

# Toelichting bestemmingsplan Stadspolders

gemeente: Dordrecht  
fase: vastgesteld bestemmingsplan

## Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	6
2.1 Historie	6
2.2 Bestaande ruimtelijke structuur	6
2.3 Bestaande functionele structuur	7
2.4 Uitgangspunten	9
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Amvb Ruimte	11
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit	12
3.2.2 Verordening Ruimte	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040	14
3.3.2 Wonen	14
3.3.3 Werken en voorzieningen	15
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	16
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	16
4.1.1 Regelgeving en beleid	16
4.1.2 Onderzoek	17
4.1.3 Conclusie	18
4.2 Bedrijven en milieuzonering	18
4.2.1 Regelgeving en beleid	18
4.2.2 Onderzoek	18
4.2.3 Conclusie	19
4.3 Bodemkwaliteit	20
4.3.1 Regelgeving en beleid	20
4.3.2 Onderzoek	20
4.3.3 Conclusie	20
4.4 Duurzaamheid	21
4.4.1 Regelgeving en beleid	21
4.4.2 Onderzoek	21
4.4.3 Conclusie	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.5.1 Regelgeving en beleid	22
4.5.2 Onderzoek	23
4.5.3 Conclusie	26
4.8 Natuur	29
4.8.1 Regelgeving en beleid	29
4.8.2 Onderzoek	29
4.8.3 Conclusie	30
4.6 Geluid	27
4.6.1 Regelgeving en beleid	27
4.6.2 Onderzoek	27
4.6.3 Conclusie	27
4.7 Groen	28
4.7.1 Regelgeving en beleid	28
4.7.2 Onderzoek	28
4.7.3 Conclusie	28
4.9 Luchtkwaliteit	30

4.9.1 Regelgeving en beleid	30
4.9.2 Onderzoek	30
4.9.3 Conclusie	31
4.10 Verkeer en vervoer	32
4.10.1 Regelgeving en beleid	32
4.10.2 Onderzoek	32
4.10.3 Conclusie	33
4.11 Water	33
4.11.1 Regelgeving en beleid	33
4.11.2 Onderzoek	36
4.11.3 Conclusie	36
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	37
5.1 Planmethodiek	37
5.2 Inleidende regels	37
5.3 Bestemmingen	37
5.4 Algemene regels	39
5.5 Overgangs- en slotregels	40
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	41
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.1 Inspraak	42
7.2 Overleg	42

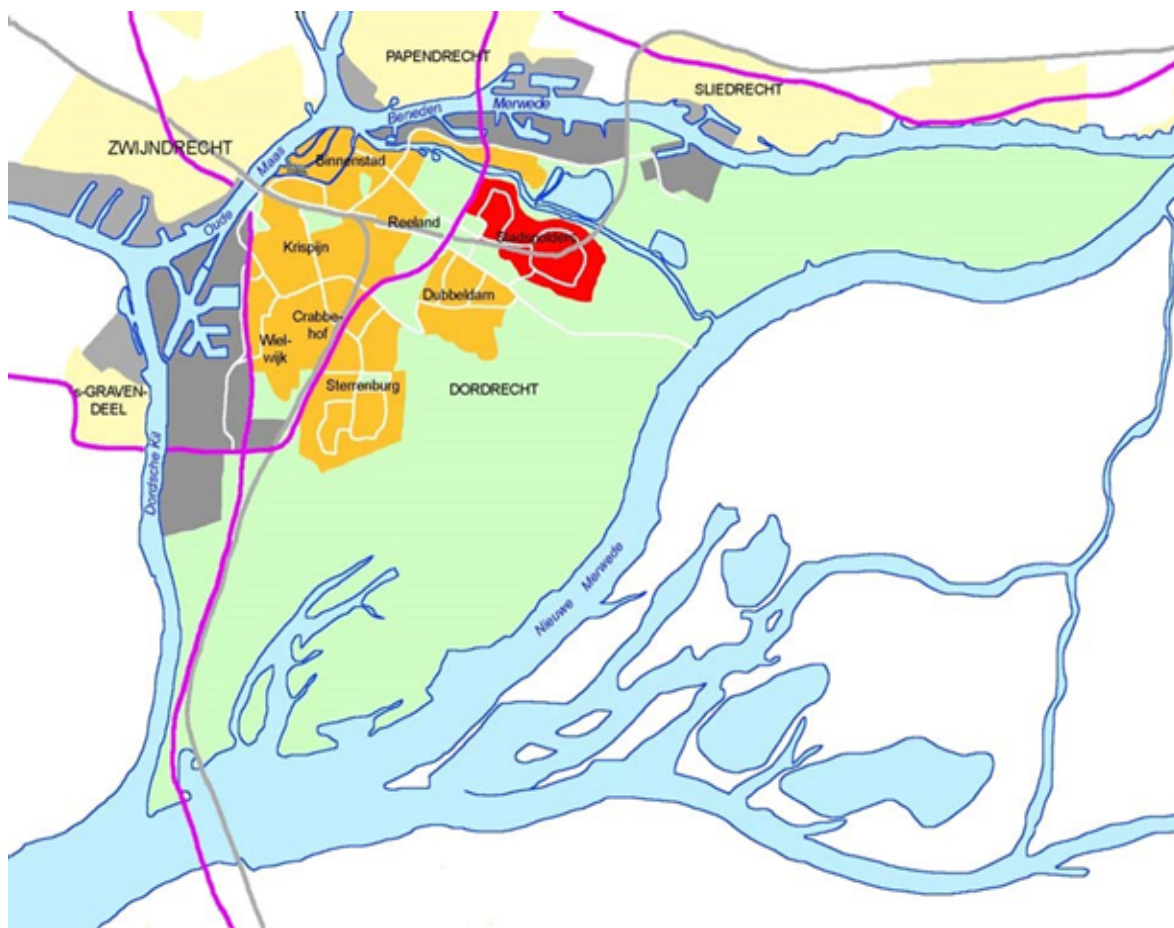
# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Het geldende bestemmingsplan Stadspolders, Vissershoeek en Oudelandshoeek is vastgesteld op 11 maart 2008. Gelet op artikel 3.1, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan binnen een periode van 10 jaar na de vaststelling telkens opnieuw worden vastgesteld.

Actualiseren van een bestemmingsplan is in principe conserveren; bij de actualisering van een bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd, tenzij er sprake is van concrete bouwplannen of ontwikkelingen die ook financieel, bijvoorbeeld door middel van plankosten en planschadeverhaal, zijn afgedekt.

Binnen het plangebied van Stadspolders, Vissershoeek en Oudelandshoeek hebben zich de afgelopen planperiode niet veel wijzigingen voorgedaan. Ook zijn ten opzichten van het vigerende plan geen concrete nieuwe ontwikkelingen te benoemen. Wel worden op ondergeschikte onderdelen aanpassingen in de bestemmingen aangebracht, die beter aansluiten bij de actuele situatie. In de paragraaf Uitgangspunten worden deze concreet benoemd en waar nodig toegelicht.



Ligging plangebied binnen de gemeente Dordrecht

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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

- In het noorden: het Wantij;
- In het oosten: de Wantijdijk en de Zeedijk;
- In het zuiden: de Noordendijk
- In het westen: N3



Begrenzing plangebied

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Stadspolders, Vissershoeek en Oudelandshoek, vastgesteld op 11 maart 2008 en goedgekeurd op 23 mei 2008.

## 1.4 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving.

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

# HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

## 2.1 Historie

Tussen 1980 en 2000 is in de drie delen van de wijk Stadspolders gebouwd. Nadat in 1989 Stadspolder zo goed als gereed was volgde Vissershoek, het tweede wijkdeel. In 1994 is gestart met bouwactiviteiten in Oudelandshoek.

## 2.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Binnen het plangebied is sprake van drie wijkdelen. Alle drie worden ingeklemd door wegen, dijken of water. Stadspolder ligt tussen de Noordendijk, de Bildersteeg en de spoorweg Dordrecht-Geldermalsen. Vissershoek ligt ten noorden hiervan en wordt begrensd door de spoorweg, het Wantij en de Loswalweg en Oudelandshoek ligt daar weer ten westen van en wordt begrensd door de Loswalweg, de spoorlijn, de N3 en het Wantij.

De waterkerende Wantijdijk ligt aan de noordkant van het plangebied en begrenst de rand van de wijk. De dijk is voorzien van extra flauwe taluds, waardoor er meer mogelijkheden zijn voor recreatie, waaronder een fietspad van en naar het buitengebied dat ook veelvuldig als looproute/uitlaatplaats voor honden wordt gebruikt. Aan de wijkzijde is de dijk ook deels gebruikt voor bebouwing, met name in het noordoostelijk deel van Oudelandshoek en een deel van Vissershoek. Het Wantij, dat met de oeverbeplanting deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur, wordt aan de oostzijde van het plangebied gekruist door een spoorbrug en een fietsbrug.

De op hoogte liggende spoorbaan loopt dwars door het plangebied en zorgt voor een herkenbare begrenzing van de wijkdelen Stadspolder en Vissershoek. De taluds hebben een ecologische functie.

De bestaande oude polderwegen Loswalweg en Bildersteeg welke in noord-zuidrichting lopen en de Middelweg die in oost-westrichting loopt, zijn gehandhaafd en opgenomen in de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Daarnaast is in het westelijk deel van het plangebied, direct ten noorden van de Chico Mendesring een deel van de oorspronkelijke bekading van de Nieuwe Noordpolder gehandhaafd. Langs het Wantij ligt bij 't Vissertje nog een restant van de kade rond de voormalige polders. De Loswalweg, tussen Vissershoek en Oudelandshoek, ligt eveneens op hoogte en werkt mede door de aanwezige boomstructuur geleidend in de wijk. De bovengenoemde oude polderwegen vormen thans belangrijke routes voor langzaam verkeer. Voor autoverkeer is de wijk vanuit het westen (Noordendijk) en vanuit het zuiden (Hastingsweg en Recklinghausenweg toegankelijk. Langzaam verkeer kan ook vanuit het noorden via de brug over het Wantij het plangebied bereiken. Via de door de wijkdelen Stadspolder en Vissershoek lopende Stadspolderring en via de door Oudelandshoek lopende Chico Mendesring worden de verschillende buurten ontsloten.

Bij de totstandkoming van Stadspolder is gestreefd naar 67% laagbouw en 33% gestapelde bouw. Uitgangspunt was daarnaast een concentratie van bewoners nabij het buurtwinkelcentrum. Daardoor is rond het Pearl Buck-erf een relatief hoge dichtheid van woningen aanwezig. De dichtheid bij de landschappelijk waardevolle randen, zoals de Bildersteeg, is daarentegen lager. Ook de hoogte van de bebouwing is aan de randen van dit wijkdeel lager. Bij een kortere afstand tot het genoemde buurtwinkelcentrum neemt de bouwhoogte toe. Daardoor is aan en rond het Pearl Buck-erf, alsmede bij het station Stadspolder en langs een deel van de hoofdontsluitingsroute (de Stadspolderring) sprake van grotere bouwhoogten.

Ook binnen Vissershoek is sprake van een grote verscheidenheid aan woonvormen. Zo zijn er onder meer laagbouwoningen, dijkwoningen en gestapelde woningen tot stand gebracht. De bouwhoogte varieert van 9 tot 14 m. Langs de Wantijdijk is sprake van wat hogere bebouwing. Daarnaast is de bouwhoogte rondom het centrumgebied in twee stappen verhoogd naar circa 25 m en 65 m. Stedenbouwkundig is dit centrum ingezet op een royaal plein, heldere winkelstraten en

het oplossen van hinder van laden en lossen en het verdiept parkeren op het stationsplein. Van de twee parkeerconcentraties heeft het oostelijk gelegen terrein een specifieke inrichting gekregen en is daardoor multifunctioneel bruikbaar. De luifels van het opmerkelijk vormgegeven paviljoen (snackbar) zijn elementen om windhinder te beperken.

Naast de traditionele woonvormen kent Vissershoeek ook bijzondere architectuur. Dat komt niet alleen tot uiting in de vormgeving, maar ook in het gebruik van materiaal en kleur. In Vissershoeek is voor wat betreft de architectuurbenadering gekozen voor het toepassen van lichte kleuren. De traditionele kap heeft langzaam plaatsgemaakt voor platte daken, een architectuur die is voortgezet in Oudelandshoek.

Qua bijzondere architectuur kunnen genoemd worden:

- Het pilotproject Groene Oever: 484 woningen waarbij nadrukkelijk meer aandacht is besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsaspecten. Er is gekozen voor een strakke, heldere stedenbouwkundige opzet. Het plan bestaat uit een grote diversiteit aan woontypen, alle sterk op elkaar afgestemd met kenmerkende platte daken, stuc-afwerking en kleurgebruik. De Wantijdijk is prominent in het plan opgenomen, wat onder meer is terug te vinden in een bijzonder type dijkwoning;
- De woontoren Sequoia: een van de hoogste gebouwen in Dordrecht (ca. 65 m) dat is gesitueerd in het centrumgebied van de wijk. De begane grond is in gebruik genomen voor dienstverlening en deels detailhandel. Op alle verdiepingen boven de tweede en derde laag, die in gebruik zijn voor parkeren, wordt gewoond. Kenmerkend is de slanke, ietwat ovale vorm van de toren geplaatst op een "trapeziumvormige" onderlaag;
- Het winkelcentrum Bieshof: drie afzonderlijke winkelblokken (met woningen erboven) die met luifels aan elkaar verbonden zijn. Aan de kant van de Groene Zoom completeert een paviljoen in de vorm van een schotel het winkelcentrum. Vanuit kwaliteitsoogpunt is extra geïnvesteerd in het ontwerp van de woonomgeving;
- De kerk aan het Van Eesterenplein: gelegen nabij het winkelcentrum Bieshof en de woontoren Sequoia. De ronde vorm van het gebouw met daarop liggend een schuin dak is een voorbeeld van opvallende architectuur;
- Het station en het Multifunctionele Centrum (Palet): vallen op door de zorgvuldige detaillering, het kleurgebruik en de materiaalkeuze.

Ten slotte kan voor Vissershoeek worden opgemerkt, dat -direct ten zuiden van de in dit wijkdeel gelegen concentratie van onderwijsvoorzieningen- sprake is van een grote centrale speelplek. Deze speelplek maakt onderdeel uit van de groenstructuur van de wijk.

Oudelandshoek is het meest recent tot stand gebracht. Gestapelde bebouwing komt in dit wijkdeel van het plangebied nauwelijks voor. Er is hoofdzakelijk sprake van eengezinswoningen in twee of drie bouwlagen. Karakteristiek is, dat nagenoeg uitsluitend sprake is van bebouwing met plat dak. Ter verbijszondering staan slechts op enkele incidentele locaties woningen met een kap (van maximaal 15 graden).

Langs de Wantijdijk is woonbebouwing in en op de dijk tot stand gebracht.

Op een tweetal locaties is binnen Oudelandshoek sprake van woonwagendstandplaatsen. Het gaat om 14 plaatsen aan de Amazone en 11 plaatsen aan de Merbau. Deze woonwagendstandplaatsen zijn opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp van de woonwijk en gelijktijdig met de omliggende woonbebouwing tot stand gebracht.

Bij de opzet van Oudelandshoek is aandacht besteed aan diverse milieu-aspecten. Dat heeft geleid tot bijvoorbeeld minder asfalt, natuurlijke oevers, riet, grasdaken, een parkeersysteem voor bezoekers en optimale fietsroutes (korte weg naar de voorzieningen).

## **2.3 Bestaande functionele structuur**

### Wonen

In het overgrote deel van het plangebied is sprake van wonen, zowel in de vorm van gestapelde als niet-gestapelde woningen. Er is zowel sprake van huur- als van koopwoningen.

### Detailhandel en dienstverlening

Concentratie van detailhandel is kenmerkend: binnen het plangebied is sprake van een tweetal winkelcentra. Winkelcentrum Bieshof ligt op de grens van Vissershoeek en Oudelandshoek aan het

Van Eesterenplein en fungeert als centrum voor geheel Stadspolders. Daarnaast is aan het Pearl Buck-erf, centraal in het wijkdeel Stadspolder, het buurtwinkelcentrum gevestigd. Buiten deze twee locaties is van detailhandel en dienstverlening geen sprake.

Het winkelcentrum Bieshof heeft een oppervlakte van ca. 7.650 m<sup>2</sup>. Naast detailhandel en dienstverlening is horeca aanwezig. Voor die functie is onder meer het voor het winkelcentrum aanwezige paviljoen in gebruik. Op de verdiepingen boven de winkels zijn woningen gerealiseerd.

Van wonen is ook sprake boven de winkels in het buurtwinkelcentrum Stadspolder. De oppervlakte van dit buurtwinkelcentrum is ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Ook hier is sprake van detailhandel, dienstverlening en enige horeca.

#### Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over het plangebied is sprake van maatschappelijke voorzieningen. Het gaat om scholen die op verschillende locaties binnen het plangebied voorzien in de kinderopvang- en onderwijsbehoefte uit de wijk (bijvoorbeeld peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang en basisscholen).

Daarnaast is aan de zuidwestzijde van het plangebied sprake van een scholenconcentratie waar naast basisonderwijs ook ander onderwijs wordt geboden (bijvoorbeeld agrarisch- en ander voortgezet onderwijs). Op deze locatie is ook een kinderdagverblijf (Groenland) aanwezig, is sprake van het Dijckhuis (een verpleeghuis met bewoners die lijden aan het syndroom van Korsakov) en is een psychiatrisch behandelcentrum gevestigd.

Naast kinderopvang en onderwijs is nabij het winkelcentrum Bieshof sprake van een tweetal kerken en is in Stadspolder een buurthuis aanwezig.

#### Gemengd gebied

Direct tegenover het winkelcentrum Bieshof ligt een gebied met verschillende functies. Daar is onder meer sprake van een gezondheidscentrum, van het station Stadspolder en van een Multifunctioneel Centrum (Palet) en van de combinatie ouderenhuisvesting-kerk.

Zo is de begane grond van het gebouw nabij de ingang van het station Stadspolder op dit moment in gebruik bij huisartsen, een tandarts en een logopediste. Daarnaast is in het pand een apotheek en het consultatiebureau/wijkverpleging gevestigd. Net zoals boven het winkelcentrum Bieshof is ook boven het gezondheidscentrum sprake van de woonfunctie.

In de voorzieningenstrook nabij het station is een multifunctioneel centrum tot stand gebracht. Naast kantoorvestigingen zijn in dit gebouw een openbare bibliotheek en het sociaal cultureel werk gevestigd. Daarnaast worden delen van het pand gebruikt als sporthal en voor horeca (grand café met terras).

In het oostelijk deel van de voorzieningenstrook langs de spoorbaan (de hoek Stadspolderring/Dudokplein) is sprake van wonen op de verdiepingen en voorzieningen op de begane grond.

Ten slotte kunnen binnen dit gemengde gebied als bestaande niet-woonfuncties tevens het station Dordrecht-Stadspolders met –nabij de ingang van dit station– een snackbar genoemd worden.

#### Recreatief knooppunt 't Vissertje

In het kader van de uitvoering van het "Herinrichtingsplan recreatief knooppunt 't Vissertje" zijn en worden de bestaande recreatieve doeleinden in het noordelijk deel van het plangebied uitgebreid en versterkt. Het gaat daarbij om het aan het eind van de Loswalweg en ten noorden van de Wantijdijk gelegen gedeelte van het plangebied waar nu onder meer camping 't Vissertje aanwezig is. De Wantijdijk maakt onderdeel uit van het recreatief fietspadennet in Dordrecht.

Aan de oostgrens van Oudelandshoek is aan de Meranti sprake van een recreatieve functie in de vorm van een speeltuin.

#### Bedrijven

Aan de westzijde van het plangebied is het kleinschalige bedrijventerrein "Groene Zoom/Jan Valsterweg" aanwezig. Het gaat hier om een bedrijventerrein met nabij de N3 nog enkele bestaande woningen. Het karakter is in de loop der tijd meer gewijzigd in een gemengd gebied, waar naast bedrijven bijvoorbeeld ook een dierenziekenhuis, een rouwcentrum en kantoorfuncties voorkomen.

Daarnaast is in een deel van de bebouwing aan de zuidzijde van de wijk Oudelandshoek sprake van bedrijvigheid. Hoofdfunctie is op deze locaties echter het wonen. Het gaat om woon/werkeenheden. De panden hebben de uitstraling van woningen, maar bij het ontwerp is op de begane grond de mogelijkheid gecreëerd om in de eigen woning een bedrijfsfunctie uit te oefenen.



## 2.4 Uitgangspunten

Ten opzichte van het bestemmingsplan "Stadspolder, Vissershoeek en Oudelandshoeek" uit 2008 zijn een aantal ondergeschikte wijzigingen noodzakelijk. Het gaat daarbij in het algemeen om aanpassingen die overeenstemmen met de inmiddels bestaande situatie. Genoemd kunnen worden:

- Het als zodanig gedetailleerd bestemmen van de in particulier opdrachtgeverschap ontwikkelde woningbouwlocatie aan het Johanna Naberf/Mina Kruzemanerf, ten westen van Johanna Nabererf 139-148;
- Het versoepelen van de grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen; in het geldende plan is de maat tussen het erf bij een woning (Wonen, buiten bouwvlak) en de voorgevel nog 3 meter bij vrijstaande en twee-onder-1-kap woningen, maar volgens de regeling in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht begint het achtererfgebied, waar vergunningsvrij kan worden gebouwd, al 1 meter achter de voorgevel. Het is zinloos in het bestemmingsplan een regeling op te nemen die overruled is door een wettelijke regeling;
- Het wijzigen van de bestemming Tuin aan de zijkant van percelen, grenzend aan de openbare weg, in Wonen (buiten bouwvlak). Deze regeling is gewenst omdat er veel precedentes aan te wijzen zijn waarbij er in de erfgrans gebouwd is en het handhaven van de bestemming Tuin op die locaties (vaak smalle stroken) vanuit planologisch oogpunt niet noodzakelijk is;
- Het opnemen van de aanduiding "vergunningvrij bouwen uitgesloten" op de ruimte die nodig is voor een opstelvak voor auto's voor een woning/garage. Dit gelet op de parkeernormering.
- Het laten vervallen van de bouwmogelijkheid, c.q. wijzigingsbevoegdheid I aan het Joke Smiterf op de hoek van Joke Smits-erf 11 en 92; de betreffende grond is inmiddels permanent in gebruik als parkeerterrein, zodat hier een bestemming Verkeer kan worden opgenomen;
- Het toekennen van de bestemming Centrum aan het pand Maaskanterf 240-258, grenzend aan één van de parkeerterreinen van het winkelcentrum De Bieshof, waar op de begane grondlaag reeds commerciële functies zijn gerealiseerd;
- Het toekennen van de bestemming Centrum aan het bouwblok van de Sequoia op de hoek van de Loswalweg en de Groenezoom, waar op de begane grondlaag naast dienstverlenende functies ook detailhandel is gerealiseerd;
- Het wijzigen van de bestemming Bedrijfsdoeleinden in Gemengd met de functieaanduiding Gemengd-3 (met uitzondering van de bestaande als zodanig bestemde woningen) voor de bebouwing aan de Jan Valsterweg, waar naast bedrijven ook dienstverlenende en maatschappelijke functies zijn gevestigd. Wonen, maatschappelijke voorzieningen waarin gewoond wordt, onderwijsvoorzieningen voor zover daar leslokalen deel van uitmaken en religieuze voorzieningen, alsmede detailhandel, volumineuze detailhandel en horeca worden hier uitgesloten. Zelfstandige kantoren worden tot een maximum bruto vloeroppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> toegestaan en bedrijfskantoren mogen een omvang van maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van het betreffende bedrijf hebben. Voor bedrijven die binnen de afstanden als genoemd in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" liggen wordt een objectgebonden overgangsrecht opgenomen.
- Het wijzigen van de bestemming Maatschappelijk van het terrein aan de Mahonie, grenzend aan de basisscholen De Bever en de Geert Grotesschool dat intensief wordt gebruikt als trapveld in Groen, met de functieaanduiding "speelvoorziening". Alle niet structurele groenplekken zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd voor Verkeer; ook de speelplekken. De bewoners van de wijk hechten echter in het algemeen zeer aan het handhaven van deze speelplekken. Om die reden wordt aan deze plekken de bestemming Groen gegeven.
- Het mogelijk maken van de functies Sport en Cultuur en Ontspanning binnen de bestemming Gemengd 1 op de hoek van de Groene Zoom en de Chico Mendesring.
- Het gemaal bij de Loswalweg is cultuurhistorisch van belang, maar is niet aangewezen als monument. Om dit gemaal te kunnen behouden is een combinatie van functies noodzakelijk. In het geldende bestemmingsplan is een ruim bouwvlak rond het gemaal gelegd waarbinnen recreatie en horeca mogelijk is, terwijl er van oudsher ook een dienstwoning aanwezig is. Er wordt momenteel een plan ontwikkeld, dat een combinatie van wonen, horeca en kantoor lijkt te worden. Zolang dit plan echter nog niet definitief is, wordt vastgehouden aan de huidige bestemming.
- Het wijzigen van de bestemming van het onbebouwde terrein ten westen van de school aan het Selma Lagerloferf 164 van Maatschappelijk met functieaanduiding "wonen" in Wonen,

waarbij de maximale bouwhoogte op 10 m gehandhaafd blijft en de bouwhoogte op het achtererf teruggebracht wordt van 4 naar 3 m.

- Het in de planregels vertalen van de regeling uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht ten aanzien van vergunningsvrij bouwen.
- Het voor zover nodig verwerken van het reclamebeleid in de planregels.

De overige nog niet benutte bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Stadspolders, Vissershoeek en Oudelandshoeek blijven gehandhaafd. Het gaat daarbij om:

- Selma Lagerloferf naast nr. 201 en 207, (max. 2 woningen);
- Boris Pasternakerf naast nr. 247 en 254, (max. 5 woningen);
- Stadspolderring naast nr. 227 en 289 (max. 4 woningen); en
- Chico Mendesring/hoek Groene Zoom, naast Pallisander 220 (gemengde functies)

## **HOOFDSTUK 3 Beleidskader**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Amvb Ruimte**

De directe doorwerking van de Nota Ruimte is vervallen met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening. De nationale ruimtelijke belangen worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte).

Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels.

#### **3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 13 maart 2012 stelde de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie vast.

Eén van de belangrijkste beleidsdoelen is een gezonde en veilige leefomgeving als basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Dit wordt vooral vertaald in het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen aangewezen. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten deze belangen bestaat beleidsvrijheid voor decentrale overheden, zoals de gemeente.

Deze herziening betreft een binnenstedelijke ontwikkeling en is niet in strijd met enig nationaal belang. Wel wordt uiteraard rekening gehouden met nationaal belang 8: verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan het beleid en de algemene regels van het rijk.

#### **3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking**

Per 1 juli 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Per 1 juli 2017 is deze regeling vereenvoudigd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In het onderhavige geval gaat het primair om het actualiseren van het geldende bestemmingsplan. Grotere ontwikkelingen zijn in deze actualisering niet aan de orde. Op enkele plekken wordt de bestaande situatie juridisch-planologisch vastgelegd en op andere plekken worden de bouwrechten uit het geldende bestemmingsplan uitgewerkt en vastgelegd. Het gaat daarbij om hetgeen in paragraaf 2.4 is aangegeven en meer in het bijzonder om:

- Het als zodanig gedetailleerd bestemmen van de inmiddels gerealiseerde woningbouwlocatie aan het Johanna Naberf/Mina Kruzemanerf;
- Het laten vervallen van de bouwmogelijkheid, c.q. wijzigingsbevoegdheid I aan het Joke Smiterf; de betreffende grond is inmiddels permanent in gebruik als parkeerterrein, zodat hier een bestemming Verkeer kan worden opgenomen;
- Het toekennen van de bestemming Centrum aan het pand Maaskanterf 240-258, grenzend aan één van de parkeerterreinen van het winkelcentrum De Bieshof, waar op de begane grondlaag reeds commerciële functies zijn gerealiseerd;
- Het toekennen van de bestemming Centrum aan het bouwblok van de Sequoia, waar op de begane grondlaag naast dienstverlenende functie ook detailhandel is gerealiseerd;
- Het wijzigen de bestemming Bedrijfsdoeleinden in Gemengd IV (met uitzondering van de bestaande als zodanig bestemde woningen) voor de bebouwing aan de Jan Valsterweg, waar naast bedrijven ook dienstverlenende en maatschappelijke functies zijn gevestigd. Wonen, maatschappelijke voorzieningen waarin gewoond wordt, onderwijsvoorzieningen voor zover daar leslokalen deel van uitmaken en religieuze voorzieningen, alsmede detailhandel, volumineuze detailhandel en horeca worden hier uitgesloten. De bestaande kantoren worden via een functieaanduiding positief bestemd;
- Het wijzigen van de bestemming van het onbebouwde terrein ten westen van de school aan het Selma Lagerloferf 164 van Maatschappelijk met functieaanduiding Wonen, waarbij de maximale bouwhoogte op 10 m gehandhaafd blijft en de bouwhoogte op het achtererf teruggebracht wordt van 4 naar 3 m. Aan de bestemming Maatschappelijk blijkt voor dit perceel in de praktijk geen behoefte te bestaan en het past in de actuele woningbouwopgave om hier een beperkt aantal woningen te realiseren.

De bovengenoemde wijzigingen voldoen aan de eis van een actuele behoefte en aan de eis om het bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening in overeenstemming te brengen met de actuele situatie ter plaatse. Ten opzichte van de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan voorziet dit plan niet in een wezenlijke uitbreiding van het aantal woningen. Evenmin wordt een kantoorontwikkeling mogelijk gemaakt die verder gaat dan op basis van de Verordening Ruimte mogelijk is. Ook wordt er geen nieuwe detailhandel buiten de bestaande winkelconcentraties mogelijk gemaakt.

Conclusie:

Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

#### 1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de

schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

#### 2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

#### 3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

#### 4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee worden verwarmd, en naar steden om te voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

#### *Programma ruimte*

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

#### *Programma mobiliteit*

In het programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

#### *Juridisch instrumentarium*

Het juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening en staat in de Verordening ruimte. Het gaat daarbij om de verordening, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve en reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma ruimte en mobiliteit. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

### **3.2.2 Verordening Ruimte**

In samenhang met de Structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Een aantal bepalingen daaruit is van belang voor het plangebied:

- a. Artikel 2.1.1: de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verwezen wordt naar de toetsing aan de Ladder in paragraaf 3.1.3.
- b. Artikel 2.1.2: een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren binnen de invloedssfeer van concentratielocaties voor kantoren met treinhalte, binnen de begrenzing van concentratielocaties voor kantoren zonder treinhalte of binnen de begrenzing van scienceparken. Uitzondering op deze regel vormen het opnieuw bestemmen van een vigerende kantoorbestemming voor zover passend in een regionale visie, die aanvaard is door gedeputeerde staten, kleinschalige kantoren tot een bruto oppervlak van 1000 m<sup>2</sup> per vestiging, kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf en functie-gebonden kantoren bij een luchthaven, haven of veiling. In het geldende bestemmingsplan komen bestemmingen voor die kantoren mogelijk maken. Dat geldt met name voor de bestemming "Gemengd". Deze kantoorcapaciteit past binnen de door GS aanvaarde regionale kantoorvisie. Nieuwe mogelijkheden voor kantoren worden alleen geboden op locaties waar de geldende bestemming wijzigt in "Gemengd", met name ter plaatse van het bedrijfsterrein aan de Jan Valsterweg. In de planregels is daarbij een beperking opgenomen ten aanzien van de oppervlakte van de kantoren. Deze beperking komt overeen met de uitzonderingsgronden uit artikel 2.1.2, lid 2 van de Verordening Ruimte.
- c. Artikel 2.1.4: een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. Buiten het wijkwinkelcentrum aan het Van Eesterenplein en het nevencentrum aan het Pearl Buckerf wordt in dit bestemmingsplan geen detailhandel mogelijk gemaakt.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de Verordening Ruimte.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040**

In de op 17 december 2013 door de raad vastgestelde Structuurvisie Dordrecht 2040 is Stadspolder, Vissershoeek en Oudelandshoek onderdeel van het leefmilieu sub-urbaan. Dit betekent een groene uitstraling, met een groot aantal eengezinswoningen en privétuinen. Specifieke locaties met kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel geconcentreerd in winkelcentra, een maximale geluidsbelasting voor woonbebouwing, een zo laag mogelijke waarde voor het groepsrisico, maar een maximum van 0,75 van de oriënterende waarde. Maximale bouwhoogte in deze wijken is 25 meter, medium hoogbouw tot 50 meter is toegestaan bij de wijkcentra. In Oudelandshoek is in de bestaande situatie alleen de Sequia hoger.

### **3.3.2 Wonen**

In de woonvisie Drechtsteden 2017-2030 (in concept beschikbaar), ligt het zwaartepunt op de opgave van het toevoegen van 25.000 woningen voor de Drechtsteden. Dordrecht heeft de ambitie om 10.000 woningen te realiseren. Het gaat hier naast de te behalen aantallen echter met name om de toe te voegen kwaliteit. Vooral in de duurdere segmenten en eengezinswoningen is een grote behoefte. Dit geldt voor heel Dordrecht en zodoende ook voor Stadspolders, Oudelandshoek en Vissershoeek.

Vanwege de schaalprong die gemaakt wordt, is het van belang om, naast het toevoegen van duurdere woningen, in elk segment woningen toe te voegen. Hiervoor is een verdeling gemaakt aan de hand van een kanskaart. Zo ontstaat een gewenste differentiatie van typen woningen binnen de verschillende wijken. Deze verdeling qua aandeel toe te voegen categorieën woningbouw is, voor geheel Dordrecht, als volgt:

- 10% sociale huur;
- 10% markthuurst;
- 30% koop tot €300.000;
- 30% koop van €300.000 – €450.000;
- 20% koop vanaf 450.000.

De toe te voegen woningen dienen binnen de in het geldende bestemmingsplan Stadspolders, Vissershoeek en Oudelandshoeek geplande bouwlocaties gerealiseerd te worden, waardoor er ook in deze wijken verdichting plaatsvindt. De exacte locaties zijn nog niet concreet, deze worden verder uitgewerkt in de bij de regionale woonvisie behorende lokale uitvoeringsparagraaf.

### **3.3.3 Werken en voorzieningen**

Binnen het plangebied zijn de gronden aan weerszijden van de Jan Valsterweg overwegend bestemd voor bedrijven. In de praktijk zijn hier in de loop der tijd echter naast (ambachtelijke) bedrijven ondernemingen met een gemengd karakter gevestigd, waaronder een uitvaartcentrum, een dierenziekenhuis en een advocatenkantoor. Om deze reden is het gewenst de huidige bedrijfsbestemming te veranderen in een bestemming "Gemengd", die meer recht doet aan de werkelijke situatie. Wonen, maatschappelijke voorzieningen waarin gewoond wordt, onderwijsvoorzieningen voor zover daar leslokalen deel van uitmaken en religieuze voorzieningen worden hier vanwege de ligging nabij de spoorlijn uitgesloten. Detailhandel, volumineuze detailhandel en horeca worden hier ongewenst geacht en om die reden uitgesloten. Ook vestiging van nieuwe perifere detailhandel is vanwege de nagestreefde concentratie elders in Dordrecht (Meubelboulevard gericht op woninginrichting c.a. en Handelskade/Mijlweg gericht op garagebedrijven/showrooms c.a.) niet aan de orde. In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is aangegeven dat detailhandel geconcentreerd is in de wijkwinkelcentra.

Kantoren worden tot een maximum bruto vloeroppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> toegestaan en bedrijfskantoren mogen een omvang van maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van het betreffende bedrijf hebben.

Op grond van de jurisprudentie is het toegestaan een beperkt gedeelte van bedrijfsactiviteiten als onderdeel van een andersoortig bedrijf uit te oefenen als detailhandel. De hiervoor opgestelde beleidsregel, vastgesteld door burgemeester en wethouders op 15 juli 1997, is ook in dit plangebied van toepassing en bepaald ondermeer dat:

- aandeel detailhandel niet meer mag bedragen dan 5 % van de omzet
- geen specifieke inrichting gericht op detailhandel mag worden aangebracht
- geen specifieke aandacht voor de detailhandel mag worden gevraagd (geen afzonderlijke openingstijden, reclames etc.)

Overigens bieden niet alleen bedrijven, maar ook sport- en maatschappelijke voorzieningen de nodige werkgelegenheid binnen het plangebied.

# HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

## 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.1.1 Regelgeving en beleid

#### *Wet op de archeologische monumentenzorg*

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

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

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

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

#### *Besluit ruimtelijke ordening*

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

#### *Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland*

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

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

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

#### *Gemeentelijk beleid archeologie*

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

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



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

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

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

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

#### **4.1.2 Onderzoek**

##### *Archeologie*

Het hele plangebied heeft op de beleidskaart archeologie van de gemeente Dordrecht een WR-A-3 aanduiding: waarde archeologie 3 geeft op voorhand een vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen tot maximaal 1 meter beneden maaiveld. Pas bij diepere bodemingrepen wordt vooronderzoek verplicht gesteld.

Uit een beperkt aantal archeologische onderzoeken in het bestemmingsplangebied is inmiddels duidelijk geworden dat op basis van archeologisch vooronderzoek door middel van boringen de vrijstelling vaak verruimd kan worden tot 1,5m –mv ofwel 2m –NAP. Het betreft dan de volgende archeologische onderzoeken:

- DDT 5001 Wantij: laatmiddeleeuwse vondsten na baggerwerk (in 1950)
- DDT 8916 Bakema erf: laatmiddeleeuwse vondsten op 1,7m –mv ofwel 2,2m –NAP (in 1989)
- DDT 9106 Spoorbrug Wantij: vondst van verspoeld laatmiddeleeuws aardewerk op 1,7m –mv (in 1991)
- DDT 1012 Wantij: bureauonderzoek n.a.v. baggerplan (in 2010)
- DDT 1103 Aletta Jacobs erf: booronderzoek met laatmiddeleeuws landschap vanaf 1,9m-mv/ 2,2 m -NAP (2011)

##### *Cultuurhistorie*

Het plangebied omvat de hele Stadspolder uit 1780 en de Nieuwe Stadspolder uit 1881, met de Bovenkade later Wantijdijk als polderdijk en de Loswalweg, de Bildersteeg, en de Middeweg als polderontsluitingswegen. Het poldergemaal 't Vissertje, met loswal/haven, zorgde voor de waterhuishouding in de polders.

Verder liggen in het plangebied delen van de volgende polders: de Oud Dubbeldamsepolder met Oudendijk uit 1603, de Zuidpolder met Zuidendijk uit 1617,

de Noordpolder met Noordendijk uit 1619, de Bovenpolder met Zeedijk uit 1651, de Noordbovenpolder met Bovenkade - later Wantijdijk - uit 1780 en de Nieuwe Noordpolder met een in het wijkplan grotendeels behouden gebleven dijk uit 1829.

Sinds 1872 loopt de spoorlijn richting Geldermalsen met een flauwe bocht dwars door het plangebied en werd de eerste spoorbrug over het Wantij gebouwd.

##### *Monumenten*

In het plangebied is één gemeentelijke monument aanwezig: een betonnen Nederlandse groepsschuilplaats aan de Zeedijk (GPS 53), onderdeel van de verdedigingslinie Zuid Front Holland

uit 1940. Het voormalige poldergemaal 't Vissertje van 1881 is een potentieel gemeentelijk monument.

### **4.1.3 Conclusie**

Op de verbeelding zijn met de aanduiding CW (Cultuurhistorische Waarde) aangegeven:

1. Poldergemaal 't Vissertje met water in-en uitlaat (1881)
2. Groepsschuilplaats Zeedijk (1940)

3. Kade Nieuwe Noordpolder ten noorden van Chico Mendesring (1829)

De Loswalweg, Middelweg, Bildersteeg en de dijken zijn al door hun bestemming voldoende beschermd.

## **4.2 Bedrijven en milieuzonering**

### **4.2.1 Regelgeving en beleid**

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

### **4.2.2 Onderzoek**

In het geldende bestemmingsplan Stadspolders, Visserhoek en Oudelandshoek, dat een groter plangebied kent dan het nu voorliggende plan, worden overwegend bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan, met uitzondering van het terrein aan de Jan Valsterweg waar bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan.

Binnen het plangebied van deze herziening van het bestemmingsplan Stadspolders, Visserhoek en Oudelandshoek komen momenteel alleen bedrijven voor op het terrein aan de Jan Valsterweg. Uit inventarisatie blijkt dat op dit bedrijfsterrein momenteel alleen bedrijven tot categorie 3.1 voorkomen. Het terrein aan de Jan Valsterweg kan aangemerkt worden als een gemengd gebied. Naast bedrijven komen hier van oudsher enkele woningen voor, met name aan de Noordendijk 693, 695 en 697. De richtafstand op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" tussen bedrijven en gevoelige functies als woningen bedraagt in een gemengd gebied voor bedrijven in categorie 2: 10 m, in categorie 3.1: 30 m en in categorie 3.2: 50 m.

Uit de genoemde inventarisatie blijkt ook dat in totaal 3 bedrijven binnen de betreffende richtafstand zijn gesitueerd. Het gaat daarbij om twee bedrijven in categorie 2 (Apri Fashion aan de Noordendijk 691 en Van de Merwe Trouwvervoer aan de Noordendijk 699) welke op een afstand van respectievelijk 0 en 7,65 m van woningen zijn gesitueerd en een bedrijf in categorie 3.1 (GCM Systems/Schoonmaakbedrijf Groeneweg aan de Jan Valsterweg 30) dat op een afstand van 5,73 m van woningen is gesitueerd.

Zoals vermeld gaat het om een van oudsher bestaande situatie die tot op heden nooit aanleiding heeft gegeven tot klachten van omwonenden. Het is niet reëel te veronderstellen dat binnen de planperiode de bewoning van de woningen aan de Noordendijk 693, 695 en 697 zal worden gestaakt of dat de betreffende bedrijfsactiviteiten zullen worden beëindigd. Gelet op het feit dat deze bedrijven al jarenlang in de directe omgeving van woningen functioneren zonder dat dit aanleiding heeft gegeven tot klachten wordt een uitsterfregeling opgenomen, die inhoudt dat bij vestiging van bedrijven voldaan dient te worden aan de richtafstanden als genoemd in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering", maar dat die bepaling niet geldt voor de bedrijven Apri Fashion, Noordendijk 691, Van de Merwe Trouwvervoer aan de Noordendijk 699 en GCM Systems/Schoonmaakbedrijf Groeneweg aan de Jan Valsterweg 30. Wanneer echter de bedrijfsvoering van deze bedrijven langer dan een jaar zal zijn gestaakt zal bij het hervatten van de bedrijfsactiviteiten of het uitvoeren van nieuwe bedrijfsactiviteiten voldaan moeten worden aan de bovenbedoelde richtafstanden.

Binnen de bestemming Gemengd I en II -bij de kruising Groenezoom/Chico Mendesring en bij het station zouden in principe ook bedrijven kunnen worden gerealiseerd. Er is geen reden om bedrijven op deze locaties uit te sluiten; bij nieuwvestiging van bedrijven moet getoetst worden aan de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering en als een nieuw bedrijf aan die richtafstanden (en andere eisen op het gebied van milieu) kan voldoen, draagt zo'n bedrijf bij aan het vergroten van de levendigheid in een wijk. De hiervoor beschreven regeling van toegelaten bedrijven uit het geldende bestemmingsplan kan dan ook worden gehandhaafd, met dien verstande dat een extra regeling wordt opgenomen voor de bebouwing aan de Jan Valsterweg.

#### **4.2.3 Conclusie**

Er wordt uitgegaan van de bedrijfscategorieën zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Er kunnen bedrijven op de daarvoor aangegeven locaties worden toegelaten binnen de categorieën 1 en 2, dan wel via afwijking 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het terrein aan de Jan Valsterweg kan worden aangemerkt als een Gemengd gebied. Op het terrein aan de Jan Valsterweg zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan, met dien verstande dat bedrijven in de categorie 3.1 niet binnen een afstand tot gevoelige bestemmingen als woningen en onderwijsvoorzieningen van 30 m en bedrijven in categorie 3.2 niet binnen een afstand tot gevoelige bestemmingen van 50 m mogen worden gerealiseerd.

## **4.3 Bodemkwaliteit**

### **4.3.1 Regelgeving en beleid**

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

Op basis van alle bij de gemeente Dordrecht geregistreerde bodemonderzoeken is in 2002 de Bodemkwaliteitskaart Dordrecht opgesteld. Deze is in 2007 geactualiseerd. Op deze kaart staat weergegeven wat de algemene bodemkwaliteit van de grond van een bepaalde zone in Dordrecht is. Hierbij wordt geen rekening gehouden met verontreinigingen veroorzaakt door lokale bronnen zoals bijvoorbeeld tankstations, wasserettes en andere verontreinigende activiteiten.

Voor grond waarin bodemverontreinigingen voorkomen gelden beperkingen bij hergebruik en afvoer van grond. Deze beperkingen verschillen per locatie en worden bepaald aan de hand van de eisen welke gesteld worden in de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit en het Gemeentelijk Grondstromenbeleid.

Bij nieuwe ontwikkelingen op de locatie zal bodemonderzoek moeten uitwijzen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik of dat saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

### **4.3.2 Onderzoek**

Er is sprake van een bestaand gebied waarbij zich over het algemeen geen ontwikkelingen voordoen die in het kader van dit bestemmingsplan moeten leiden tot nader onderzoek. Op enkele locaties is sprake van een bouwmogelijkheid op basis van het vigerende bestemmingsplan. Deze locaties zijn in het algemeen ingericht als groenplek en het is niet waarschijnlijk dat zich hier gedurende de planperiode van het geldende bestemmingsplan verontreinigingen hebben voorgedaan. Voorafgaand aan het benutten van deze bouw mogelijkheden dient zekerheidshalve onderzocht te worden of de grond verontreinigd is.

### **4.3.3 Conclusie**

Vanuit een oogpunt van bodemkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

## **4.4 Duurzaamheid**

### **4.4.1 Regelgeving en beleid**

#### *Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)*

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

transitie naar duurzame energiehuishouding;

transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;

transitie naar duurzame landbouw.

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

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

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

#### *Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen*

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen beoogt de kwaliteit van een gebouw met de omgeving te verbeteren wat betreft toegankelijkheid, bruikbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Een goed toegankelijk, veilig, gebruikersvriendelijk en duurzaam gebouw is in ieders belang.

De gemeente verwacht van projectontwikkelaars en architecten dat zij zich houden aan het gemeentelijke beleid en nieuwbouwwoningen laten voldoen aan de Gemeentelijke prestatierichtlijn.

Utiliteitsbouw moet voldoen aan het Handboek van Toegankelijkheid en de Gemeentelijke prestatierichtlijn.

### **4.4.2 Onderzoek**

Voor het overgrote deel is er in dit plangebied sprake van het vastleggen/continueren van de bestaande situatie. Er zijn (ook al in het vigerende bestemmingsplan) enkele ontwikkelingen voorzien waarbij het aspect duurzaamheid aan de orde zal kunnen komen. Zo mogelijk zullen daarbij onderwerpen als groene daken en andere duurzaamheidsoplossingen als warmte-koude opslag worden gestimuleerd.

### **4.4.3 Conclusie**

Bij nieuwe ontwikkelingen zal aandacht moeten zijn voor het aspect duurzaamheid. Via de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning zal dit nadere aandacht verkrijgen.

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 Regelgeving en beleid

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming geregeld voor zover de risico's worden veroorzaakt door het in werking zijn van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen. Daarnaast beoogt dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Hiervoor bevat het besluit onder andere regels over de wijze waarop de kans op een ramp met veel slachtoffers inzichtelijk moet worden gemaakt en de wijze waarop dit risico transparant wordt afgewogen ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen. Het Bevi werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Sinds 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming geregeld voor zover de risico's worden veroorzaakt door de aanwezigheid van een buisleiding. Daarnaast beoogt dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Hiervoor bevat het besluit onder andere regels over de wijze waarop de kans op een ramp met veel slachtoffers inzichtelijk moet worden gemaakt en de wijze waarop dit risico transparant wordt afgewogen ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

#### *Besluit externe veiligheid transportroutes*

Sinds 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van kracht. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming geregeld voor zover de risico's worden veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen. Daarnaast beoogt dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Hiervoor bevat het besluit onder andere regels over de wijze waarop de kans op een ramp met veel slachtoffers inzichtelijk moet worden gemaakt en de wijze waarop dit risico transparant wordt afgewogen ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen. Het Bevt werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

#### *Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs)/ Regeling basisnet*

Het basisnet beoogt een duurzaam evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren, de bebouwde omgeving langs die wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren en de veiligheid van omwonenden. Op basis van de Wvgs worden in de Regeling basisnet, de tot het basisnet behorende infrastructuur vastgelegd inclusief de daarbij behorende risicoplafonds.

#### *Provinciaal beleid: Beleidsplan externe veiligheid (CHAMP)*

De provincie ambieert een veiliger Zuid-Holland. Zij wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Hierover zegt de PSV dat op basis van een verantwoording groepsrisico aannemelijk moet worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde en dat daarbij de CHAMP-methode door de provincie als toetsingskader wordt gebruikt. CHAMP is een acroniem voor: Communicatie, Horizon,

Anticipatie, Motivatie en Preparatie. Eerder genoemd toetsingskader is een aanvulling op en in sommige gevallen een invulling van CHAMP. De voorgenomen ontwikkeling wordt met behulp van de CHAMP methodiek tegen het licht gehouden.

#### *Gemeentelijk beleid: toetsingskader externe veiligheid*

Conform de vereisten van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) wordt aandacht besteed aan externe veiligheid. Op grond van deze besluiten zijn gemeenten verplicht tot het doen van een groepsrisicoverantwoording. De verantwoording van het groepsrisico vindt plaats aan de hand van het gemeentelijk risicobeleid zoals is opgenomen in het Toetsingskader Externe Veiligheid. Hierin wordt aandacht besteed aan het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

Voor externe veiligheid (EV) worden twee normstellingen gehanteerd:

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers.

Het Groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers.

Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij deze bron, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op deze plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoemd: risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10-6/jaar.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval bij de risicobron waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergegeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt, in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Ter bepaling van de hoogte van het groepsrisico zijn risicostudies uitgevoerd. De uitkomsten van deze studies zijn beoordeeld aan de hand van het provinciale en gemeentelijke Beleid.

### **4.5.2 Onderzoek**

Aan de grens van en gedeeltelijk binnen het plangebied bevinden zich de volgende risicobronnen:

- Randweg N3 op 50-60 meter (zijkant weg);
- Hoge druk aardgasleiding A667 op minimaal 220 en maximaal 450 m van de dichtstbij gelegen woningen;
- Stikstofleiding op 60-100 meter van de bebouwing.

Daarnaast wordt het plangebied (gedeeltelijk) doorsneden door een tweetal risicobronnen:

- Spoorweg Dordrecht - Geldermalsen;
- Hoge druk gasleiding van 40 bar.

Op ca. 1000 meter van het plangebied bevindt zich de vestiging van Chemours.

Over zowel de N3 als het spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit vervoer brengt risico's met zich doordat bij ongevallen de kans bestaat dat gevaarlijke lading vrijkomt. Een combinatie van verschillende aspecten is bepalend voor het risiconiveau van een transportroute:

- De omvang van de vervoersstroom; deze is bepalend voor de kans op ongevallen met effecten op de omgeving;
- De soort gevaarlijke stoffen; dit is bepalend voor de effecten op de omgeving;
- De veiligheid van de transportroute; dit is bepalend voor de kans op ongevallen;
- Het aantal mensen in de omgeving van de route; dit is bepalend voor mogelijk aantal (dodelijke) slachtoffers.

#### *Hoge druk aardgasleiding*

Door het plangebied loopt een hoge druk aardgasleiding 40 bar.

- Plaatsgebonden risico hoge druk aardgasleiding  
In maart 2012 zijn de risico's die verband houden met de aardgastransportleidingen W-524-01 onderzocht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de PR 10-6 contour van deze leiding op de leiding is gelegen.

- Groepsrisico hoge druk aardgasleiding

Ook het groepsrisico is onderzocht. Hiervoor is gebruik gemaakt van de huidige aanwezige populatie in het invloedsgebied van de leiding. Voor deze populatie is gebruik gemaakt van het landelijk beschikbare Populatiebestand groepsrisico.

Door de herziening van het bestemmingsplan neemt het groepsrisico niet toe. De leiding vormt derhalve geen PR- of GR-knelpunt voor het plangebied.

#### *Stikstofleiding*

Direct naast het plangebied is een 6 inch en 64 bar stikstofleiding van Air Liquide gelegen. Gelet op de aard van deze stof is er geen sprake van hiermee samenhangende relevante externe veiligheidsrisico's. Het BevB is niet van toepassing.

#### *Transport*

Zowel de spoorlijn, als de autoweg hebben een beoordelingszone (invloedsgebied) van 200 m.

- Plaatsgebonden risico N3  
Uit de regeling basisnet blijkt dat de ligging van de veiligheidscontour (10-6) is gelegen op 47 meter vanaf het hart van de N3. Deze contour wordt voornamelijk bepaald door het transport van brandbare gassen. De in het plan opgenomen bouwvlakken bevinden zich op een afstand van 40 (Jan Valsterweg) tot 100 m (School Groenezoom) uit de rand van de N3 en bevinden zich buiten de in het basisnet gedefinieerde veiligheidscontour.

- Groepsrisico N3

In paragraaf 2.4 is aangegeven dat het bestemmingsplan Stadspolders, ten opzichte van het vigerende plan, geen nieuwe grootschalige bebouwingmogelijkheden toe laat. Gelet hierop is geen wijziging van de hoogte van de oriëntatiewaarde te verwachten.

Bij het tot stand komen van het Basisnet weg is de hoogte van het groepsrisico bepaald. Uit dit onderzoek is de volgende conclusie getrokken: De feitelijke bevolkingsdichtheid in combinatie met de transportintensiteiten, zoals die zijn opgenomen in het Basisnet en de verhoogde ongevalfrequentie leidt niet tot een benadering van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (<0,1 maal de OW). (Basisnet weg bijlagen december 2009).

- Plasbrand aandachtsgebied N3

Naast een veiligheidscontour kent de N3 vanwege het vervoer van zeer brandbare vloeistoffen een plasbrandaandachtsgebied. Deze zone strekt zich uit tot 30 meter vanaf de zijkant van de weg. De in het plan opgenomen bouwvlakken bevinden zich op een afstand van 40 m (Jan Valsterweg) tot 100 m (School Groenezoom) uit de rand van de N3 en bevinden zich buiten het in het basisnet gedefinieerde plasbrand aandachtsgebied.

- Plaatsgebonden risico spoor

Uit de regeling basisnet blijkt dat de ligging van de veiligheidscontour (10-6) op het spoor is gelegen.



- Groepsrisico spoor

In paragraaf 2.4 is aangegeven dat het bestemmingsplan Stadspolders, ten opzichte van het vigerende plan, geen nieuwe grootschalige bebouwingmogelijkheden toe laat. Gelet hierop is geen wijziging van de hoogte van de orientatiewaarde te verwachten.

#### *Bedrijfsvestiging van Chemours*

Uit de milieuvergunning blijkt het volgende:

- de 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico bevindt zich net buiten de terreingrenzen van de inrichting en op grote afstand van het plangebied;
- de 10-8 contour voor het plaatsgebonden risico ligt tussen de 950 en de 1060 meter buiten de inrichting; deze contour raakt de eerstelijns bebouwing in de Stadspolders;
- de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden.

In paragraaf 2.4 is aangegeven dat het bestemmingsplan Stadspolders, ten opzichte van het vigerende plan, geen nieuwe grootschalige bebouwingmogelijkheden toe laat. Gelet op de ligging van de 10-8 contour voor het plaatsgebonden risico en het feit dat er geen grootschalige bebouwingmogelijkheden in het bestemmingsplan worden toegestaan is geen wijziging van de hoogte van de orientatiewaarde te verwachten.

#### Toetsingskader Externe veiligheid

Op initiatief van de Brandweer Dordrecht is in 2002 gestart met het project "Veiligheidsstudie spoorzone Dordrecht Zwijndrecht" waarmee de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht op lokaal niveau een afweging willen kunnen maken tussen veiligheid in relatie met transport en economische ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit. De veiligheidsstudie is begin 2004 afgerond waarna het college van burgemeester en wethouders het toetsingskader als beleidsregel hebben vastgesteld. Het bestemmingsplan is ontwikkeld binnen de criteria uit dit toetsingskader. Toepassing van dit toetsingskader geeft externe veiligheidsaspecten een expliciete plaats bij het tot stand komen van ruimtelijke plannen en bouwplannen. Het toetsingskader omvat 5 beoordelingscriteria:

- plaatsgebonden risico;
- groepsrisico;
- zelfredzaamheid;
- beheersbaarheid;
- resteffect.

De veiligheidsregio Zuid Holland Zuid heeft advies uitgebracht over het groepsrisico in relatie tot de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting. Hiervoor heeft een analyse plaatsgevonden van de scenario's die kunnen optreden in het plangebied. Naar aanleiding van deze scenarioanalyse heeft een veiligheidstoets plaatsgevonden..

#### *Zelfredzaamheid*

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Binnen het invloedsgebied van de genoemde risicobronnen bevinden zich verschillende (beperkt) kwetsbare objecten. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is primair de nu bestaande situatie. De zelfredzaamheid van omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen kan worden geoptimaliseerd als zij geïnformeerd worden over een drietal zaken. Ten eerste over de plannen/bestemming in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg hiervan. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de burger zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident.

#### *Beheersbaarheid*

Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard.

Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid de richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid (Brandweer Nederland, 2012)".

In overleg met de brandweer zijn de volgende aspecten naar voren gekomen:

#### *Bereikbaarheid*

Uit de handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar dient te zijn door de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten een incident bereikbaar is.

De brandweer geeft aan dat de bereikbaarheid goed is.

#### *Bluswatervoorziening*

Bluswater primair: Er liggen voldoende brandkranen in de wijk. Deze liggen goed verdeeld over de straten.

Bluswater secundair: In het plangebied is open water. Rondom de diverse wijken ligt voldoende open water in de vorm van waterpartijen welke goed te bereiken zijn.

#### *Zorgnorm*

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. De streefwaarde voor de uitruktijd van een beroepskorps is 1,0 minuut en voor een vrijwillige organisatie ca 3,5 minuten. De aanrijdtijd betreft de zuivere rijtijd. De brandweer kan in de meeste gevallen binnen de zorgnorm in het plangebied aanwezig zijn.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moet de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen worden afgestemd met de lokale brandweer.

#### Resteffect

Het resteffect geeft een inschatting van het aantal doden, gewonden en materiële schade bij de representatieve scenario's, ondanks de getroffen maatregelen.

Het resteffect van een incident is moeilijk concreet in te schatten. Bij de maatregelen in het kader van de zelfredzaamheid is beschreven dat de kans op dodelijke slachtoffers in het plangebied verminderd kan worden. Over het aantal gewonden kan geen concrete voorspelling gedaan worden. De genoemde maatregelen zullen zorgen voor een daling van het aantal gewonden en schade in het plangebied. De mate van daling is afhankelijk van meerdere factoren (bijvoorbeeld de vorm van gebouwen, de vullingsgraad van de tank, de hoeveelheid vrijgekomen gevaarlijke stoffen, weersinvloeden, e.d.)

Bij een incident op het spoor, de weg en met de gasleiding zullen er in het effectgebied slachtoffers vallen. Dit aantal is afhankelijk van de aard en hoeveelheid vrijgekomen stoffen, de windrichting en de weersomstandigheden.

### **4.5.3 Conclusie**

- Het plan voldoet aan het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het besluit externe veiligheid inrichtingen. Voor zowel de N3 als het spoor Dordrecht Geldermalsen is er sprake van een onderschrijding van de oriëntatiewaarde voor het Groepsrisico (<0,1 maal OW). Het plan levert geen bijdrage aan de overschrijding van de oriëntatiewaarde als gevolg van de aanwezigheid van Chemours.
- Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die de structuurvisie Dordrecht 2040 op het gebied van externe veiligheid geeft.
- Gelet op de regelgeving en het gemeentelijk beleidskader op het gebied van externe veiligheid vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoering van het plan.
- Bereikbaarheid en bluswater voorziening in het plangebied voldoen aan de richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid (Brandweer Nederland, 2012

Het advies van de advies van de Veiligheidsregio is in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen.

## 4.6 Geluid

### 4.6.1 Regelgeving en beleid

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

Op 1 januari 2007 is er een nieuwe Wet geluidhinder van kracht geworden. Met de nieuwe wet is wordt voortaan 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 de maximale ontheffingswaarde is daarmee veranderd: van 65 dB(A) is deze veranderd in 63 dB. Voor industrielawaai blijft de 'oude' eenheid dB(A) nog van kracht

#### *wegverkeerslawaai*

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is Stadspolder, Vissershoeek en Oudelandshoek onderdeel van het leefmilieu sub-urbaan. Als vertrekpunt behoort daarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Dit is door de aanwezigheid van geluidsbronnen, als de N3 en stadswegen niet overal haalbaar.

#### *Industrielawaai*

De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaai-veroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaai-makende 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 zone van een industrieterrein.

#### *spoorweglawaai*

De geluidsbelasting ten gevolgen van railverkeer mag niet meer bedragen dan 55dB. In een aantal situaties kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot maximaal 68 dB. De spoorlijn Dordrecht - Gorinchem ligt aan de zuidzijde van het plangebied.

#### 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 geluids- belaste zijde is gesitueerd;
- bij voorkeur wordt de helft van de geluidsgevoelige ruimten samen niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde gesitueerd.

### 4.6.2 Onderzoek

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

### 4.6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

## **4.7 Groen**

### **4.7.1 Regelgeving en beleid**

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

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

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

### **4.7.2 Onderzoek**

Een onderscheid moet gemaakt worden tussen het groen in de woonomgeving, groen langs hoofdontsluitingsroutes en het structurele groen in het plangebied.

Tot het structurele groen behoort het groen langs de randen van de verschillende wijkdelen in het plangebied: langs de N3, langs het Wantij, langs de spoorbaan Dordrecht-Geldermalsen, langs de Loswalweg, langs de Noordendijk en langs de Bildersteeg.

Daarnaast gaat het om de verschillende groene aders die dwars door de wijk lopen: het groen ter plaatse en in het verlengde van de oorspronkelijke Middelweg dat in het zuidoostelijk deel van Vissershoeek aansluit op de open groene ruimte en daarmee op de groenvoorzieningen langs de spoorbaan. In alle drie de wijkdelen is sprake van een groene ader: in Oudelandshoek langs het fietspad (Flamingopad), in Vissershoeek van de centraal in het project de Groene Oever gelegen waterpartij tot de open groene ruimte en in Stadspolder vanaf de groene ruimte aan de zuidkant van de spoorbaan tot de Noordendijk.

De belangrijke ontsluitingsroutes van de wijk zijn ontworpen met en voorzien van een duidelijke groenzone. Dit is het geval bij de Recklinghausenweg, de Stadspolderring, de Groene Zoom, de Chico Mendesring en de Hastingsweg.

Naast het structurele groen en de groene ontsluitingsroutes is binnen het plangebied op tal van locaties sprake van groen dat onderdeel uitmaakt van de woonomgeving. Dit betreft bijvoorbeeld groen langs straten en fietspaden en groen op pleinen.

Binnen het structurele groen is op enkele plaatsen sprake van speelplaatsen. Speelplaatsen komen ook voor binnen niet-structurele groenplekken. Vanwege de waarde die in het algemeen aan handhaving van deze speelplekken wordt toegekend worden ze ook opgenomen binnen de bestemming Groen.

Temidden van twee grote groene zones ligt ten zuiden van de wijkdelen Oudelandshoek en Vissershoeek de spoorbaan (onderdeel van het traject Dordrecht-Geldermalsen). Dit tracé is deels een op niveau gelegen groenvoorziening. In het midden van het plangebied is sprake van het station Stadspolders.

Er zijn geen bijzonderheden in het beheer van het groen geconstateerd.

### **4.7.3 Conclusie**

De structurele groenvoorzieningen worden gehandhaafd en als zodanig bestemd.

## 4.8 Natuur

### 4.8.1 Regelgeving en beleid

#### *Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en voegt drie 'oude' natuurwetten samen: de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent naast de algemene zorgplicht (artikel 1.11) nog drie hoofdstukken die van belang zijn voor ruimtelijke ingrepen. Dit betreft hoofdstuk 2 (gebiedsbescherming), hoofdstuk 3 (soortbescherming) en hoofdstuk 4 (houtopstanden). Hoofdstuk 2 van de Wet richt zich op de gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natura 2000-gebieden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de soortenbescherming.

De Wet natuurbescherming kent 4 beschermingsregimes voor soorten:

- art 3.1: bescherming van vogels die onder de Vogelrichtlijn vallen – dit zijn alle vogels;
- art 3.5: bescherming van dieren en planten in bijlage IV van de Habitatrichtlijn bijlage II van het verdrag van Bern of bijlage I van het verdrag van Bonn – ook wel 'strikt beschermde soorten' genoemd;
- art 3.10: bescherming van soorten die worden genoemd in bijlagen A en B van de Wet Natuurbescherming - dit zijn deels meer algemene soorten die enkel nationaal beschermd worden en geen bescherming genieten onder Europese regelgeving;
- art 1.11: algemene zorgplicht.

In genoemde artikelen is bepaald voor welke handelingen een vrijstelling kan worden verleend van de verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen uit de Wet zijn (iets) anders geformuleerd dan de verbodsbepalingen uit de oude Flora- en faunawet. De verbodsbepalingen komen er kortweg op neer dat vogels en andere beschermde soorten niet (opzettelijk) gedood of opzettelijk verstoord mogen worden en dat nesten / voortplantingsplaatsen en rustplaatsen niet beschadigd of vernield mogen worden. Planten mogen niet worden geplukt of vernield. Voor vogels geldt daarbij dat nesten niet weggenomen mogen worden.

In principe geldt voor alle beschermde soorten een ontheffingsplicht, dus ook voor algemene soorten zoals konijn en egel. De provincies hebben de mogelijkheid om vrijstellingsbesluiten op te stellen. In deze besluiten staat voor welke soorten een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen in artikel 3.10 van de Wet (vergelijkbaar met de vroegere tabel 1 soorten van de Flora- en faunawet). Ten opzichte van de oude wetgeving is de lijst met beschermde soorten gewijzigd. Naast de overgehevelde en toegevoegde soorten (vaatplanten, vlinders) is er een groot aantal soorten dat geen beschermde status meer heeft in de Wet. Dit betreffen voornamelijk vaatplanten en vissen.

#### *Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013*

In 2008 is het Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013 vastgesteld. De doelstelling van de SES is behoud en ontwikkeling van natuur met een optimale diversiteit, waarbij zoveel mogelijk wordt uitgegaan van gebiedseigen soorten en habitats. De Stedelijke Ecologische Structuur is opgehangen aan een aantal thema's. Een van de thema's is "Dordrecht rivierenstad". Het water en de nabijheid van de Biesbosch drukken hun stempel op de natuur in de stad.

### 4.8.2 Onderzoek

Het Natuur Wetenschappelijk Centrum heeft in juli 2017 de locaties binnen het plangebied, waar op basis van het geldende bestemmingsplan Stadspolders, Vissershoeke en Oudelandshoeke reeds bebouwing was voorzien, maar niet is gerealiseerd, onderzocht. De conclusie van het onderzoek is dat de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen op deze locaties uitgesloten kan worden en dat zich evenmin vaste verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogels of strikt beschermde vaatplanten op deze locaties bevinden. Door de afwezigheid van watergangen kunnen evenmin beschermde vissoorten op de bovenbedoelde locaties voorkomen.

Beschermde reptielen en amfibieën komen in Dordrecht niet voor. Wel is op de locatie aan het Boris Pasternakerf een nestelende houtduif waargenomen.

### **4.8.3 Conclusie**

Ter plaatse van de evenueel nog te bebouwen gronden binnen het plangebied is slechts aan het Boris Pasternakerf een nest van een houtduif aangetroffen. Het eventueel kappen van bomen en struiken op deze locatie dient om die reden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

## **4.9 Luchtkwaliteit**

### **4.9.1 Regelgeving en beleid**

#### *Wet luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofdioxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden.

Met deze Wet is tevens ingezet op het opstellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL).

#### *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)*

Een belangrijk element in de Wet milieubeheer is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit programma werken het Rijk, de Provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Per 1 augustus 2009 is het NSL officieel in werking getreden. Het doel van het NSL is dat in Nederland vanaf 2011 aan de normen voor PM10 en vanaf 2015 aan de normen voor NO2 voldaan wordt. In het kader van het NSL is een nieuw begrip geïntroduceerd, namelijk het begrip "niet in betekenende mate". Op basis van de Wet milieubeheer en het NSL kan gesteld worden dat een project/plan doorgang kan vinden wanneer: het project of plan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;

het project leidt niet tot overschrijding van grenswaarden;

er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van het project is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of een gelijkblijvende concentratie van de betreffende stof;

er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van een door het project optredend effect of een met het plan samenhangende maatregel is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of blijft de concentratie gelijk;

het project is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of is in elk geval niet strijdig met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

### **4.9.2 Onderzoek**

#### *Luchtkwaliteit 2015 (NO2/PM10)*

Jaarlijks geeft het rijk een luchtkwaliteitsmonitor uit. Gegevens uit deze monitor staan aan de basis van de monitorrapportage van de Regio Drechtsteden. In deze rapportage is aangegeven dat in 2015 overall in Dordrecht wordt voldaan aan de norm voor luchtkwaliteit, zijnde 40 µg/m<sup>3</sup> (PM10, NO<sub>2</sub>).

Naast de jaargemiddelde concentratie voor fijn stof wordt ook getoetst aan de norm voor de daggemiddelde concentratie voor fijn stof (maximaal 50 µg/m<sup>3</sup> gedurende maximaal 35 dagen).

Ook aan deze norm wordt voldaan

#### *Luchtkwaliteit 2015 Fijnstof (PM<sub>2,5</sub>)*

Per 1 januari 2015 geldt er voor fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) een grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup> (als jaargemiddelde concentratie). Uit de monitorrapportage van het Rijk en regio over het jaar 2015 blijkt dat overal in de Dordrecht werd voldaan aan de in 2015 geldende norm.

#### *Prognose luchtkwaliteit 2020 en verder (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>)*

Prognose berekeningen voor NO<sub>2</sub> en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) laten zien dat ook na 2015 de luchtkwaliteit langzaam verbetert.

#### *Risico inschatting zicht jaar 2020*

In de monitoringrapportage van het Rijk is aangegeven dat de resultaten van de uitgevoerde berekeningen een aanzienlijke onzekerheid kennen. Dit is inherent aan het gebruik van luchtkwaliteitsmodellen en de in de monitoring gebruikte aannames omtrent de effectiviteit van maatregelen, de economische ontwikkeling en/of de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit. Om een beeld te krijgen van deze onzekerheden is er, voor het jaar 2020, ook getoetst aan een waarde lager dan de normen voor NO<sub>2</sub> en Pm<sub>10</sub>. Deze toets laat zien dat de trend van verbetering in de luchtkwaliteit zich voortzet en dat hiermee de kwetsbaarheid voor normoverschrijdingen sterk afneemt. Op basis van de resultaten van de monitoringronde 2016 (over het jaar 2015) is er nergens meer sprake van dreigende normoverschrijding.

### **4.9.3 Conclusie**

De uitvoering van het bestemmingsplan leidt niet tot problemen op het gebied van luchtkwaliteit.

## 4.10 Verkeer en vervoer

### 4.10.1 Regelgeving en beleid

*Mobiliteitsplan Dordrecht 2005*

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

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

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

De verkeersstructuur van Stadspolders zal niet wijzigen. Wel wordt opnieuw fors ingezet op fiets. Snelle en vooral verkeersveilige routes naar de binnenstad en voorzieningen in Stadspolders.

Voor wat het parkeren wordt in stadspolders ingezet op maatwerk. Wanneer er sprake is van een parkeerprobleem dan wordt samen met de direct betrokkenen gezocht naar een oplossing.

De komende jaren wordt blijvend ingezet op de Merwede Lingelijn. De komende jaren wordt gestudeerd op de mogelijkheden om R-Net (RandstadRail) kwaliteit te gaan rijden op de Merwede Lingelijn. Dit betekent lichter en sneller materieel. Naar de toekomst wordt gestudeerd op een hogere frequentie.

### 4.10.2 Onderzoek

*Auto*

De hoofdontsluiting voor het autoverkeer en openbaar vervoer van de wijk Stadspolders vindt plaats via een tweetal ringen, die onderling verbonden zijn. Eén ring, de Stadspolderring, gaat door Stadspolder en Vissershoeck, de andere -de Chico Mendesring- door Oudelandshoeck. Ter hoogte van het winkelcentrum Bieshof zijn beide ringen met elkaar verbonden door middel van de Groene Zoom. De wijkafwikkeling van autoverkeer vindt plaats via de Provinciale weg die bereikbaar is via de Hastingsweg en de Recklinghausenweg.

Het ringsysteem binnen de wijk heeft een belangrijke functie voor de afwikkeling van autoverkeer: op die ringweg staat het "snelle" verkeer voorop. De woonstraten komen uit op de ringweg en via die straten zijn de woonerven te bereiken. Daar staat niet de afwikkeling van het verkeer, maar de woonomgeving voorop.

Voor Stadspolders, Vissershoeck en Oudelandshoeck betekent dit dat heel de wijk 30/km/uur zone dan wel woonerf is, met uitzondering van onderstaande gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur):

- Hastingsweg;
- Recklinghausenweg;
- Groene Zoom;
- Stadspolderring;
- Chico Mendesring.

Er bestaan ideeën om tussen de wijken Oudelandshoeck en de Merwedepolder en dus over het Wantij een brug aan te leggen. Bij het ontwerp van het wijkdeel Oudelandshoeck is hiermee



rekening gehouden. De brug waar eventueel sprake van kan zijn zal primair een fietsbrug zijn die tevens geschikt is voor nood- en hulpdiensten, qua functie vergelijkbaar met de huidige fietsbrug tussen het fietspad Wantijdijk en in het verlengende van het fietspad "Kors Monsterpad". Omdat het niet de verwachting is dat de brug binnen de planperiode van dit bestemmingsplan zal worden aangelegd is de totstandbrenging van deze verbinding niet in dit bestemmingsplan opgenomen

In Oudelandshoek is ten behoeve van bezoekers per auto een parkeersysteem ontwikkeld. Essentie is dat bezoekers hun auto op of direct aansluitend aan de wijkverzamelweg parkeren en via een voetgangersnetwerk het te bezoeken adres vinden. Door middel van bebording waarop straatnamen en huisnummers zijn vermeld worden deze routes ondersteund. In Oudelandshoek zijn (uitgezonderd langs de wijkverzamelweg) nagenoeg geen openbare parkeerplaatsen aanwezig, maar hoofdzakelijk alleen privé parkeerplaatsen op eigen terrein.

#### *Fiets*

Fietsverkeer kan binnen het plangebied gebruik maken van bestaande voorzieningen langs de hoofdontsluitingsroutes en bijvoorbeeld over de Noordendijk, de Groene Zoom, de fietsroute langs de spoorbaan, de Middelweg en de Loswalweg. De Wantijdijk is in gebruik als recreatief fietspad. Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de wijk was het tot stand brengen van aparte voorzieningen voor fietsers. In dat kader is een fijnmazig net van fietspaden gerealiseerd. Zo loopt er door de wijk een fietspadennet dat direct uitkomt bij de belangrijkste voorzieningen, zoals winkels en scholen.

#### *Openbaar vervoer.*

In december 2018 zal de nieuwe openbaar vervoersconcessie ingaan, waarbij de provincie Zuid-Holland concessieverlener is. De duur van de concessie is afhankelijk van de mate van verduurzaming door de winnende vervoerder. De pijlers van de komende concessie liggen op beschikbaar OV (samenhangend netwerk van hoogwaardig openbaar vervoer/R-net – regulier busnet – kleinschalige mobiliteitsoplossingen/first en last mile), betrouwbaar en betaalbaar OV (goede, comfortabele en betrouwbare reis met kwalitatief goed OV), duurzaam OV (naast elektrische bussen in de binnenstad, wordt minimaal de helft van de hybride bussen in Dordrecht vervangen door nul-emissie materieel) en ontwikkelend OV (ruimte om flexibel in te kunnen spelen op maatschappelijke, ruimtelijke en technologische ontwikkelingen).

### **4.10.3 Conclusie**

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

## **4.11 Water**

### **4.11.1 Regelgeving en beleid**

#### *Waterwet*

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

De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau is een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd.

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

### *National Waterplan 2*

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

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

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

### *Nationaal Bestuursakkoord Water*

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

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

### *Waterbeheerprogramma 2016-2021*

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

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

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

Bij het thema Voldoende water is op de eerste plaats is de basisinrichting van het watersysteem van belang; om goed te kunnen functioneren moet het systeem aan bepaalde (ontwerp)eisen voldoen. Hollandse Delta hanteert eigen ontwerpeisen voor het watersysteem. Deze eisen

faciliteren in de eerste plaats de waterhuishoudkundige functies van het watersysteem en optimaliseren de taakuitoefening. Bovendien geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een compensatieplicht van 10% open water voor nieuw aan te leggen verhard oppervlak.

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

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

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

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

#### *Waterveiligheidsplan*

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

#### *Stedelijk Waterplan*

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

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

### **4.11.2 Onderzoek**

Binnen het woongebied en de daarvan onderdeel uitmakende groenstroken, is op diverse plaatsen sprake van waterpartijen. Buiten de woonwijk ligt aan de noordkant van het plangebied het relatief

brede Wantij, terwijl nabij de Loswalweg sprake is van een kleinschalige jachthaven. Langs het Wantij loopt de Wantijdijk. Deze dijk heeft een waterkerende functie.

Elders rond, maar ook binnen de woonwijk is sprake van sloten en waterpartijen. De oppervlakte van het water bedraagt in totaal 264.177 m<sup>2</sup>. De binnen de structurele groenzones gelegen watergangen vervullen tevens een natuurfunctie. Als het water (nagenoeg) direct is gesitueerd nabij de woonfunctie is het water gebruikt om een specifieke woonsituatie te creëren.

Onderzoek op het onderdeel water heeft feitelijk plaatsgevonden in het kader van het Stedelijk Waterplan. Dit bestemmingsplan brengt geen wijziging in bestaande watergangen en om die reden is volstaan met raadpleging van het Stedelijk Waterplan.

#### **4.11.3 Conclusie**

Over de aanpak van bestemmingsplannen en de doorvertaling daarin van het Stedelijk Waterplan is structureel overleg met deze waterbeheerder. Er zijn onder meer afspraken gemaakt over de vormgeving en inhoud van de "watertoets".

# HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Planmethodiek

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

## 5.2 Inleidende regels

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

## 5.3 Bestemmingen

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

In het gehele plangebied wordt gewerkt met bouwvlakken waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan. Uitgangspunt is dat de bouwvlakken zijn gelegd om de huidige hoofdbebouwing. De toegestane hoogtemaat voor de hoofdbebouwing is veelal afgestemd op de huidige situatie en is op de verbeelding aangegeven.

Buiten het bouwvlak is vaak een (achter)erf gelegen waarop onder bepaalde voorwaarden het oprichten van bebouwing is toegestaan.

### *Wonen*

Aan de woningen in het plangebied wordt de bestemming "wonen" (W) gegeven. Binnen deze bestemming zijn verschillende woningtypen aanwezig. Voor enkele percelen aan het Boris Pasternak-erf, het Selma Lagerlof-erf en de Stadpoldering is de bouwmogelijkheid voor respectievelijk 3, 2 en 4 woningen uit het geldende bestemmingsplan gehandhaafd. Op de gronden met de bestemming 'Wonen', gelegen buiten het bouwvlak (het erf) mag uitsluitend vergunningsvrij worden gebouwd. Voor sommige percelen is de aanduiding "vergunningsvrij bouwen uitgesloten". De betreffende gronden moeten onbebouwd blijven om ruimte te bieden voor de vereiste parkeergelegenheid.

De woonwagenstandplaatsen zijn afzonderlijk aangeduid W(wp). Aantallen, bouwvlakken en hoogtematen stemmen overeen met de huidige regeling.

Op enkele locaties komen van het wonen afwijkende functies voor, zoals detailhandel, dienstverlening, kantoor, bedrijf. Deze uitzonderingssituaties zijn in de verbeelding en regels opgenomen.

### *Tuin*

De bestemming "Tuin" is gelegd op delen van de woonpercelen, waar geen gebouwen mogen worden gebouwd. Het uitbreiden van woningen door middel van een aanbouw of het plaatsen van bijgebouwen is op deze gronden niet toegestaan. Wel mogen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken worden gebouwd en mag ter plaatse van de oprit worden geparkeerd. Deze gronden dienen vooral een groene uitstraling te krijgen.

### *Centrum*

Het winkelcentrum De Bieshof aan het Van Eesterenplein en het winkelcentrum aan het Pearl Buckeef hebben de bestemming 'Centrum' gekregen. Deze bestemming en de ligging van

bouwvlakken stemt overeen met het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat de bebouwing aan de Sequoia en het Maaskanterf die reeds voor detailhandel en dienstverlening in gebruik zijn aan deze bestemming zijn toegevoegd.

#### *Gemengd*

Deze bestemming geldt met name voor verschillende percelen binnen het plangebied. De bestemming 'Gemengd' is gebruikt omdat de betreffende panden/locaties niet specifiek aan één functie zijn voorbehouden. Een gebruik voor kantoor, bedrijf, sport, maatschappelijke functies en zelfs wonen is -afhankelijk van de locatie- denkbaar. Voor de bebouwing en bouwlocatie aan de Groene Zoom/hoek Chico Mendesring is de bestemming Gemengd, functieaanduiding Gemengd-1 opgenomen. De bebouwing aan de Groene Zoom 212-225/hoek Dudokplein is bestemd voor Gemengd met de functieaanduiding Gmengd-2 en de bedrijfsbebouwing aan de Jan Valsterweg is voor Gemengd met de functieaanduiding Gemengd-3 bestemd.

Voorzover bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming Gemengd zijn toegestaan mogen dat uitsluitend de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde categorieën 1 en 2 ( en soms ook 3) zijn. Categorie 3-bedrijven zijn onder voorwaarden toegestaan aan de Jan Valsterweg.

#### *Maatschappelijk*

De scholen, kerken en maatschappelijke voorzieningen in het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De bouwvlakken stemmen overeen met het geldende bestemmingsplan, met uitzondering van het terrein aan de Mahonie, waar de speelplek binnen de bestemming Groen is ondergebracht.

Als uitgangspunt wordt uitgegaan van de huidige situatie en daarom zijn de verschillende functies afzonderlijk aangeduid:

M (o): onderwijs

M (re): religie

M (zoi): zorginstelling (verzorgingstehuis)

Er is een mogelijkheid van afwijken van die regel opgenomen onder voorwaarde dat de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Voorts is bepaald dat in de in de verbeelding als zodanig aangeduide strook 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' de vestiging van lagere scholen, kinderdagverblijven, bejaardenhuizen, niet is toegestaan.

#### *Agrarisch*

De agrarische gronden zijn als zodanig bestemd. De aanwezige bebouwing -een bunker- is opgenomen in een bouwvlak en voorzien van een aanduiding (cw).

#### *Groen*

De structurele groengebieden zijn bestemd tot 'Groen'. Naast structurele groenvoorzieningen zijn ook de speelvoorzieningen voor zover die niet binnen structureel groen zijn gerealiseerd binnen deze bestemming opgenomen. Voor de gehele gemeente wordt momenteel een reclamebeleid opgesteld, dat inmiddels de inspraakprocedure doorloopt. Dit beleid heeft op bepaalde locaties gevolgen voor de bestemming groen. In de regeling is rekening gehouden met vormen van reclaimedragers die op basis van dit beleid binnen groen gerealiseerd zouden kunnen worden.

#### *Recreatie*

Deze bestemming is gelegd op gronden van de speeltuinvereniging. Op de verbeelding is een bouwvlak en een maximale bouwhoogte aangegeven. Buiten het bouwvlak mogen speeltoestellen worden gerealiseerd tot de in de planregels aangegeven bouwhoogte.

#### *Verkeer*

De bestaande wegen, straten en pleinen zijn bestemd voor 'Verkeer'. Ook de aan de westzijde van het plangebied gelegen N3 heeft deze bestemming.

Binnen deze bestemming zijn ook allerlei bestaande groenstroken opgenomen. Door dit onderdeel te laten zijn van de bestemming 'Verkeer' is het mogelijk -indien nodig- extra parkeerplaatsen te realiseren. Voorts is rekening gehouden met de effecten van het in ontwikkeling zijnde reclamebeleid.

#### *Leiding-Leidingstrook*

In het plangebied ligt nabij de N3, langs het fietspad tussen de Groene Zoom en de Noordendijk en in het oostelijk deel van het plangebied nabij de Bildersteeg leidingenstroken met daarin:  
- een hoge druk gasleiding van 40 bar

- twee persriolen; en
- twee 150 kV electriciteitsverbindingen.

Dergelijke leidingen moeten worden bestemd. Daarnaast bevinden zich ook andere leidingen, waaronder een stikstofleiding binnen deze bestemming. In de planregels is de standaardbepaling opgenomen, dat bebouwing c.a. ten behoeve van andere functies slechts is toegestaan indien en voor zover de bij de bescherming van de leiding betrokken belangen dit gedogen; hiertoe wordt vooraf de leidingbeheerder gehoord.

#### *Waterstaat - Waterkering*

De bestemming "Waterstaat - Waterkering" heeft vooral ten doel dat er bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden overleg plaatsvindt met het waterschap. Dit is op de gebruikelijke wijze in de planregels opgenomen.

#### *Waarde - Archeologie 3*

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

Binnen het gehele plangebied bestaat in principe een verplichting tot het doen van archeologisch vooronderzoek en zorg voor archeologische waarden. Dit betreft zowel bouwen als aanleggen. In principe mag alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze in voldoende mate zijn zeker gesteld. Deze regeling is niet nodig bij gelijke vervanging van bestaande bouwwerken en bij nieuwe bouwwerken die kleiner zijn dan 50 m<sup>2</sup>, waarvan de fundering niet dieper ligt dan 100 cm beneden maaiveld en/of waarvoor het palenplan onder de maximaal 5% (inclusief grondverdringing) van het te bebouwen oppervlak blijft

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

- normale onderhoudswerkzaamheden;
- grondwerkzaamheden tot een diepte van 100 cm bij 'Waarde - Archeologie - 3';
- grondwerkzaamheden tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> ;
- archeologisch onderzoek door een gekwalificeerd archeoloog.

#### *Overig*

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

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

## **5.4 Algemene regels**

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

#### *Antidubbeltelbepaling;*

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

#### *Algemene bouwregels;*

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

*Algemene gebruiksregels;*

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

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

*Algemene afwijkingsregels;*

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

## **5.5 Overgangs- en slotregels**

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

In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.



## **HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid**

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet overwegend in het vastleggen van de huidige situatie, die bovendien veelal reeds in de geldende bestemmingsplannen als zodanig is opgenomen.

In de Wro (artikel 6.12) staat dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen, voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. 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>.

Het bestemmingsplan voorziet in rechtstreekse bouwmogelijkheden van hiervoor genoemde "aangewezen bouwplannen" op enkele percelen gemeentegrond. Bij de verkoop van deze grond ten behoeve van woningbouw wordt het kostenverhaal in de koopprijs meegenomen. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de betreffende bouwmogelijkheden al in het geldende bestemmingsplan waren voorzien en dat in dit bestemmingsplan derhalve geen nieuwe bouwmogelijkheden voor "aangewezen bouwplannen" worden geboden.

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

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel te voldoen aan de wettelijke verplichting, genoemd in artikel 3.1, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening om de bestemming van de gronden binnen het plangebied eenmaal per 10 jaar opnieuw vast te stellen en waar nodig te actualiseren. Bij actualiseringsplannen, waarbij geen of weinig nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en wordt dus geen inspraak, als bedoeld in de gemeentelijke Participatie- en inspraakverordening, gehouden. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 8 april 2015 besloten.

## 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. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie/energie
4. Waterschap de Hollandse Delta
5. KPN Telecom Netwerkdiensten
6. Prorail
7. TenneT TSO
8. Nederlandse Gasunie
9. Veiligheidsregio.

De provincie Zuid-Holland heeft aan de hand van het digitaal ingevulde toetsingsformulier te kennen gegeven dat het plan ter beoordeling diende te worden voorgelegd. Per mail d.d. 6 december 2017 is van de provincie bericht ontvangen dat het plan conform het provinciale beleid is.

Van Prorail is de opmerking ontvangen dat de spoorbaan geen maatbestemming in het voorontwerpbestemmingsplan had. Aan deze opmerking is tegemoet gekomen door een bestemming Verkeer - Railverkeer op te nemen.

Door de Nederlandse Gasunie is opgemerkt dat:

- de verbeelding in pdf-formaat was toegestuurd, waardoor de ligging van de leidingen en de bijbehorende beschermingszones niet kon worden gecontroleerd. Reactie: bij het opstellen van de verbeelding is gebruik gemaakt van de gegevens van de Gasunie zelf en het ontwerpbestemmingsplan zal digitaal ter inzage worden gelegd.
- de voorkeur uitgaat naar het opnemen van de bestemming Leiding-Gas, in plaats van de algemenere bestemming Leiding-Leidingstrook. Reactie: de bedoelde leiding ligt ook binnen het plangebied van het bestemmingsplannen Dubbeldam en De Staart waar ook uitsluitend de bestemming Leiding-leidingstrook is opgenomen. De gemeente hecht er aan om in de bestemmingsplannen met gelijklopende regelingen te werken.
- verzocht wordt om de druk en diameter van de gasleiding niet op te nemen in de planregels. Op die manier hoeft bij een eventuele wijziging (vergroten van diameter of druk geen bestemmingsplanherziening plaats te vinden. Voorafgaand aan een eventuele wijziging moet er wel een groepsrisicoberekening worden gemaakt. Reactie: het achterwege laten van deze gegevens tast de rechtszekerheid aan en zou derden-belanghebbenden de mogelijkheid ontnemen om zienswijzen, bezwaar en beroep in te dienen.
- verzocht wordt om het rooien van diepwortelende beplanting en bomen toe te voegen aan artikel 17.4.1 (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, inmiddels vernummerd tot 18.4.1). Reactie: het artikel is op de gevraagde wijze aangepast.
- verzocht wordt om de uitzondering in artikel 17.4.2 (inmiddels vernummerd tot 18.4.2) te schrappen of concreter te maken. Deze uitzondering leidt tot rechtsonzekerheid, omdat niet op

voorhand te bepalen is welke werken of werkzaamheden met de uitzondering worden bedoeld.

Reactie: De betreffende bepaling biedt inderdaad te weinig rechtszekerheid en is geschrapt

- in de Toelichting in paragraaf 4.5.2 wordt vermeld dat de hogedruk aardgasleiding op 300 m afstand van het plangebied ligt. In het noordoosten van het plangebied is deze afstand echter niet meer dan enkele meters. Reactie: de bedoelde gasleiding loopt zelfs door het noordoostelijk deel van het plangebied, maar ligt op een afstand van minimaal 220 en maximaal 450 van de woningen in het plangebied. In de Toelichting is dit inmiddels aangepast.

Van de overige overlegpartners is geen inhoudelijke reactie ontvangen.