

# **Toelichting '9e herziening bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, Piet Heynstraat - speeltuinlocatie'**

# Inhoudsopgave

<b><u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u></b>	<b><u>4</u></b>
<u>1.1 Aanleiding en doel</u>	<u>4</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>4</u>
<u>1.3 Geldend bestemmingsplan</u>	<u>5</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>5</u>
<b><u>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</u></b>	<b><u>6</u></b>
<u>2.1 Bestaande situatie</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Toekomstige situatie</u>	<u>6</u>
<b><u>Hoofdstuk 3 Beleidskader</u></b>	<b><u>8</u></b>
<u>3.1 Rijksbeleid</u>	<u>8</u>
<u>3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</u>	<u>8</u>
<u>3.1.2 Amvb Ruimte</u>	<u>8</u>
<u>3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking</u>	<u>8</u>
<u>3.2 Provinciaal beleid</u>	<u>9</u>
<u>3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland</u>	<u>9</u>
<u>3.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland</u>	<u>9</u>
<u>3.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>11</u>
<u>3.3.1 Omgevingsvisie Dordrecht 1.0</u>	<u>11</u>
<u>3.3.2 Woonvisie Drechtsteden 2017-2031</u>	<u>12</u>
<u>3.3.3 Vigerend bestemmingsplan</u>	<u>12</u>
<b><u>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</u></b>	<b><u>13</u></b>
<u>4.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>13</u>
<u>4.1.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>13</u>
<u>4.1.2 Onderzoek</u>	<u>14</u>
<u>4.1.3 Conclusie</u>	<u>15</u>
<u>4.2 Bedrijven en milieuzonering</u>	<u>15</u>
<u>4.2.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>15</u>
<u>4.2.2 Onderzoek</u>	<u>15</u>
<u>4.2.3 Conclusie</u>	<u>15</u>
<u>4.3 Bodemkwaliteit</u>	<u>16</u>
<u>4.3.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>16</u>
<u>4.3.2 Onderzoek</u>	<u>16</u>
<u>4.3.3 Conclusie</u>	<u>16</u>
<u>4.4 Energie</u>	<u>17</u>
<u>4.4.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>17</u>
<u>4.4.2 Onderzoek</u>	<u>17</u>
<u>4.4.3 Conclusie</u>	<u>17</u>
<u>4.5 Externe veiligheid</u>	<u>17</u>
<u>4.5.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>17</u>
<u>4.5.2 Onderzoek</u>	<u>17</u>
<u>4.5.3 Conclusie</u>	<u>17</u>
<u>4.6 Natuur</u>	<u>18</u>
<u>4.6.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>18</u>
<u>4.6.2 Onderzoek</u>	<u>18</u>
<u>4.6.3 Conclusie</u>	<u>18</u>
<u>4.7 Geluid</u>	<u>19</u>
<u>4.7.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>19</u>
<u>4.7.2 Onderzoek</u>	<u>19</u>
<u>4.7.3 Conclusie</u>	<u>20</u>
<u>4.8 Groen</u>	<u>20</u>
<u>4.8.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>20</u>
<u>4.8.2 Onderzoek</u>	<u>20</u>
<u>4.8.3 Conclusie</u>	<u>21</u>

<a href="#"><u>4.9 Luchtkwaliteit en stikstof</u></a>	<a href="#"><u>21</u></a>
<a href="#"><u>4.9.1 Regelgeving en beleid</u></a>	<a href="#"><u>21</u></a>
<a href="#"><u>4.9.2 Onderzoek</u></a>	<a href="#"><u>21</u></a>
<a href="#"><u>4.9.3 Conclusie</u></a>	<a href="#"><u>21</u></a>
<a href="#"><u>4.10 Verkeer en vervoer</u></a>	<a href="#"><u>22</u></a>
<a href="#"><u>4.10.1 Regelgeving en beleid</u></a>	<a href="#"><u>22</u></a>
<a href="#"><u>4.10.2 Onderzoek</u></a>	<a href="#"><u>22</u></a>
<a href="#"><u>4.10.3 Conclusie</u></a>	<a href="#"><u>22</u></a>
<a href="#"><u>4.11 Water</u></a>	<a href="#"><u>22</u></a>
<a href="#"><u>4.11.1 Regelgeving en beleid</u></a>	<a href="#"><u>22</u></a>
<a href="#"><u>4.11.2 Onderzoek</u></a>	<a href="#"><u>23</u></a>
<a href="#"><u>4.11.3 Conclusie</u></a>	<a href="#"><u>24</u></a>
<a href="#"><u>4.12 M.e.r.-beoordelingsplicht</u></a>	<a href="#"><u>24</u></a>
<a href="#"><u>4.12.1 Regelgeving en beleid</u></a>	<a href="#"><u>24</u></a>
<a href="#"><u>4.12.2 Onderzoek</u></a>	<a href="#"><u>24</u></a>
<a href="#"><u>4.12.3 Conclusie</u></a>	<a href="#"><u>24</u></a>
<b><a href="#"><u>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</u></a></b>	<b><a href="#"><u>26</u></a></b>
<a href="#"><u>5.1 Planmethodiek</u></a>	<a href="#"><u>26</u></a>
<a href="#"><u>5.2 Regels</u></a>	<a href="#"><u>26</u></a>
<a href="#"><u>5.3 Verbeelding</u></a>	<a href="#"><u>26</u></a>
<b><a href="#"><u>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</u></a></b>	<b><a href="#"><u>27</u></a></b>
<b><a href="#"><u>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u></a></b>	<b><a href="#"><u>28</u></a></b>
<a href="#"><u>7.1 Inspraak</u></a>	<a href="#"><u>28</u></a>
<a href="#"><u>7.2 Overleg</u></a>	<a href="#"><u>28</u></a>

Bijlagen:

- Bijlage 1: Advies archeologie
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 4: Nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 6: Luchtkwaliteitonderzoek
- Bijlage 7: Stikstofonderzoek
- Bijlage 8: Memo m.e.r. beoordeling

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan de Piet Heynstraat in Wielwijk ligt een voormalig kleuterschoolgebouw met speeltuin. Beide zijn niet meer in gebruik en verkeren in verouderde staat. De gemeente Dordrecht heeft het voornemen om deze locatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie met parkeerplaatsen en een nieuwe openbare speelvoorziening.

De locatie is onderdeel van een drietal nieuwbouwontwikkelingen in Wielwijk vanuit de visie 'Wielwijk sterk en weerbaar 2006-2015'. Voor deze locaties is een stedenbouwkundig plan opgesteld met gedetailleerde coördinatietekeningen. Om aan te sluiten bij dit stedenbouwkundig plan en deze goed te borgen is een bestemmingsplanwijziging nodig waarin duidelijk de verschillende bestemmingen, functies en maatvoering worden vastgelegd.

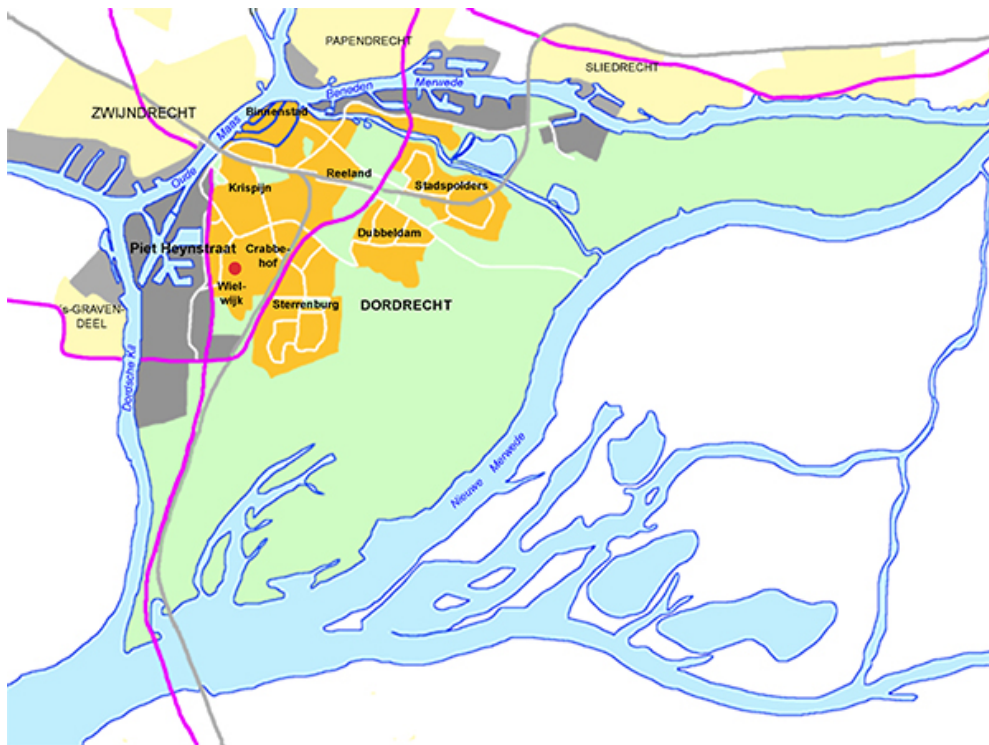


*foto huidige situatie*

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Wielwijk en wordt begrensd door:

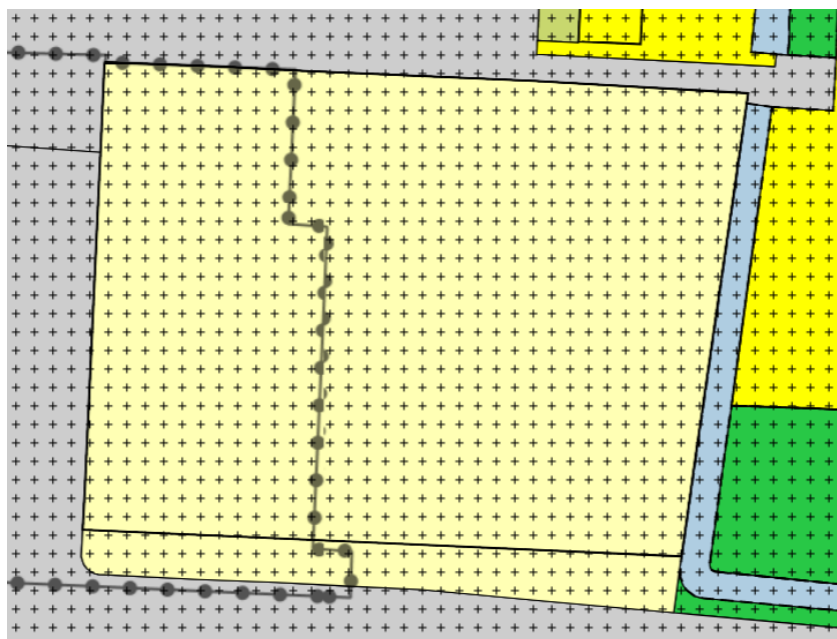
- in het noorden : Van Wassemaer Van Obdamstraat en hieraangrenzende bebouwing
- in het oosten : bebouwing links van de Zuidendijk
- in het zuiden : Piet Heynstraat
- in het westen : voetpad naast het woonblok rechts van de Cornelis Trompweg



kaartje ligging

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 14 oktober 2014. De locatie kent hierin de bestemming 'Woongebied' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.



fragment geldende bestemmingsplan

### 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.

## Hoofdstuk 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 was een speeltuinvereniging in het plangebied gehuisvest. Het verenigingsgebouw is éénlaags en het volledige terrein is omheind. Sinds 2020 is de speeltuin gesloten.

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, genaamd het parklint. Daarnaast zijn verschillende locaties benoemd waar de bestaande bebouwing zal worden vervangen door nieuwbouw. Het nieuwbouwproject tussen de 'Van Kinsbergenstraat' en 'Piet Heynstraat' is één van deze locaties.

De locatie van dit nieuwbouwproject ligt in het zuidwestelijke kwadrant van Wielwijk ten zuiden van het Admiraalsplein. Dit plangebied, de speeltuinlocatie, is onderdeel van een drietal nieuwbouwontwikkelingen verdeeld over 3 fasen. De herontwikkeling van de speeltuinlocatie vormt fase 3. Deze locatie is in eigendom van de gemeente. Fase 1 is afgerond en betreft de nieuwbouw van eengezinswoningen aan de Tromptuinen. Fase 2 betreft de herontwikkeling van het gebied dat wordt begrensd door de Piet Heynstraat, Van der Zaanstraat, Van Kinsbergenstraat en de speeltuinlocatie.



*De 3 fasen van de totale herontwikkeling*

### 2.2 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop van het verenigingsgebouw en de realisatie van 14 nieuwe woningen. Dit worden grondgebonden woningen. Naast de nieuwe woningen worden groen, een nieuwe speelvoorziening en parkeerplaatsen gerealiseerd.

### **Stedenbouwkundige opzet**

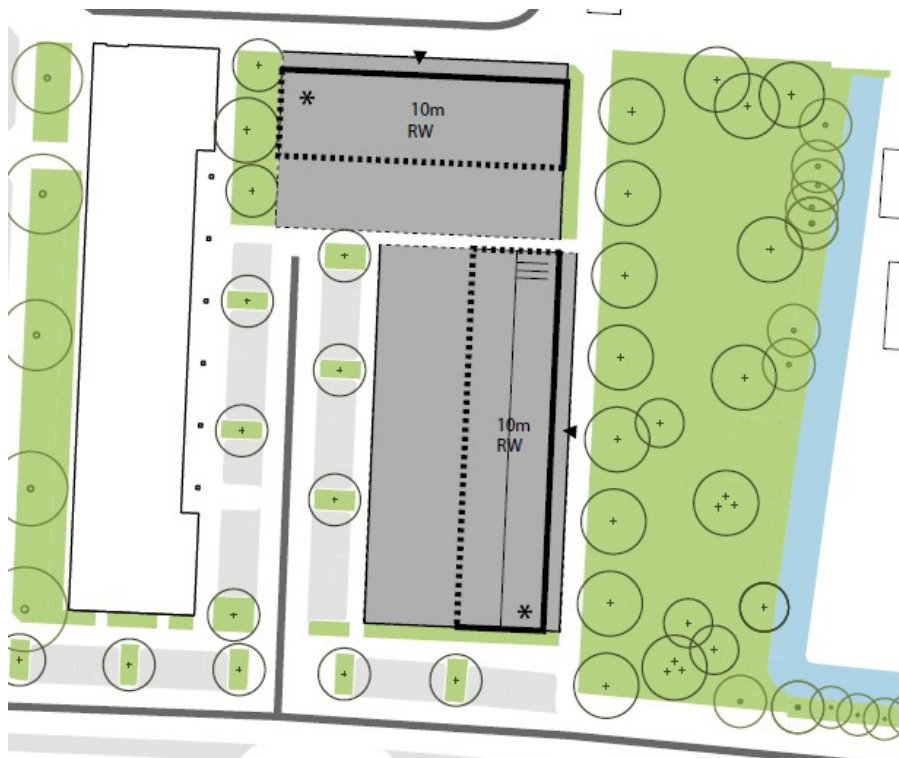
De stedenbouwkundige structuur voor de nieuwbouw van fase 2 is gebaseerd op de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur. De lange portieketageflats langs de Van der Zaanstraat en de Cornelis Trompweg worden vervangen door nieuwe appartementengebouwen van 4 bouwlagen hoog. De korte portieketageflat 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.

De stedenbouwkundige verkaveling voor de herontwikkeling van de speeltuinlocatie (fase 3) is ontstaan door het 'doorstempelen' van de verkaveling met grondgebonden woningen uit fase 2. Langs de Wassenaer van Obdamstraat wordt een rij met grondgebonden woningen gerealiseerd van 3 bouwlagen hoog. De woningen krijgen een voor- en achtertuin. Dit woningblok lijkt qua bouwmassa en architectonische verschijning op het bestaande woningblok langs de Van Kinsbergenstraat (CPO, fase 1). In het verlengde van de oostelijke kopgevel wordt haaks hierop een langer woningblok met grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit woningblok heeft 2 bouwlagen en een zadeldak met de nokrichting parallel aan de Cornelis Trompweg. Ook deze woningen krijgen een voor- en achtertuin. Tussen dit woningblok en het landgoed Crabbesteijn wordt een brede openbare groenstrook aangelegd met speelvoorzieningen voor kinderen uit de buurt.

Het parkeren wordt opgelost met haakse parkeerplaatsen langs de Piet Heynstraat en een parkeercoffer grenzend aan de achtertuinen van de grondgebonden woningen. Tussen de parkeerplaatsen worden verschillende 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 en de erfscheidingen in de verschillende fases op elkaar wordt afgestemd. Ook de nieuw aan te leggen openbare ruimte rondom de nieuwbouw zal bijdragen aan deze samenhang.



*Stedenbouwkundig raamwerk voor plangebied*



# Hoofdstuk 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.

#### **Toetsing**

In het stedenbouwkundig plan voor het hele gebied is aandacht besteedt aan de kenmerken en identiteit van het gebied. Zie hoofdstuk 2 hiervoor. Het voorkomen van afwentelen komt met name aan bod in 4.4 Energie en duurzaamheid. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van woonruimte waarbij scherpe keuzes en afwegingen aan vooraf zijn gegaan. Het voldoet aan de prioriteiten van de Nationale omgevingsvisie.

### 3.1.2 Amvb Ruimte

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

#### **Toetsing**

Deze herziening van het bestemmingsplan "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 14 nieuwe woningen. In de huidige situatie is op de locatie geen woningbouw aanwezig. In de toekomst wordt woningbouw op deze locatie mogelijk en daarom is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of behoefte bestaat aan de voorziene ontwikkeling van 14 nieuwe woningen. De locatie betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

### **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 het 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.

In het coalitieakkoord is vastgelegd dat Dordrecht tot en met 2022 4.000 woningen wilt bouwen, verdeeld in de segmenten zoals hierboven genoemd. Dit is nader uitgewerkt in een voorstel woningbouwprogrammering. Meer hierover volgt in 3.3.2.

Het realiseren van 14 woningen op deze locatie voldoet aan de huidige eisen en levert een bijdrage aan de behoefte aan betaalbare woningen. De conclusie is dat aan de woningen die zijn voorzien in dit plangebied behoefte bestaat.

### **Toetsing**

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 samenwerking 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.

### **Omgevingsprogramma**

Het Omgevingsprogramma 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 Omgevingsprogramma.

### **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 Omgevingsvisie Dordrecht 1.0**

Op 28 april 2021 is de omgevingsvisie Dordrecht versie 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 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;
- en 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 Wielwijk en Crabbehof samen zijn 100 nieuwe woningen nodig. In deze wijken is de woonintensiteit middelhoog (gemiddeld 35-50 woningen per hectare). Door sloop van gestapelde sociale huurwoningen vindt in deze wijken verdunning plaats terwijl op andere plekken in de wijken wordt gezocht naar verdichting door een stijging van het aantal woningen en een gedifferentieerder woningaanbod. Hierbij is het belangrijk rekening te houden met de cultuurhistorie, de nog aanwezige oude historische structuren in de wijk, en het aspect gezondheid.

### ***Toetsing***

Dit bestemmingsplan voorziet in een verdichting in Wielwijk die aansluit bij de huidige woonintensiteit. Het is daarmee in lijn met de omgevingsvisie 1.0 Dordrecht.

### **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 Vigerende bestemmingsplannen**

Voor het plangebied geldt het op 24 april 2014 vastgestelde bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven". De gronden van het plangebied zijn hierin bestemd voor "Woongebied". Voor het hele gebied geldt een bouwvlak waar maximaal 30 wooneenheden van maximaal 13 meter hoog gerealiseerd kunnen worden.

### ***Partiële herziening parkeren***

Naast het bestemmingsplan geldt voor dit plangebied de 'partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht' dat is vastgesteld op 9 mei 2018. Dit paraplubestemmingsplan heeft tot gevolg dat bij bouwplannen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd conform de beleidsregel voor parkeren (en laden en lossen) binnen de gemeente.

# Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

## 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.1.1 Regelgeving en beleid

#### ***Wet op de archeologische monumentenzorg***

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

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

De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Wie de bodem in wil om te bouwen of aan te leggen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek 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 verzonken en daarna volledig afgedekte landschap, waaraan de huidige Biesbosch een blijvende herinnering is.

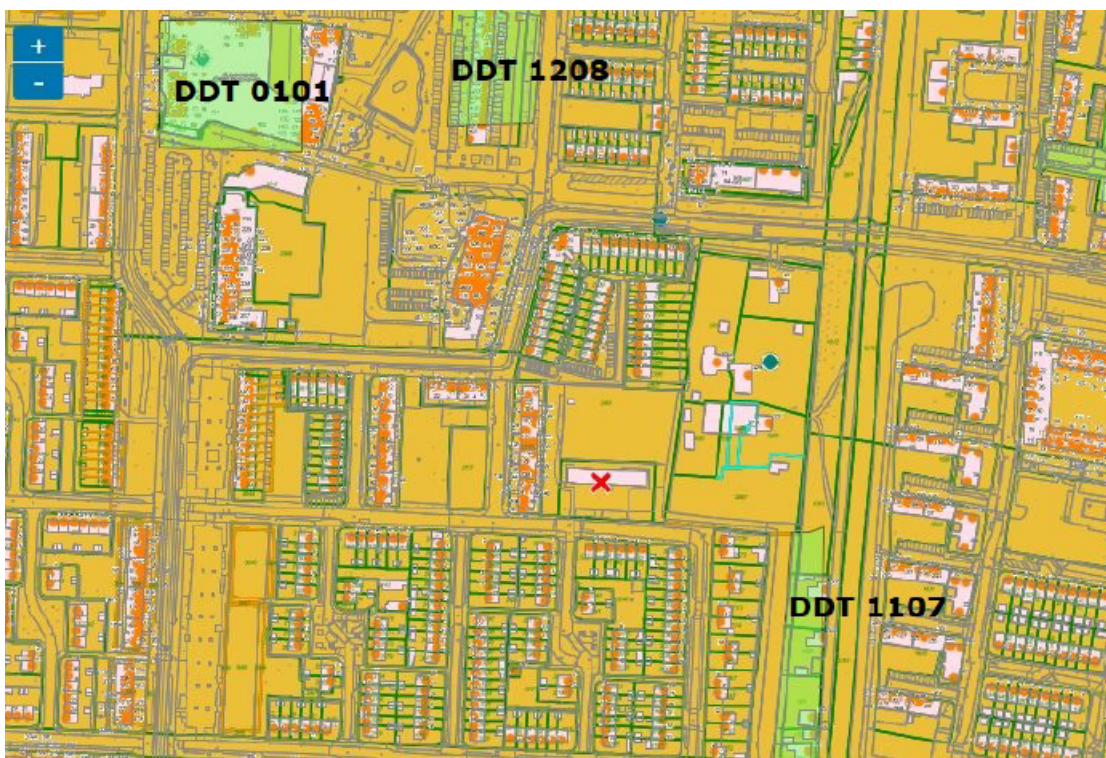
Bij alle ingrepen in de bodem van Dordrecht dient zorg te worden besteed aan mogelijk aanwezige archeologische waarden.

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. Deze dubbelbestemming voorziet in een vrijstelling voor bodemingrepen tot 100 cm -mv.



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

In het plangebied zelf is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de bredere omgeving binnen dezelfde archeologische verwachtingswaarde (WR-A-3) zijn drie onderzoeken uitgevoerd. Deze hebben voor dit plangebied bruikbare informatie opgeleverd. Zie voor meer informatie bijlage 1.

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

- 281 cm –NAP (DDT 1107, Zuidendijk)
- 310 cm –NAP (DDT 1208, Cornelis Trompweg)
- 300 cm –NAP (DDT 0101, Admiraalsplein).

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

Rekening houdend met een veiligheids-/risicomarge kunnen bodemingrepen uitgevoerd worden tot een maximum diepte van 250 cm –NAP 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.

### **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**

Onderhavig plan behelst de bouw van een aantal woningen. Er zijn geen bedrijven gepland binnen het plangebied. Daarnaast ligt het gebied niet binnen een milieuzonering van naastliggende bedrijven.

### **4.2.3 Conclusie**

Vanuit het 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 Dordrecht Research b.v. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (onderzoek nr. r200931 d.d., 24 december 2020). Zie bijlage 2. Dit bodemonderzoek is gedaan op het terrein tussen de van Kinsbergenstraat, de Van der Zaanstraat en de Piet Heynstraat. Op basis van een steekproef waarbij boringen en grondwatermonsters zijn genomen en onderzocht is de bodemkwaliteit in beeld gebracht. Op het terrein zijn lichte verontreinigingen geconstateerd in de grond en het grondwater. Deze lichte verontreinigingen vormen geen belemmering voor de herinrichting van het terrein.

Wel dient er bij afvoer van de kleiige toplaag van de grond vanaf de locatie, rekening mee gehouden te worden dat hergebruik in het geheel niet mogelijk is of dat toepassing alleen kan plaatsvinden op terreinen met bodemkwaliteitsklasse wonen/industrie. Per af te voeren partij zal door uitvoering van een aanvullend onderzoek (partijkeuring) vastgesteld dienen te worden wat het gehalte aan PFOA is en wat de toepassingsmogelijkheden zijn. Geadviseerd wordt om gelet het kwaliteitsverschil van de partijen afkomstig van het terreindeel ten oosten van de Cornelis Trompweg gescheiden te houden en te onderzoeken van de partijen afkomstig van het westelijk terreindeel.

Het onderhavige onderzoek betreft geen partijkeuring als bedoeld in het Besluit Bodemkwaliteit. Voor toepassing elders van bij werkzaamheden vrijkomende grond kunnen aanvullende kwaliteitsgegevens worden geëist.

### **4.3.3 Conclusie**

Uit het bodemonderzoek 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 wordt het voormalig kleuterschoolgebouw gesloopt. De nieuwbouw die terugkomt zal minimaal voldoen aan het bouwbesluit. Door aansluiting op het warmtenet draagt de woningbouw bij aan het halen van de doelstelling energieneutrale stad.

In de Bouwenvelop die voor de aanbesteding van deze locatie is opgesteld komt het aspect duurzaamheid uitgebreid aan bod. Aan de in de bouwenvelop vastgelegde afspraken omtrent duurzaamheid moet voldaan worden bij het bouwplan.

### **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**

#### ***Externe veiligheid***

Het plangebied ligt op ongeveer 450 meter van de rijksweg A16 en ongeveer 820 meter van het spoor. De rijksweg N3 ligt op een nog grotere afstand van het plangebied.

Een bouwplan op deze afstand van spoor- en rijkswegen heeft geen enkele invloed op de hoogte van het groepsrisico. Daarnaast ligt het plangebied ver buiten het explosie aandachtsgebied van spoor en wet. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

#### ***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.

### **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. ER20210330v01 d.d. 9 april 2021) is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna gedaan. Zie bijlage 3.

#### ***Natura 2000***

Significante negatieve effecten van stikstofemissie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten als gevolg van de aard van de werkzaamheden (sloop en nieuwbouw) en de afstand tot het dichtbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats (Biesbosch). Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

#### ***Vogels met jaarrond beschermde nesten***

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten vanwege het ontbreken van geschikte nestplaatsen in de bebouwing en bomen. Ontheffing is niet nodig.

#### ***Algemene vogels en niet jaarrond beschermde nesten***

Schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken (ongeveer 1 maart - 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

#### ***Vleermuizen***

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Er is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen (bijlage 4). Hierin is geconcludeerd dat er binnen het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en het plangebied fungeert als niet-essentieel functioneel leefgebied van vleermuizen.

#### ***Nationaal beschermde soorten***

Het plangebied is potentieel geschikt voor nationaal beschermde faunasoorten welke vrijgesteld zijn van een ontheffing in de provincie Zuid-Holland. Voor deze soorten is geen ontheffing vereist en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals de gewone pad, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veiligere locaties.

Als aanbeveling wordt aangeraden om rekening te houden met de wensen van vleermuizen en vogels in het nieuwe ontwerp. Gebruik bijvoorbeeld inbouwkasten voor vleermuizen en broedvogels binnen het plangebied.

### 4.6.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling voorzien in dit bestemmingsplan. Voor aanvang van de werkzaamheden in het plangebied is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen gedaan en indien in het broedseizoen wordt gewerkt is een onderzoek

naar beschermde nesten van algemene vogels nodig. De aanbevelingen moeten in acht worden genomen. Voor 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 Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (zaaknr. Z-20-383897 d.d. 1-03-2021) is een akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting (ten gevolge van weg- en railverkeer) op de gevels van de 14 woningen die worden gerealiseerd op de voormalige speeltuinlocatie. De locatie

is gelegen binnen de zone van de A16, Abel Tasmanstraat en de Savornin Lohmanweg en binnen de zone van industrieterrein Dordt-West/Groote Lindt. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

### ***Wegverkeer***

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting van de A16 en de lokale 30 km-wegen maximaal respectievelijk 46 en 50 dB bedragen. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het verkeer op de A16 niet overschreden, maar wel door het verkeer op de route Van Kinsbergenstraat / Cornelis Trompweg. Een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is aan de orde ter plaatse van maximaal 4 woningen op de noordgevel. Gezien het beperkte aantal woningen en de beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is het niet zinvol geluidsreducerende maatregelen te onderzoeken.

### ***Industrielawaai***

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van het industrieterrein Dordt-West/Groote Lindt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschrijdt ter plaatse van 26 woningen. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 53 dB(A) zodat een dove gevel niet noodzakelijk is. Voor de woningen met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde moet een hogere waarde worden vastgesteld. Het is niet mogelijk om maatregelen aan de bron, het industrieterrein, te treffen en waardoor het vaststellen van hogere waarden noodzakelijk is.

Hierbij moet worden opgemerkt dat elk van de woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld een geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte heeft en zodoende voldaan wordt aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid.

### ***Cumulatie***

Op grond van de Wgh moet bij de samenloop van verschillende geluidssoorten door het college de cumulatieve geluidsbelasting worden afgewogen. De cumulatie van wegverkeers- met industrielawaai levert een maximale cumulatieve geluidsbelasting op van 58 dB. Deze cumulatieve geluidsbelasting is aan de orde op de noordgevel aan de zijde van de Van Kinsbergestraat / Cornelis Trompweg. Deze samenloop van geluid moet worden betrokken bij de hogere waarden procedure.

### **4.7.3 Conclusie**

Het verkeerslawaai van de A16 veroorzaakt geen geluidsbelasting hoger dan voorkeursgrenswaarde. Dit is wel het geval bij de Van Kinsbergenstraat / Cornelis Trompweg. Ook het industrielawaai overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Aanvullende maatregelen in de vorm van bijvoorbeeld dove gevels zijn niet noodzakelijk. Omdat een hogere waarde noodzakelijk is moet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan een ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde ter inzage worden gelegd. Voor wegverkeerslawaai is een hogere waarde nodig van 50 dB voor vier woningen en voor industrielawaai een hogere waarde van 55 dB(A) voor maximaal 26 woningen.

Bij de ter inzagelegging van dit bestemmingsplan wordt een besluit Hogere Waarden Geluidhinder gevoegd. Daarmee voldoet dit bestemmingsplan aan het beleid voor geluid.

## **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 structuurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structuurelementen in ruimtelijk, maar ook functioneel opzicht aan.

### **4.8.2 Onderzoek**

Er worden in het plangebied meerdere bomen gekapt om de ontwikkeling mogelijk te maken. Enkele bomen worden gehandhaafd, deze staan in het noordwesten van het plangebied. In de brede openbare groenstrook tussen het woningblok en landgoed Crabbesteijn zullen meerdere

bomen aangeplant worden. Ook in de groenstroken tussen de parkeerplaatsen worden verschillende bomen aangeplant.

#### **4.8.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan voldoet aan het groenbeleid van de gemeente. Vanuit groen zijn er geen bezwaren tegen het vaststellen van dit bestemmingsplan.

## **4.9 Luchtkwaliteit en stikstof**

### **4.9.1 Regelgeving en beleid**

#### ***Luchtkwaliteit***

De Europese regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer, ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. In de 'Wet Luchtkwaliteit' is opgenomen dat een besluit inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit als de bijdrage van de voorgenomen ontwikkeling aan de luchtverontreiniging 'niet in betekende mate' (NIBM) is. In het Besluit NIBM is het begrip gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties opgenomen, die als 'niet in betekende mate' projecten worden beschouwd. Woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen hoort bij deze categorieën. Als een plan binnen de benoemde projectomvang valt, is het vrijgesteld van toetsing. Er is over het aspect luchtkwaliteit dan geen verdere belemmering voor de realisatie van het project.

Ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet het wenselijk zijn om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Het gezondheidsaspect is één van de belangen, die bij de ruimtelijke afwegingen een rol speelt. Dus ook de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging is belangrijk.

#### ***Stikstof***

Naast het toetsen van de luchtkwaliteit is een quickscan-berekening gedaan naar het effect op de stikstofdepositie van de herontwikkeling.

### **4.9.2 Onderzoek**

#### ***Luchtkwaliteit***

Een project of plan kan doorgang vinden wanneer het 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De geplande ontwikkeling gaat over de realisatie van maximaal 15 woningen. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen. Hiermee draagt het project 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. In dit geval is nader onderzoek niet noodzakelijk. Het volledige luchtkwaliteitonderzoek is te vinden in bijlage 6.

#### ***Stikstof***

Uit het onderzoek naar stikstof (zie bijlage 7) wordt geconcludeerd dat in de gebruiksfase de stikstofdepositie niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Voor de aanlegfase is de stikstofdepositie in de 'worst case' scenario maximaal 0,01 mol/ha/jaar en overschrijdt de grens. In het scenario met toepassing van schonere mobiele werktuigen is de stikstofdepositie niet groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Verschillende opties worden geboden om dit op te lossen: gebruikmaken van schonere mobiele werktuigen, een fasering van de bouwplannen toepassen of het uitvoeren van een ecologische toets. Zie het volledige onderzoek in de bijlage voor een uitgebreidere toelichting en uitleg van deze opties.

### **4.9.3 Conclusie**

#### ***Luchtkwaliteit***

Het effect door het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentraties luchtkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het

aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling en daarmee is dit bestemmingsplan in overeenstemming met de normen en wet- en regelgeving.

### **Stikstof**

In de gebruiksfase is de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied de Biesbosch niet groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Alleen in de aanlegfase is wel sprake van een stikstofdepositie. Deze stikstofdepositie kan op verschillende manieren omlaag worden gebracht. Het wordt kansrijk geacht dat met deze verschillende opties kunnen aantonen dat geen significante effecten zullen optreden.

## **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 mobiliteitsplan 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 kan gebruik maken van het bestaande wegennet. Nieuwbouw moet voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Dordrecht. Deze zijn opgenomen in de door de gemeente opgestelde "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht", vastgesteld op 1 juli 2020. Bij verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan de beleidsregels die op dat moment gelden. De parkeervraag dient te worden opgelost binnen het plangebied.

### **4.10.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan voldoet voor wat betreft de aspecten verkeer, vervoer en parkeren aan het beleid van de gemeente. Er zijn geen bezwaren vanuit verkeer tegen vaststelling van het bestemmingsplan.

## **4.11 Water**

### **4.11.1 Regelgeving en beleid**

#### ***Nationaal Bestuursakkoord Water***

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is 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 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 biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. De ruimtelijke aspecten van de 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**

In 2016 is dit waterbeheerprogramma door het waterschap vastgesteld. 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 inspeland op de klimaatverandering hebben de waterpartners, de gemeente Dordrecht en waterschap Hollandse Delta, een nieuwe toekomstgerichte waterambitie geformuleerd. Samengevat luidt de lange termijn ambitie (2050) als volgt:

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

#### **4.11.2 Onderzoek**

Voor deze bestemmingsplanherziening is advies gevraagd aan waterschap Hollandse Delta. Waterschap Hollandse Delta heeft richtlijnen opgesteld voor het toenemend verhard oppervlak in een plangebied. Er moet bij de voorgenomen ontwikkeling rekening gehouden worden met een versnelde afvoer door toename van verhard oppervlak. Dit houdt in dat bij een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup>, de versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding volledig moet worden gecompenseerd, met een oppervlakte van 10% van de toename



aan verharding. Dit is conform het afpelmechanisme opgenomen in het beleid van waterschap Hollandse Delta.

#### **4.11.3 Conclusie**

In de aanbestedingsfase zal rekening gehouden worden met bovengenoemde richtlijn van het waterschap Hollandse Delta. Het bestemmingsplan zelf voldoet daarmee 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.) 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 nota van toelichting (NvT) op het Besluit mer wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' verder geduid: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan".

Het begrip stedelijke ontwikkeling laat enige ruimte voor interpretatie. De jurisprudentie geeft inkleuring aan dit begrip. Belangrijk is te benadrukken dat de jurisprudentie aangeeft dat het afhankelijk is van de omstandigheden van het geval of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling zijn volgens de jurisprudentie de volgende vragen van belang:

1. is sprake van (transformatie) van een bestaand gebouw?
2. is dezelfde functie al in de omgeving aanwezig?
3. is deze functie vergelijkbaar met de vigerende planologische situatie?

De stedelijke ontwikkeling op de speeltuinlocatie aan de Piet Heynstraat overschrijdt de grenzen als bedoeld in de 2e kolom in bijlage D, onder 11.2 niet. Dit betekent dat kan worden volstaan met een vormvrije mer-beoordeling. Wel moet het bevoegd gezag expliciet een besluit nemen dat het opstellen van een milieueffectrapportage wel of niet noodzakelijk is. Aangetoond moet worden dat de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft een memo opgesteld (zie bijlage 8) waarin wordt aangegeven dat voor de onderbouwing dat er geen belangrijke negatieve effecten voor het milieu te verwachten zijn en verwezen kan worden naar de conclusies van de verschillende onderzoeken die ten behoeve van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd.

#### **4.12.3 Conclusie**

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen en maatregelen wanneer 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.

Wel is invulling gegeven aan de vormvrije mer-beoordeling en zo voldoet dit bestemmingsplan aan de eisen. Het m.e.r. besluit is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 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.

### *Bestemmingen*

#### Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de grond in het oosten voor een openbare speelplek.

#### Tuin

De groenstroken aan de voorkant van de woningen 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 Wonen is de standaardregeling opgenomen met bouwvlakken, toegelaten bouwwerken en maximale bouw- en goothoogtematen.

#### Waarde - Archeologie - 3 (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -3' opgenomen zodat archeologische waarden in de ondergrond worden beschermd.

#### Overgangsrecht en slotregel

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 de voormalige speeltuinlocatie aan de Piet Heynstraat in Wielwijk.

## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) dient de gemeenteraad een exploitatieplan, ook wel grondexploitatie, 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 wordt gelijktijdig bekendgemaakt met het bestemmingsplan of de wijziging.

De gemeente is grondeigenaar van de gronden van de speeltuinlocatie in dit bestemmingsplan. Om de speeltuinlocatie te ontwikkelen is een grondexploitatie, afgekort GREX, opgesteld.

# Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 7.1 Inspraak

Verschillende keren is informatie verstrekt aan omwonenden en andere belanghebbenden. In oktober 2020 is een brief gestuurd naar omwonenden van de speeltuinlocatie met daarin informatie over de ontwikkeling van het gebied. In november 2020 is dit plan opgenomen in de gebiedsinformatie folder Wielwijk. Op 2 december 2020 is een gebiedsinformatiemarkt gehouden. Daarin kregen bewoners de ruimte om digitaal in gesprek te gaan over het plan. Tot slot is op 18 januari 2022 een informatieavond gehouden waar bewoners van Wielwijk de ruimte kregen een reactie te geven op dit plan.

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

## 7.2 Overleg

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

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