

# **Toelichting bestemmingsplan 2e herziening Dordtse Kil, locatie Drechtwerk**

Gemeente: Dordrecht  
Fase: vastgesteld bestemmingsplan  
Datum: september 2015

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel van het plan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
<b>HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1 Bestaande functionele structuur	5
2.2 Toekomstige situatie	5
<b>HOOFDSTUK 3 Beleidskader</b>	<b>6</b>
<b>HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>7</b>
4.1 Inleiding	7
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	7
4.3 Bedrijven en milieuzonering	8
4.4 Bodemkwaliteit	8
4.5 Duurzaamheid	8
4.6 Externe veiligheid	8
4.7 Natuur	8
4.8 Geluid	8
4.9 Groen	9
4.10 Luchtkwaliteit	9
4.11 Verkeer en vervoer	9
4.12 Water	9
<b>HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving</b>	<b>10</b>
<b>HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>11</b>
<b>HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>12</b>
7.1 Inspraak	12
7.2 Overleg	12

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Dordtse Kil" vastgesteld. Het plangebied beslaat de bedrijventerreinen Dordtse Kil I, II, III en de toekomstige locatie van Dordtse Kil IV. Met de vaststelling van het plan is voldaan aan de eis gesteld in de Wet ruimtelijke ordening dat bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn.

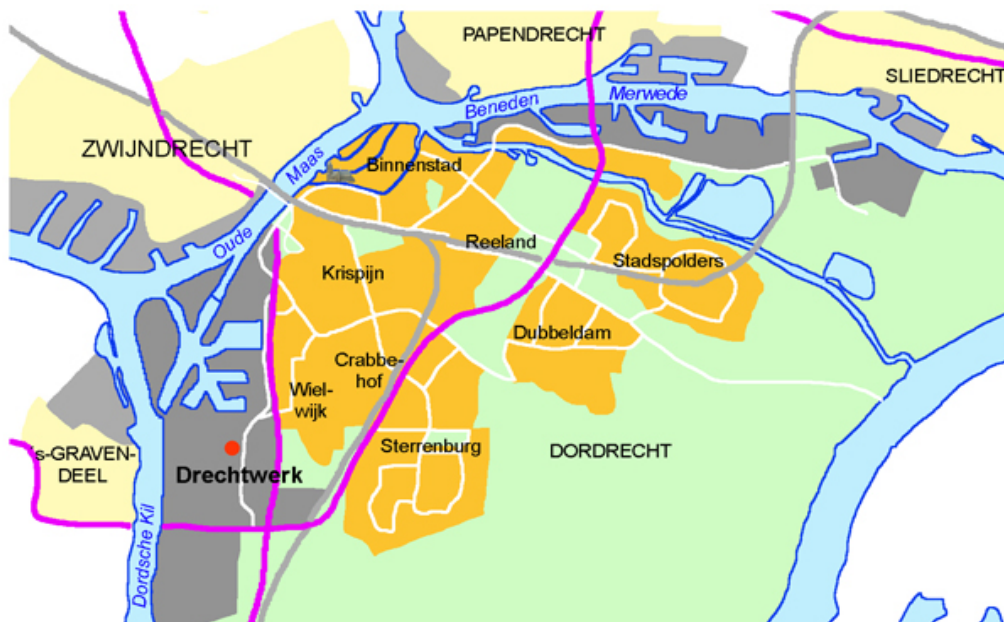
In het plangebied is in het gedeelte Dordtse Kil I aan de Kamerlingh Onnesweg op de hoek met de Rijksstraatweg de sociale werkvoorziening Drechtwerk gevestigd. De activiteiten van Drechtwerk worden de komende jaren afgebouwd en het streven is om meer werknemers bij reguliere werkgevers te plaatsen. Dit zorgt voor een forse afname van de behoefte aan eigen huisvesting. Als gevolg daarvan kunnen de gebouwen direct aan de Rijksstraatweg worden afgestoten. Het naastliggende bedrijf B&S is al in 2010 in overleg getreden met het gemeentebestuur om de bouwhoogte van hun bedrijfsopstallen te mogen verhogen om op die wijze de droge opslag en de opslag voor gekoelde producten te kunnen verbeteren. Enerzijds door het ontbreken van concrete plannen en anderzijds het ontbreken van gegevens over de invloed van een hogere bouwhoogte op de woonomgeving aan de Amstelwijckweg, is een hogere bouwhoogte destijds niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Dordtse Kil'. Nu doet de gelegenheid zich voor om fasegewijs de opstallen van Drechtwerk te verwerven en op die locatie de gewenste bouwhoogten te kunnen realiseren. Doordat deze opstallen op ruime afstand liggen van de woningen aan de Amstelwijckweg en voorts passen in het ruime profiel van de Rijksstraatweg, is deze oplossing ook voor het gemeentebestuur acceptabel. Daarbij is in ogenschouw genomen dat in de op 17 december 2013 vastgestelde Structuurvisie Dordrecht 2040 reeds wordt gesproken over een op dit bedrijventerrein toegestane maximale bouwhoogte van 25 m. Doordat de gewenste bouwhoogte van 24 m niet overeenstemt met de toegestane bouwhoogte van 12 m, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Deze 2e herziening van het bestemmingsplan Dordtse Kil heeft betrekking op het perceel van Drechtwerk en uitsluitend op het toestaan van een hogere bouwhoogte op het perceelsgedeelte dat in de 1e fase door B&S wordt afgenomen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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

- in het oosten: de Rijksstraatweg
- in het zuiden: de Kamerlingh Onnesweg
- in het westen: perceelsgrens (nieuwe locatie) Drechtwerk
- in het noorden: perceelsgrens B&S



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Dordtse Kil", vastgesteld op 24 juni 2013. De bestemming is 'Bedrijf' met een maximale bouwhoogte van 12 m. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten oplopend tot categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

### 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt de inleiding beschreven, waarin ondermeer wordt ingegaan op de aanleiding voor het opstellen van deze herziening. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats. De hoofdstukken 3 en 4 worden betrekking op de beleidskaders en de omgevingsaspecten. De juridische planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 5 en 6 wordt, tenslotte, de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

# HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

## 2.1 Bestaande functionele structuur

Het bedrijventerrein Dordtse Kil I is een gemengd bedrijventerrein, met naast enkele grote, maar overwegend middelgrote en kleine bedrijven. Het terrein is ongeveer 62 hectare groot, is volledig uitgegeven en heeft circa 150 vestigingen met rond de 4100 arbeidsplaatsen. Ongeveer de helft daarvan is industrie, maar ook bouw en handel zijn relatief sterk vertegenwoordigd. Daarnaast is incidenteel (volumineuze) detailhandel aanwezig. Het gebied wordt intensief gebruikt, de kavels zijn dicht bebouwd en er werken veel mensen per hectare. De belangrijkste aandachtspunten op dit terrein zijn tekortkomingen in beheer en onderhoud van het vastgoed, parkeerproblemen met vrachtwagens en een deel structurele leegstand. Langs de Kamerlingh Onnesweg is sprake van een zichtlocatie. In de tussenstraten is dit niet het geval, waardoor bedrijven die minder waarde hechten aan representatie zich hier prima kunnen vestigen. Het gebied van deze herziening betreft de locatie van Drechtwerk op de hoek van de Kamerlingh Onnesweg en de Rijksstraatweg. De bebouwing van Drechtwerk bevindt zich op één van de grotere kavels, omgeven door veel open ruimte, dat vooral functioneert als parkeerterrein en groen.

## 2.2 Toekomstige situatie

B&S is één van de grootste leveranciers van vooral voedings- en genotmiddelen aan cruiseschepen door heel Europa. Na vestiging in 2001 op de voormalige locatie van Schwarzkopf aan de Rijksstraatweg en de renovatie en nieuwbouw van gebouwen is de basis gelegd voor verdere groei. In 2010 is een schetsplan ingediend voor een hoogbouwmagazijn en een parkeerlocatie. De gemeente heeft hierop positief gereageerd, waarna een onderzoek in gang is gezet naar gemechaniseerde magazijnsystemen voor het hoogbouwmagazijn. Intussen heeft B&S in en buiten Dordrecht extra bedrijfsruimten gehuurd of verworven om de groei van het bedrijf te kunnen blijven faciliteren.

Doordat Drechtwerk de komende jaren een gedeelte van hun complex afstoot, ontstaat voor buurman B&S de mogelijkheid om aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing nieuwe bedrijfsruimten te kunnen ontwikkelen.

Daartoe worden de in 3 fasen te verwerven opstallen van Drechtwerk gesloopt en wordt op een gedeelte van die gronden nieuwbouw gepleegd. Het gaat daarbij om magazijnbebouwing en -vanwege gemechaniseerde magazijnsystemen- over een bouwhoogte van maximaal 24 m. Het gaat om twee droge magazijnen en een koelvriesmagazijn. Beide vormen van opslag vinden op de bestaande locatie reeds plaats. Voorshands is de 1e fase aan de orde, i.c. het gedeelte dat aansluit aan de bestaande bebouwing van B&S. De overige fasen komen aan de orde op het moment dat Drechtwerk het gebruik van die opstallen daadwerkelijk beëindigt.

Ruimtelijke stedenbouwkundig gezien komt er aan de zijde van de Rijksstraatweg een behoorlijke vergroting van de bouwhoogte, maar door de ligging en het profiel van de Rijksstraatweg en de bomenstructuur langs deze weg, is deze hoogte acceptabel. Daarbij kan voorts in ogenschouw worden genomen dat in het grotere geheel -bouwvlak tussen Amstelwijckweg, Rijksstraatweg, Kamerlingh Onnesweg, Snelliusstraat- feitelijk sprake is van een accent. Vanwege de omgevingsfactoren is bovendien de hoogte op deze locatie beter, dan in het aanvankelijk gedachte hoogteaccent op de bestaande B&S-locatie.

Er wordt uitgegaan van de bestaande perceelgrenzen en ook de bestaande rooilijnen worden gehandhaafd.

De nieuwe activiteiten passen in de activiteiten die ingevolge de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het geldende bestemmingsplan Dordtse Kil zijn toegestaan. De toelaatbare categorieën zijn gelijk aan die op de huidige locatie van B&S.

Doordat op de Drechtwerklocatie in de hoogte wordt gebouwd, blijft er voldoende onbebouwd terrein over dat kan worden ingericht als parkeerterrein en als manoeuvreerruimte voor het vrachtverkeer. De ingang tot het terrein ligt aan de Snelliusstraat. Het is denkbaar op termijn de in/uitgang aan de Kamerlingh Onnesweg te gebruiken (voorshands wordt die nog gebruikt door Drechtwerk).

## HOOFDSTUK 3 Beleidskader

Gelet op de beperkte betekenis van deze herziening wordt afgezien van het opnemen van een uitgebreide beschrijving van de relevante beleidskaders. Desgewenst kan de beschrijving van de beleidskaders in de toelichting op het bestemmingsplan "Dordtse Kil" uit 2013 worden geraadpleegd.

Voor de volledigheid wordt wel aandacht besteed aan de in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking. Die ladder moet voor bestemmingsplannen -en dus ook voor herzieningen- worden doorlopen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De ladder kent drie treden die achter elkaar dienen te worden doorlopen.

Trede 1: is er regionale behoefte

Trede 2: is (een deel van) de behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied

Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden.

Er is sprake van een bestaand bedrijventerrein en van bestaande bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing wordt gesloopt en er komt een mindere oppervlakte voor terug, maar in een hogere bouwhoogte. De hogere bouwhoogte heeft te maken met een gemechaniseerd magazijnsysteem waarbij vooral stapeling in de hoogte plaatsvindt.

De nieuwe bebouwing gaat gebruikt worden door een op het naastliggende perceel gevestigd bedrijf. De kantoren van het bedrijf blijven op de huidige locatie.

Het bedrijf heeft z'n bebouwing nu verspreid over verschillende locaties en vanuit bedrijfseconomische redenen is een compactere bedrijfsvoering op één locatie van groot belang. Daarbij komt dat vanaf deze locatie de A16 binnen handbereik is.

Afgezet tegen het totale bedrijfsterrein Dordtse Kil is dit een juiste locatie voor het betreffende bedrijf.

Vanuit stedelijke en regionale bedrijfsbelangen zijn er geen bezwaren tegen de voorgestane opzet.

Voorts kan worden opgemerkt dat er sprake is van bestaand stedelijk gebied dat goed bereikbaar is voor de verschillende verkeerssoorten.

De conclusie kan worden getrokken dat de voorgenomen planvorming past binnen de ladder van duurzame verstedelijking.

Dit geldt zowel voor artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, als voor de Verordening ruimte van de provincie.

# HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

## 4.1 Inleiding

Zoals hiervoor aangegeven voorziet deze herziening in het aanpassen van bouwhoogten op de locatie van Drechtwerk op de hoek Kamerling Onnseweg/Rijksstraatweg. Afgezien van de hogere bouwhoogten voorziet de herziening niet in nieuwe ontwikkelingen, die op één of meer van de hieronder genoemde omgevingsaspecten nader onderzoek behoeven. In verband hiermee zijn de onderzoeken die ten behoeve van het op 25 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Dordtse Kil" zijn gedaan niet opnieuw uitgevoerd.

In dit hoofdstuk wordt volstaan met het vermelden van de relevante conclusies van de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het bestemmingsplan "Dordtse Kil".

## 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

### Cultuurhistorisch waardevolle objecten/elementen

Er is een aantal cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren te benoemen. Er dient echter ook nog het nodige nader onderzoek plaats te vinden. Met name naar wat er echt in aanmerking komt voor bescherming.

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied enkele cultuurhistorische elementen aanwezig waarvan op voorhand van belang is dat het bestemmingsplan handhaving niet in de weg staat. Concreet gaat het om:

- Tracé Rijksstraatweg

De Rijksstraatweg ligt buiten deze bestemmingsplanherziening.

### Archeologie

Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient op kosten van de initiatiefnemer/veroorzaker onderzocht te worden of en waar archeologische sporen in het gebied aanwezig zijn en wat hun kwaliteit en waarde is. Als er archeologische behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn, dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor behoud door planaanpassing of door opgraven. Behoud in situ ofwel in de bodem zelf verdient daarbij de voorkeur. Bij het vaststellen van archeologische waarden en het omgaan met behoudenswaardige waarden dient gewerkt te worden volgens een door de Gemeente Dordrecht op te stellen Programma van Eisen (PvE).

In het plangebied mag alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze in voldoende mate zijn zeker gesteld. In het bestemmingsplan is hiervoor een regeling getroffen. Die regeling is gebaseerd op Hoofdstuk V Archeologische Monumentenzorg, Artikel 38a e.v., Monumentenwet 1988.

Deze regeling geldt niet voor:

- gelijke vervanging van bestaande bouwwerken
- bodemingrepen tot maximaal 70 cm danwel 100 cm beneden maaiveld afhankelijk van de archeologische waarde/verwachting
- heipalen tot een maximum van 5% van het daadwerkelijk te bebouwen gebied oppervlak.

In alle andere gevallen dient er voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning op kosten van de initiatiefnemer/veroorzaker eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd en gerapporteerd te worden.

### **4.3 Bedrijven en milieuzonering**

Voor de bedrijventerreinen binnen het plangebied is een milieuzonering opgenomen. De milieuzonering is gebaseerd op de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009).

De milieuzonering gaat er van uit dat, afhankelijk van de effecten op het woon- en verblijfsklimaat, bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand ten opzichte van gevoelige functies, zoals woningen, worden gesitueerd.

De toegepaste zonering komt overeen met de zonering zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Hierbinnen kunnen de nieuwe magazijnen van B&S worden ontwikkeld.

### **4.4 Bodemkwaliteit**

Het bestemmingsplan voorziet geen nieuwe ontwikkelingen, die nader onderzoek naar de bodemkwaliteit vereisen .

Uit de onderzoeksgegevens die zijn gebruikt voor het bestemmingsplan Dordtse Kil (2013) blijkt dat de achtergrondwaarde van de bodemkwaliteit in dit gebied naar verwachting schoon tot licht verontreinigd is. Daarmee levert de bodemkwaliteit geen belemmering op voor de vaststelling van deze herziening.

### **4.5 Duurzaamheid**

Duurzaamheid is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan uit 2013 geen punt dat bijzondere aandacht behoeft.

Bij mogelijke nieuwbouw is er aandacht voor het aspect duurzaamheid via de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning.

### **4.6 Externe veiligheid**

De uitkomst van het onderzoek externe veiligheid in het kader van het bestemmingsplan Dordtse Kil is, dat er geen knelpunten zijn met het plaatsgebonden risico en met het groepsrisico.

De toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten wordt door deze bestemmingsplanherziening niet gewijzigd.

De aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid leveren geen knelpunten op.

### **4.7 Natuur**

In het gebied van deze herziening van het bestemmingsplan komen geen natuurwaarden van betekenis voor.

### **4.8 Geluid**

Het plangebied ligt buiten vastgestelde zones voor spoorweg- als industrielawaai. Bovendien zijn binnen het gebied geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen voorzien, zodat de Wet geluidhinder in dat opzicht niet van toepassing is

Om een mogelijke toename van geluidbelasting van bedrijven op woningen te voorkomen wordt een Nota Industrielawaai opgesteld. Uitgangspunt daarbij is om de nu geldende geluidvoorschriften voor bedrijven gelijk te houden.



## **4.9 Groen**

Deze herziening van dit bestemmingsplan omvat geen groenvoorzieningen van structureel belang.

## **4.10 Luchtkwaliteit**

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor deze herziening van het bestemmingsplan Dordtse Kil.

## **4.11 Verkeer en vervoer**

Het bestemmingsplan gaat uit van de ontsluitings- en wegenstructuur zoals opgenomen in het bestemmingsplan Dordtse Kil (2013) en voorziet niet in wijziging daarvan.

## **4.12 Water**

Het stedelijk waterplan is tot stand gekomen in samenwerking met het waterschap Hollandse Delta. Over de aanpak van bestemmingsplannen en de doorvertaling daarin van het stedelijk waterplan is structureel overleg met deze waterbeheerder. Er zijn ondermeer afspraken gemaakt over de vormgeving en inhoud van de "watertoets".

Dit bestemmingsplan voorziet niet in wijziging van de waterstructuur of toevoeging van bebouwing en/of verharding, zodat er uit een oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van dit plan.

# HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Inhoudelijk

Deze 2e herziening heeft uitsluitend betrekking op het toestaan van een hogere bouwhoogte op de locatie van Drechtwerk.

## 5.2 Juridische aspecten

### 5.2.1 Regels

#### *Begripsbepalingen*

De begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Dordtse Kil blijven van toepassing. In de begripsbepalingen zijn daarom uitsluitend de 'nieuwe' begrippen benoemd: de 2e herziening en het moederplan.

#### *Werking*

Om misverstanden te voorkomen is in deze planregel uitdrukkelijk aangegeven dat het moederplan van toepassing blijft, tenzij het in deze 2e herziening anders is verwoord.

#### *Bestemmingen*

##### Bedrijf

Deze bestemming is identiek aan die in het moederplan.

##### Dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Leiding - Leidingstrook' en 'Waarde - Archeologie - 3' opgenomen.

Deze dubbelbestemmingen zijn in de regels genoemd vanwege de relatie met de verbeelding, maar in de regels is uitsluitend verwezen naar het moederplan.

##### Aanduidingsregels

In het bestemmingsplan zijn de gebiedsaanduidingen 'Geluidzone - Industrie' en 'Milieuzone - Bedrijf' opgenomen.

Deze gebiedsaanduidingsregels zijn in de regels genoemd vanwege de relatie met de verbeelding, maar in de regels is uitsluitend verwezen naar het moederplan.

##### 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.

### 5.2.2 Verbeelding

In de verbeelding zijn uitsluitend de gronden opgenomen waarop deze herziening betrekking heeft i.c. de gronden van Drechtwerk, die in fasen worden verkocht aan B&S. De bouwhoogte van maximaal 24 m is aangegeven op het perceelsgedeelte dat in de 1e fase door B&S wordt aangekocht.

## **HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid**

Deze herziening van het bestemmingsplan voorziet in het aanpassen van de krachtens het geldende bestemmingsplan Dordtse Kil geldende bouwhoogten voor bedrijven op de locatie van Drechtwerk. De aan de gronden toegekende functies blijven gelijk.

In de Wro (artikel 6.12) is bepaald dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Bro staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan. Het gaat daarbij om: de bouw van één of meer woningen, één of meer hoofdgebouwen, uitbreiding van het hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup>, functieverandering naar woningen voor ten minste 10 woningen, of functieverandering naar horeca of kantoor voor ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

De gemeente verwerft de gronden en verkoopt aan B&S. Kostenverhaal en planschadeafwenteling zijn verwerkt in de verkoopprijs. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins voldoende verzekerd.

Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze redenen niet nodig en achterwege gelaten.

# **HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

## **7.1 Inspraak**

Er is door deze bestemmingsplanherziening geen sprake van gewijzigd beleid. De bedrijfsfunctie is reeds toegestaan en de bouwhoogte tot 24 m is reeds genoemd in de Dordtse Structuurvisie 2040 (max. bouwhoogte op bedrijfsterrein van 25 m).

Gelet hierop is afgezien van een inspraakronde.

Voor een ieder bestaat de gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad.

## **7.2 Overleg**

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

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

Het overleg met de provincie vond plaats op de voorgeschreven digitale wijze met als conclusie dat bij deze herziening geen provinciale belangen zijn betrokken.

De overige instanties hebben bericht dat de herziening geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.