zijn al zes woningen gesloopt.

Met de visie 'Wielwijk sterk en weerbaar 2006-2015' (mei 2007) en het Stedenbouwkundig kader Parklint (2015) als basis wordt Wielwijk de komende jaren vernieuwd. De stedenbouwkundige visiekaart laat een nieuwe hoofdstructuur voor de openbare ruimte zien, het parklint. Daarnaast zijn verschillende locaties benoemd waar de bestaande bebouwing zal worden vervangen door nieuwbouw. Het nieuwbouwproject ten zuiden van de 'Van Kinsbergenstraat' is één van deze locaties.

De locatie ligt in het zuidwestelijke kwadrant van Wielwijk direct ten zuiden van het Admiraalsplein. De oorspronkelijke woonbebouwing tussen de Piet Heynstraat en de Van Kinsbergenstraat bestond uit een mix van portieketageflats en rijen met seniorenwoningen. Een paar jaar geleden is het CPO-project aan de Van Kinsbergenstraat en de rij met eengezinswoningen aan de Van der Zaanstraat gerealiseerd. Recentelijk is de nieuwbouw van eengezinswoningen aan de toekomstige Tromptuinen opgeleverd. Aan de achtertuinen van de woningen is een openbare parkeercoffer aangelegd. Hiermee is fase 1 van deze nieuwbouwontwikkeling afgerond. Fase 2 betreft herontwikkeling van het plangebied dat wordt begrensd door de Piet Heynstraat, Van der Zaanstraat, Van Kinsbergenstraat en de speeltuinlocatie. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied voor fase 2. De herontwikkeling van de speeltuin-locatie vormt fase 3. Voor deze herontwikkeling wordt in een later stadium het bestemmingsplan herzien.



De 3 fases van de totale herontwikkeling

2.2 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop van de 76 woningen in het plangebied en de realisatie van 79 nieuwe woningen. Deze 79 woningen worden in vier blokken gebouwd:

- Blok west: 32 appartementen
- Blok noord: 6 eengezinswoningen
- Blok midden: 9 eengezinswoningen
- Blok oost: 32 appartementen

De woningen worden op dezelfde plaats gebouwd als de reeds gesloopte en nog te slopen bebouwing. In het plangebied worden 107 parkeerplaatsen gerealiseerd. Een groot deel van deze parkeerplaatsen ligt langs de Van Kinsbergenstraat, Van der Zaanstraat, Piet Heynstraat en Cornelis Trompweg.

Er worden ook enkele parkeerplaatsen bij de twee appartementenblokken gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten via de Piet Heynstraat. Tot slot worden meerdere bomen in het plangebied gekapt. In de toekomstige situatie is er ruimte voor nieuwe bomen.

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige structuur voor de nieuwbouw van fase 2 is gebaseerd op de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur. De lange portieketageflats langs de Van der Zaanstraat en de Cornelis Trompweg worden vervangen door nieuwe appartementengebouwen van 4 bouwlagen hoog. De korte portieketageflat langs de Van Kinsbergenstraat wordt vervangen door een rij met eengezinswoningen van 3 bouwlagen hoog. Dit woningblok lijkt qua bouwmassa en architectonische verschijning op het andere woningblok langs de Van Kinsbergenstraat (CPO, fase 1). Aan de westzijde van de Cornelis Trompweg wordt ook een rij met eengezinswoningen gerealiseerd. Dit woningblok heeft 2 bouwlagen en een zadeldak met de nokrichting parallel aan de straat.

Het parkeren wordt opgelost met langspaarkeerplaatsen langs de Van der Zaanstraat, Cornelis Trompweg en Van Kinsbergenstraat, haakspaarkeerplaatsen langs de Piet Heynstraat en een parkeerkoffer grenzend aan de achtertuinen van de woningen. De bestaande bomen langs de Van der Zaanstraat en Cornelis Trompweg blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd. De rij met bestaande fruitbomen worden ingepast ten oosten van de parkeerkoffer. Tussen de parkeerplaatsen langs de Van Kinsbergenstraat en de Piet Heynstraat worden rijen met nieuwe bomen aangeplant.

Architectonische samenhang

De nieuwbouw van fase 1, fase 2 en fase 3 is gebaseerd op een overkoepelend stedenbouwkundig plan. Daardoor zal er een sterke stedenbouwkundige samenhang tussen de verschillende fases ontstaan. Deze gewenste samenhang wordt nog eens versterkt doordat ook de architectonische verschijning, materialisering en kleurstelling van de nieuwbouw in de verschillende fases op elkaar wordt afgestemd. Ook de nieuw aan te leggen openbare ruimte rondom de nieuwbouw zal bijdragen aan deze samenhang.

DEEL 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze visie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het

omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

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

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

3.1.2 Amvb Ruimte

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

Toetsing

Deze herziening van het bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven" voldoet aan het beleid en de algemene regels van het rijk.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 79 nieuwe woningen. Nu het bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven" ter plaatse van de bestemming "Wonen" al woningbouw toestaat is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit laat onverlet dat de raad in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het plan moet beoordelen of behoefte bestaat aan de voorziene ontwikkeling.

Behoefte

In het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd dat gemeenten woningen bouwen die afgestemd zijn op de actuele regionale behoefte. In de regionale woonvisie (2017) is - rekeninghoudend met rijksbeleid - vastgelegd dat de Drechtsteden een gezamenlijk taakstelling heeft om bijna 10.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Op basis van een woningmarktonderzoek (RIGO 2017)

heeft zich dit vertaald in een koers voor Dordrecht. Deze koers kenmerkt zich door een vraag in alle segmenten, met een zeer grote nadruk op het duurdere segment maar ook grote behoefte aan betaalbare woningen.

De sloop van het verouderde woningaanbod in het plangebied en het realiseren van woningen die wel voldoen aan de huidige eisen levert een bijdrage aan de behoefte aan betaalbare woningen.

De conclusie is dat aan de woningen die zijn voorzien in dit plangebied behoefte bestaat.

Stedelijk gebied

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

Conclusie:

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

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

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

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

3.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

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

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

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

Omgevingskwaliteit

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

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

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

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

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

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

Beleidskeuzes

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

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

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

- Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

Het beter benutten van de bebouwde ruimte en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

- Verstedelijking en wonen

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

Programma ruimte

Het Programma ruimte is onderdeel van het omgevingsbeleid en bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

Ten aanzien van het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het programma ruimte.

Toetsing

Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal beleid. Voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

Het plangebied is opgenomen in drie van de vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is het gebied aangeduid als 'Rivierdeltacomplex'. Hierbij geldt als richtpunt dat in het rivierengebied het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar moet blijven. Dat is met deze voorgenomen ontwikkeling niet aan de orde.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'.

Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van grondgebonden woningen die aansluiting moeten vinden bij de omliggende bebouwing. Dat is hier het geval.

Tot slot wordt het plangebied in de laag van cultuur- en natuurlandschappen aangeduid als 'Rivierdeltalandschappen'. Echter wordt ook aangegeven dat het eiland van Dordrecht meer onderdeel is van het stedelijk netwerk. De richtpunten voor Rivierdeltalandschappen zijn hier daarmee niet aan de orde.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2040

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

3.3.2 Woonvisie Drechtsteden 2017-2031

De ambitie van de Woonvisie Drechtsteden is een positionering als 'de Drechtsteden voor Rotterdam', en een kwalitatief hoog woningaanbod te realiseren voor een doelgroep die in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in of direct bij Dordrecht, een traditioneel Hollandse stad, wil wonen.

In de regionale woonvisie (2017) is - rekeninghoudend met rijksbeleid - vastgelegd dat de Drechtsteden een gezamenlijk taakstelling heeft om bijna 10.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Op basis van een woningmarktonderzoek (RIGO 2017) heeft zich dit vertaald in een koers voor Dordrecht. Deze koers kenmerkt zich door een vraag in alle segmenten, met een zeer grote nadruk op het duurdere segment maar ook grote behoefte aan betaalbare woningen. De komende collegeperiode tot en met 2022 wil Dordrecht 4.000 woningen bouwen verdeeld in diverse segmenten zoals nader uitgewerkt in het voorstel woningbouwprogrammering (raadsbesluit 18 december 2018). Daarnaast wordt voor de periode daarna gezocht naar locaties voor nog eens 6.000 woningen. Deze koers wordt de komende periode nader uitgewerkt in een gemeentelijke woonvisie.

In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.

3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het op 24 april 2014 vastgestelde bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven".

De gronden van het plangebied zijn hierin bestemd voor "Wonen", "Verkeer" en "Tuin". Binnen deze bestemming is binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken bebouwing mogelijk ten behoeve van wonen.

DEEL 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

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

Besluit ruimtelijke ordening

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

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

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

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

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingsspatronen, landschapsspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;

- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

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

Gemeentelijk beleid archeologie

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

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

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

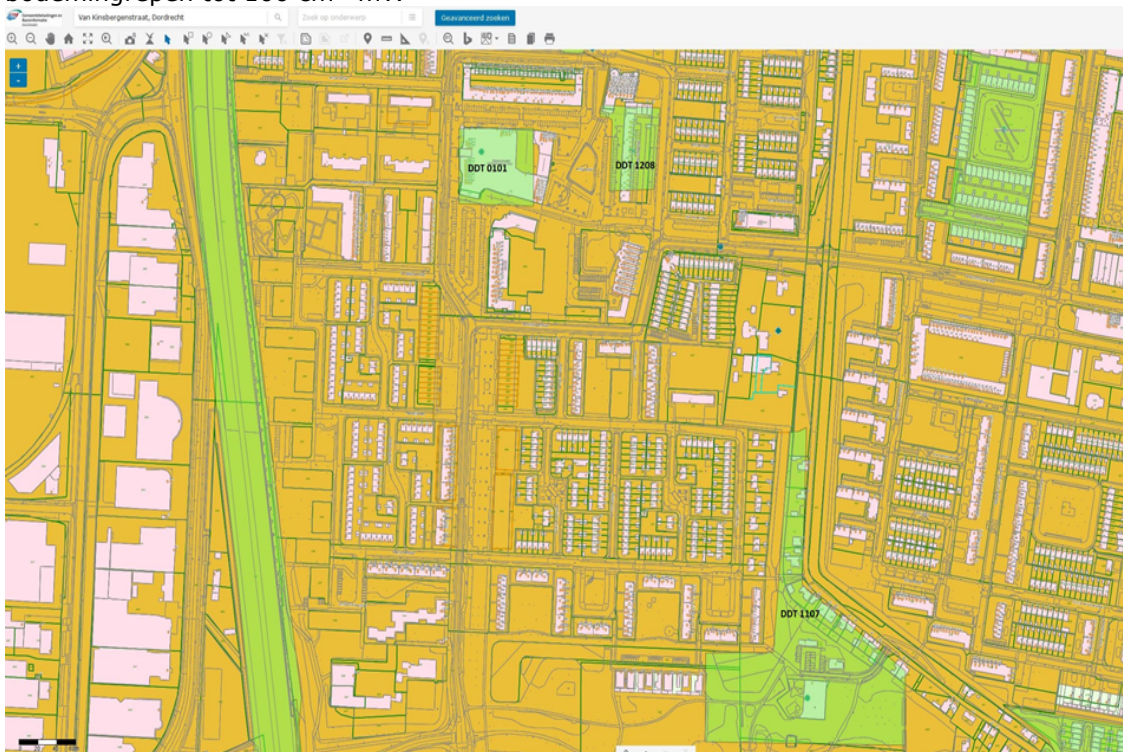
Bij alle ingrepen in de bodem van Dordrecht dient zorg te worden besteed aan mogelijk aanwezige archeologische waarden.

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

4.1.2 Onderzoek

archeologie

Voor het plangebied geldt in het vigerende bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven de dubbelbestemming Archeologie met waarde archeologie 3 op de verbeelding. Hieraan gekoppeld artikel 23 en de regels 23.2. van de (bouw)regels. Dit voorziet in een vrijstelling voor bodemingrepen tot 100 cm -mv.



Beleidskaart archeologie: middelmatige waarde (WR-A-3), onderzoeksplichtig bij bodemingrepen dieper dan 100cm-mv.

In het plangebied zelf is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de bredere omgeving maar binnen dezelfde archeologische verwachtingswaarde (WR-A-3) zijn er vier uitgevoerd waarvan er drie gerapporteerd zijn en voor het plangebied bruikbare informatie hebben geleverd. Van het vierde onderzoek, een bureauonderzoek, ten westen van het plangebied is (nog) geen rapport beschikbaar.

Uit deze onderzoeken is gebleken dat het in 1421 verdrongen middeleeuwse en oudere landschap met archeologisch behoudenswaardige waarden in de omgeving pas aanwezig is vanaf een diepte van

- 317 cm –NAP (DDT 1107, boring 2)
- 320 cm –NAP (DDT 1208, boring 16)
- 370 cm –NAP (DDT 0101, put 4).

Het maaiveld in het plangebied ligt op circa 30 cm –NAP.

Rekening houdend met een veiligheids-/risicomarge van circa 30 cm zijn, op basis van bovenstaande gegevens, bodemingrepen tot een maximum van 250 cm –mv (of 280 cm –NAP) toegestaan zonder dat archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld. De in het bestemmingsplan opgenomen vrijgestelde diepte van 100 cm –mv is daarmee aanzienlijk verruimd.

Pas bij bodemingrepen die dieper gaan dan 250 cm -mv worden behoudenswaardige archeologische waarden met verstoring bedreigd en wordt alsnog archeologisch onderzoek verplicht gesteld.

Een tweede paalfundering is toegestaan tot een maximum van 2,5% van het daadwerkelijk te bebouwen plangebieddeel. Dit percentage zal naar verwachting niet worden overschreden.

cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen elementen met cultuurhistorische waarden.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het onderzochte plandeel. In de regels en op de verbeelding is een bestemming Archeologie - 3 opgenomen met een verbod voor grondwerkzaamheden dieper dan 2,5 meter.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

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

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

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

4.2.2 Onderzoek

Onderhavige plan behelst de (vervangende) bouw van een aantal woningen. Er zijn geen bedrijven gepland binnen het plangebied. In de omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven en instellingen gevestigd. Op een afstand van hemelsbreed zo'n 250 meter, ten westen van de Rijksweg A16, is industrieterrein Dordt West/Groote Lindt gelegen. Hier is zwaardere industrie gevestigd met maximale bedrijfscategorie 5.3.

Voor deze bedrijfscategorie geldt op grond van VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering de volgende richtafstanden: Geur 50 meter, stof 700 meter, geluid 1000 m, gevaar 50 meter. Bij de invulling van het plangebied wordt uitgegaan van kleinere afstanden dan de richtafstanden die volgens de VNG handreiking wordt geadviseerd.

4.2.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van "bedrijven en milieuzonering" bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming en bouwmogelijkheden.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Regelgeving en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Bodemkwaliteitskaart Dordrecht

Op basis van alle bij de gemeente Dordrecht geregistreerde bodemonderzoeken is in 2002 de Bodemkwaliteitskaart Dordrecht opgesteld. Deze is in 2007 geactualiseerd. Op deze kaart staat weergegeven wat de algemene bodemkwaliteit van de grond van een bepaalde zone in Dordrecht is. Hierbij wordt geen rekening gehouden met verontreinigingen veroorzaakt door lokale bronnen zoals bijvoorbeeld tankstations, wasserettes en andere verontreinigende activiteiten. Voor grond waarin bodemverontreinigingen voorkomen gelden beperkingen bij hergebruik en afvoer van grond. Deze beperkingen verschillen per locatie en worden bepaald aan de hand van de eisen welke gesteld worden in de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit en het Gemeentelijk Grondstromenbeleid. Bij nieuwe ontwikkelingen op de locatie zal bodemonderzoek moeten uitwijzen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik of dat saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

4.3.2 Onderzoek

Door Antea Group (projectnr. 0461952.100 d.d. 29 juli 2020) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Zie ook bijlage 2.

De aangetoonde sterke grondverontreiniging met zink en barium betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging waardoor de werkzaamheden niet onder saneringsregime hoeft plaats te vinden.

Mocht er grondverzet gaan plaatsvinden in de omgeving van de sterke verontreiniging, dan adviseren wij om deze eerst apart te ontgraven zodat geen vermenging met andere grond plaatsvindt.

Ook heeft Antea Group in hetzelfde onderzoek gekeken naar de aanwezigheid van asbest. Tijdens het onderzoek zijn in de puinhoudende grond is analytisch en visueel geen asbest aangetoond.

4.3.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

4.4 Energie

4.4.1 Regelgeving en beleid

De structuurvisie zet in op een duurzaam Dordrecht. Dat wil zeggen een gemeente die in 2050 klimaatneutraal is. In de regionale energiestrategie (2018) is vastgelegd dat Dordrecht in 2050 een energieneutrale stad is en de woningvoorraad in 2035 energieneutraal is. Voor het plangebied

betekent dit dat uitgegaan zal worden van een energieneutrale woningen. Het Bouwbesluit verplicht bij nieuwbouw dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG-norm per 01-07-2020). Het Bouwbesluit is uitputtend bedoeld als het gaat om het stellen van regels over de energieprestatie van gebouwen. Dit bestemmingsplan mag op dit onderdeel geen strengere eisen stellen.

4.4.2 Onderzoek

In dit plangebied worden de bestaande panden gesloopt. De nieuwbouw zal minimaal voldoen aan het bouwbesluit. Door aansluiting op het warmtenet draagt de woningbouw bij aan het halen van de doelstelling energieneutrale stad.

4.4.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vraagt geen nadere regels in het bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Op basis van diverse wettelijke voorschriften zoals de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen dienen bij het opstellen van dit bestemmingsplan minimaal de normen voor plaatsgebonden risico in acht te worden genomen voor zover het bestemmingsplan kwetsbare of zeer kwetsbare bestemmingen toelaat. Daarnaast gelden aandachtsgebieden waarbinnen een afweging moet worden gemaakt of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maatschappelijk aanvaardbaar worden geacht.

4.5.2 Onderzoek

Kabels en leidingen

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

Vervoer

Er is een veiligheidsonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van de Van Kinsbergenstraat (bijlage 3). De ontwikkelingen in het plangebied zijn hierin meegenomen. Dit onderzoek "Onderzoek Externe Veiligheid (projectnummer 461952)", d.d. 3 juli 2020, is uitgevoerd door Antea Group.

Het plangebied aan de Van Kinsbergenstraat ligt op meer dan 200 meter afstand van de in de buurt gelegen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen: de A16, N3 en de spoorlijn Dordrecht – Breda. Voor alle transportroutes geldt daarmee dat het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar ligt. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze is te vinden in bijlage 3.

Bedrijven

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van het bedrijf Standic B.V., dat is gelegen aan de Wieldrechtseweg 50 op het industrieterrein Zeehavens Dordrecht. Het plangebied ligt buiten de PR 10-6 contour van Standic B.V. het plaatsgebonden risico legt daarmee geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling. Hoewel het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen bevindt het plangebied zich buiten de 10-8 contour van Standic B.V. waardoor de ontwikkeling niet zal bijdragen aan het groepsrisico.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.6 Natuur

4.6.1 Regelgeving en beleid

Wet natuurbescherming

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

Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013

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

4.6.2 Onderzoek

Door Ecoresult (rapport nr. ER20200415v01 d.d. 1 mei 2020) is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna gedaan. Zie bijlage 4.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is geschikt als voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaats van gebouwbewonende vogels met jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen, te weten huismus. Ook kan er mogelijk essentieel functioneel leefgebied voor huismus aanwezig kunnen zijn. Door de sloopwerkzaamheden kunnen negatieve effecten op potentiële voortplantings- en vaste rust en verblijfplaatsen en potentieel essentieel groen kunnen niet worden uitgesloten. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om aan te tonen of voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel functioneel leefgebied van huismus in het plangebied aanwezig zijn.

Vogels met niet jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen vogels met niet-jaarrond beschermde nesten (koolmees, pimpelmees en spreeuw). Vogels met niet jaarrond beschermde nesten zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken. Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels (merel, houtduif, heggenmus of roodborst) om te broeden. Zij kunnen nestelen in de groenvoorzieningen in de tuinen van de woningen binnen het plangebied.

Tijdelijke schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken. Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

Vleermuizen

Aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen (gewone dwergvleermuis, laatvlieger, en ruige dwergvleermuis) in het plangebied is niet uit te sluiten. Te verwachten verblijfplaatsen zijn kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen. Deze verblijfplaatsen kunnen mogelijk ook gebruikt worden als winterverblijfplaats voor enkele of solitaire dieren. De voorgenomen ontwikkelingen kunnen effect hebben op eventueel aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied. Aanvullend onderzoek is nodig om te onderzoeken of er voortplantingsplaatsen en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige 37 dwergvleermuis en laatvlieger aanwezig zijn.

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft, behoudens vleermuizen, aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor vleermuizen dient nader onderzocht te worden of de aangetroffen openingen in de bebouwing door vleermuizen worden gebruikt als toegang tot vaste rust- en verblijfslocaties. Tevens maken vleermuizen mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De planlocatie en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels.

De bomen zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of Belangrijk Weidevogelgebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming geldt.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied bestaan geen potentie voor vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van Nationaal beschermde soorten waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten met een provinciale vrijstelling. Verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van o.a. diverse algemene (spits)muissorten, egel, bruine kikker en gewone pad zijn in het plangebied niet uit te sluiten. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het werken in één richting waarbij de dieren een vlucht mogelijkheid hebben.

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Het aanvullende onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel functioneel leefgebied van huismus in het plangebied worden aangetroffen dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart. De eventuele aanwezigheid van beschermde soorten staat over het algemeen vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg: eventuele negatieve effecten kunnen in de meeste gevallen worden voorkomen door niet te werken in de gevoelige perioden (broed/paar tijd) en/of het nemen van mitigerende maatregelen (zoals het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen).

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Geluid

4.7.1 Regelgeving en beleid

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

In de Wet geluidhinder zoals deze sinds 1 januari 2007 geldt, wordt de geluidsbelasting als daggemiddelde (Lden) weergegeven. Getalsmatig heeft dit tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wegverkeerslawaai veranderd is in 48 dB. Ook is daarmee de maximale ontheffingswaarde veranderd: van 65 dB(A) in 63 dB. Voor industrielawaai blijft de 'oude' eenheid dB(A) nog van kracht.

wegverkeerslawaai

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is het plangebied aangegeven als levendig centrum. Als vertrekpunt behoort daarbij een maximale geluidbelasting van 58 dB voor woningen. Dit is door de aanwezigheid van geluidsbronnen, zoals doorgaande verkeersroutes, niet overal haalbaar.

Industrielawaai

De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaaiveroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaaimakende bedrijven gevestigd mogen zijn. Vervolgens wordt ten behoeve van het gezoneerde industrieterrein de zonegrens bepaald en vastgesteld. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied. De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten.

Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Het plangebied valt niet binnen een gezoneerd industrieterrein.

spoorweglawaai

De geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer mag niet meer bedragen dan 55dB. In een aantal situaties kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot maximaal 68 dB. De locatie ligt op een afstand van circa 250 meter van het nabijgelegen spoortraject. De referentiepunten rond het spoor hebben een geluidproductieplafond van circa 55 dB tot 64 dB, waardoor een maximale breedtezone geldt van 300 meter. Het spoorweglawaai dient dus meegenomen te worden in het akoestisch onderzoek.

Beleid hogere waarden

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

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

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

4.7.2 Onderzoek

Door de Antea Group (projectnr. 0461952.100 d.d. 16-02-2021) is akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting (ten gevolge van weg- en railverkeer) op de gevels van de 79 woningen die worden gerealiseerd in de Van Kinsbergenstraat (zie bijlage 5).

Wegverkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op gebouw Noord, Oost en West hoger is dan de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Van Kinsbergenstraat en Cornelis Trompweg. In totaal ontstaat deze overschrijding bij 36 woningen. De geluidbelasting blijft bij alle woningen echter wel onder de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB. Voor deze woningen dient te worden beoordeeld of maatregelen ter beperking van geluid mogelijk en doelmatig zijn.

Industrielawaai

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op gebouw Noord, Oost, Midden en West hoger is dan de (voorkeurs)grenswaarde van 50 dB(A) ten gevolge van het industrielawaai op het industrieterrein Dordt-west/Groote Lindt. In totaal ontstaat deze overschrijding bij 49 woningen. Op de westgevel van woning N1 zal er een dove gevel moeten komen. Hier wordt de maximale grenswaarde van 55 dB(A) overschreden met 2 dB(A).

4.7.3 Conclusie

Bij een groot aantal woningen is sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor weg- en industrielawaai. Indien maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied niet of beperkt mogelijk of niet doelmatig zijn, dient het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Dordrecht hogere waarden vast te stellen voor de woningen/appartementen waar de (voorkeurs)grenswaarde wordt overschreden. In totaal moeten er hogere waarden worden aangevraagd voor 49 woningen in verband met het industrielawaai en voor 36 woningen voor het wegverkeerslawaai.

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

Er worden in het plangebied enkele bomen gekapt. De bestaande bomen langs de van der Zaanstraat en Cornelis Trompweg blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd. De rij met bestaande fruitbomen worden ingepast ten oosten van de parkeerkoer. Tussen de parkeerplaatsen langs de Van Kinsbergenstraat en de Piet Heynstraat worden rijen met nieuwe bomen aangeplant.

4.8.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid van de gemeente.

4.9 Luchtkwaliteit en stikstof

4.9.1 Regelgeving en beleid

De Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) stelt grenswaarden aan luchtkwaliteit. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen, die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die per definitie 'niet in betekenende mate' zijn. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen of een kantoorontwikkeling van

minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak. Deze ontwikkelingen hoeven dan niet nader onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hiervoor hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

4.9.2 Onderzoek

Een project of plan kan doorgang vinden wanneer het "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het voorgenomen plan voorziet in de ontwikkeling van 64 appartementen en 15 grondgebonden woningen (= 79 woningen). De omvang van dit plan past binnen een in de Regeling niet in betekende mate bijdragen aangegeven categorie van gevallen die standaard niet in betekende mate bijdraagt. Hierdoor kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteit op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c verdere besluitvorming niet in de weg.

Stikstof

Uit het onderzoek naar stikstof (Antea Group, projectnummer 461952.100, 4 maart 2021, zie ook bijlage 6) wordt geconcludeerd dat zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase geen sprake is van een bijdrage van meer dan 0,00 mol/ha/jaar en kunnen significante effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

4.9.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met wet en regelgeving.

4.10 Verkeer en vervoer

4.10.1 Regelgeving en beleid

Mobiliteitsplan Dordrecht

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

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

Beleidsregels parkeerbeleid

Binnen de gemeente is parkeerbeleid in ontwikkeling waarin parkeernormen en eisen gesteld worden aan nieuwbouw.

4.10.2 Onderzoek

Deze woningbouwlocatie is kleinschalig en kan gebruik maken van het bestaande wegennet. Er is geen aanpassing daarvan nodig.

Parkeren

De "Beleidsregels parkeren, ten behoeve van parkeren bij nieuwbouw" zijn van toepassing op de nieuwbouw van woningen in dit plangebied. Bij verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan de beleidsregels die op dat moment gelden. Toetsing van het bouwplan aan de beleidsregels laat zien dat het plan voorziet in voldoende parkeren.

4.10.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet voor wat betreft de aspecten verkeer, vervoer en parkeren aan het beleid van de gemeente.

4.11 Water

4.11.1 Regelgeving en beleid

Kaderrichtlijn water

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

Kernelementen zijn:

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

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

Waterwet

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

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

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 wordt er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het ontwerp hiervan is inmiddels beschikbaar. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Stedelijk Waterplan

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

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

4.11.2 Onderzoek

De initiatiefnemer heeft het een watertoets uit laten voeren (zie bijlage 8).

De verhardingstoename van het plangebied is circa 1.618 m². Waterschap Hollandse Delta heeft richtlijnen opgesteld voor het toenemend verhard oppervlak in een plangebied. Het waterschap stelt wanneer het verhard oppervlak toeneemt, 10% van de toename gecompenseerd dient te worden in oppervlaktewater. De 10% toename van verharding komt overeen met 162 m². Om aan de eisen van het waterschap te voldoen moet minimaal 162 m² oppervlaktewater gecreëerd worden. De voorkeur van de waterbeheerders is om de compensatie in het plangebied te creëren. Als dit niet mogelijk is dient de compensatie in ieder geval in hetzelfde peilgebied gecreëerd te worden. Het voornemen is om de hemelwaterafvoer aan te sluiten op een extra waterberging op wijkniveau, langs de A16, de nieuw te realiseren watergang in de Maarten Harpertsz Tromtuinen en extra berging in het Wielwijkpark.

Met de realisatie van een gescheiden rioolsysteem, toevoeging van groene buffers in de omgeving van het plangebied en het toekomstige groenpercentage binnen het plangebied worden ten aanzien van het aspect water geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

4.11.3 Conclusie

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De conclusie is dat het bestemmingsplan voldoet aan het waterbeleid en de wetten en regels op dit gebied.

4.12 M.e.r.-beoordelingsplicht

4.12.1 Regelgeving en beleid

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

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

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

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

4.12.2 Onderzoek

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

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

De voorgenomen activiteit aan de Van Kinsbergenstraat met de realisatie van 79 woningen, overschrijdt deze drempelwaarde niet. Er is daarmee vanuit het Besluit m.e.r. geen verplichting tot een "formele" m.e.r.-beoordeling. Echter, conform artikel 2, lid 5, onder b Besluit milieueffectrapportage moet ook onder de drempelwaarden onderzocht worden of er sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen die tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure zouden moeten leiden.

Voorheen was dit vormvrij. Het onderscheid tussen vormvrije en formele m.e.r.-beoordeling is echter vervallen. Dit heeft tot gevolg dat (ook) voor een vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig plan een apart m.e.r.-beoordelingsbesluit door bevoegd gezag noodzakelijk is en dat de informatie hiervoor in een zogenaamde aanmeldingsnotitie (zie bijlage 9) gegeven moet worden.

4.12.3 Conclusie

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat wanneer wordt voldaan aan de gestelde eisen en maatregelen er geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht worden. Wezenlijke cumulatieve effecten met andere ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet te verwachten. Er is dan ook geen aanleiding om een formele m.e.r.-procedure te voeren voor deze ontwikkeling.

DEEL 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan is opgezet volgens de in Dordrecht in het algemeen gebruikte methodiek, waarbij de verschillende bestemmingen met hun bouwgrenzen direct van de verbeelding

afleesbaar zijn. In onderhavig bestemmingsplan is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan.
De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven.
Buiten het bouwvlak is onder bepaalde voorwaarden het oprichten van bebouwing is toegestaan. Dit staat overigens los van de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

5.2 Regels

Algemeen

Er is sprake van een herziening van een gedeelte van het geldende bestemmingsplan Wielwijk. De regels zijn voor het overgrote deel overgenomen van dit plan.

Begripsbepalingen

De relevante begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Schil zijn overgenomen.

Bestemmingen

Tuin

De groenstroken die de woonblokken aan de buitenkant omgeven zijn bestemd voor 'Tuin'.

Verkeer

De verkeersbestemming is toegekend aan de gronden van de openbare ruimte. De regels maken het mogelijk deze gronden in te richten met ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, verhardingen en groenvoorzieningen.

Wonen

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

Waarde - Archeologie - 3 (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -3' opgenomen.

Overgangsrecht en naam

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

5.3 Verbeelding

De verbeelding heeft uitsluitend betrekking op de gronden die zijn betrokken in de ontwikkeling Van Kinsbergenstraat

DEEL 6 Economische uitvoerbaarheid

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

Een exploitatieplan is niet nodig als de kosten van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dit kan met een (anterieure) overeenkomst of via gronduitgifte. De gemeente is grondeigenaar van een gedeelte van de gronden waarop wordt ontwikkeld en verkoopt / ruilt die gronden. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze reden achterwege gelaten.

DEEL 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Het bestemmingsplan is formeel geen onderwerp van inspraak vanuit de gemeente, omdat de woonfunctie reeds is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Voorts heeft de initiatiefnemer enkele malen informatie over het plan verstrekt aan omwonenden / belanghebbenden.

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

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 1 april tot en met 13 mei 2021 ter inzage gelegen. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

7.2 Overleg

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

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Rijkswaterstaat;
3. Waterschap de Hollandse Delta;
4. Veiligheidsregio.
5. Nederlandse Gasunie;
6. KPN;
7. Tennet TSO B.V.;
8. Evides;
9. Stedin;
10. Omgevingsdienst Haaglanden