

Toelichting 1e herziening bestemmingsplan Stadspolders, locatie Loswalweg 2

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	

DEEL 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

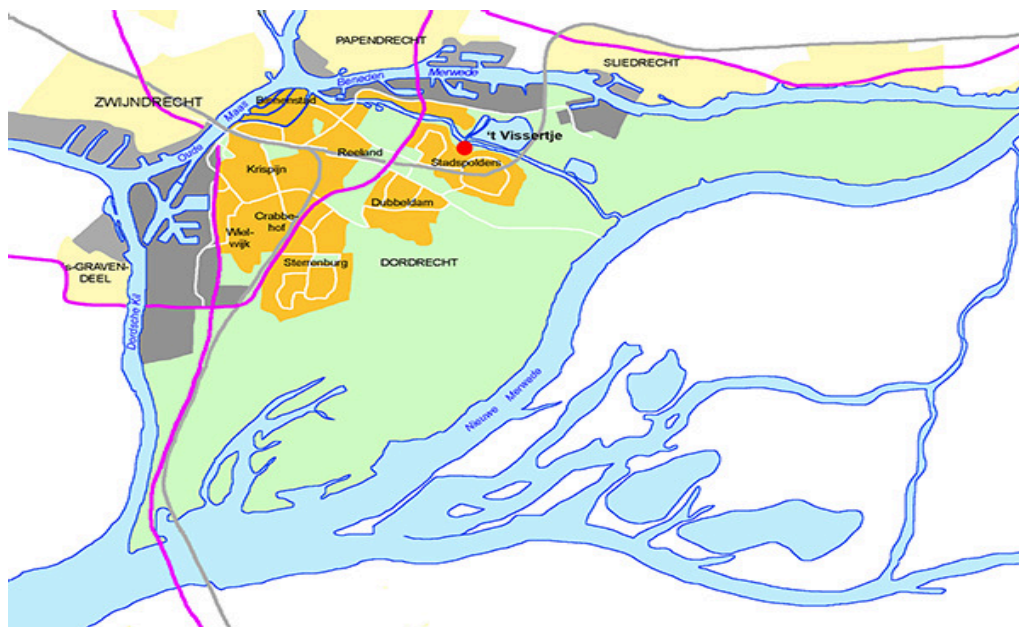
Het cultuurhistorisch waardevolle gemaalcomplex 't Vissertje aan de Loswalweg, dat tevens een potentieel gemeentelijk monument is, is in het geldende bestemmingsplan "Stadspolders, Vissershoeek, Oudelandshoek", maar ook in het nog geen rechtskracht bezittende bestemmingsplan "Stadspolders" bestemd voor Recreatie, met een functieaanduiding voor horeca en voor cultuurhistorische waarden en voor Waterkering. Diverse pogingen om binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan een koper te vinden voor dit complex zijn mislukt.

In oktober 2016 heeft een tweetal ondernemers voorgesteld het complex te restaureren, als zij het gebouw en de bijbehorende gronden voor een symbolisch bedrag van de gemeente kunnen verwerven en er een woning, horeca en een klein kantoor mogen realiseren. Deze plannen waren ten tijde van het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan "Stadspolders" nog onvoldoende concreet om in de planvorming mee te nemen.

De initiatiefnemers willen benedendijks een kantoor ten behoeve van een architectenbureau (6-8 medewerkers) realiseren en op dijkniveau horeca en een woning. Eén van de initiatiefnemers is eigenaar van een aannemingsbedrijf op het gebied van riool- en gemaalwerkzaamheden en wil de woning zelf gaan bewonen. De horeca wordt door de initiatiefnemers gezamenlijk vormgegeven.

De beoogde combinatie van gemaal, woning, horeca en kantoor vormt een functionele invulling die goed past bij het karakter van het complex en verder verval van het gemaal tegen zal gaan.

Om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een herziening van het vigerende, c.q. het nog geen rechtskracht bezittende bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hier in.

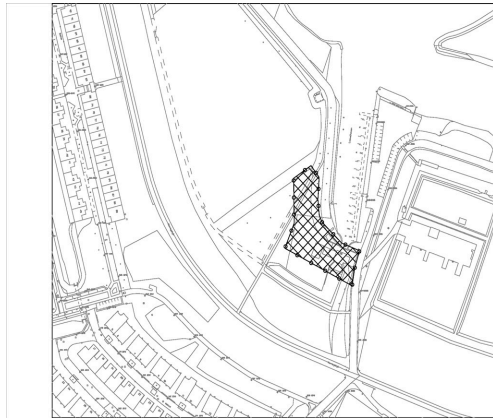


Ligging plangebied binnen de gemeente Dordrecht

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

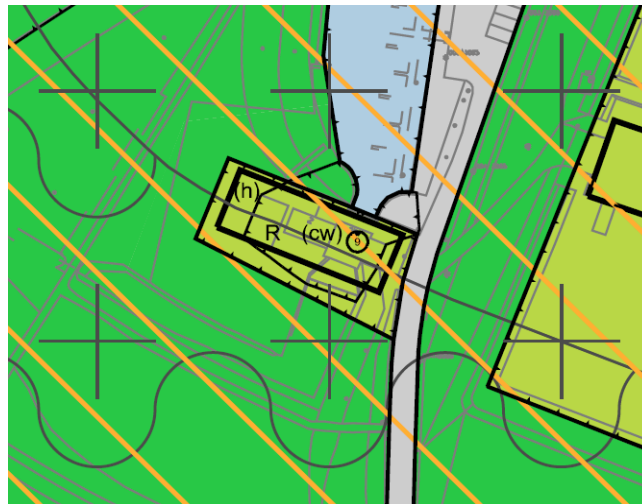
Het plangebied ligt in het oosten van Dordrecht en wordt globaal begrensd door:

- In het noorden: het Wantij;
- In het oosten: de Loswalweg;
- In het zuiden: de Wantijdijk
- In het westen: de recreatieve route langs de jachthaven



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan



Geldend plan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Stadspolders, Vissershoeek en Oudelandshoek", vastgesteld op 11 maart 2008 en goedgekeurd op 23 mei 2008 van kracht. De herziening van dit bestemmingsplan – het bestemmingsplan "Stadspolders" is op 29 mei 2018 vastgesteld, maar heeft nog geen rechtskracht, omdat er op één onderdeel beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen dit plan is ingediend.

Beide bestemmingsplannen kennen een vergelijkbare regeling voor het gemealcomplex. Het beoogde kantoor is in strijd met deze regeling. De horeca en een dienstwoning zijn in deze plannen al wel mogelijk gemaakt. Het plan van initiatiefnemers is voorts op de volgende onderdelen in strijd met bovengenoemde bestemmingsplannen:

- De benodigde ruimte voor een terras en de parkeervoorziening zijn buiten het bouwvlak, maar ook buiten het functieaanduidingsvlak gepland;
- Om te kunnen voldoen aan de Welstandseisen, moet het bouwvlak iets aangepast worden;

- Om het parkeerterrein aan de achterzijde van het complex toegankelijk te maken, moet de noordelijke kademuur richting de haven verplaatst worden;
- Feitelijk past een kantoor niet binnen de bestemming Recreatie en ligt het meer voor de hand om een bestemming Gemengd, met een beperkte doeleindenomschrijving aan het complex te geven;
- De parkeergelegenheid moet met een functieaanduiding worden aangegeven.

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.

DEEL 2 Planbeschrijving

2.1 Historie

Het poldergemaal 't Vissertje, met loswal/haven, zorgde voor de waterhuishouding in de polders Stadspolder uit 1780 en de Nieuwe Stadspolder uit 1991.

De Wantijdijk (vroeger de Bovenkade) en de Loswalweg zijn polderontsluitingswegen.

2.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Het voormalig stoomgemaal van de Stadspolders is gelegen bij het haventje 't Vissertje in Dubbeldam, vroeger een dorp op het eiland van Dordrecht, dat in 1970 is toegevoegd aan de gemeente Dordrecht. De wijk Stadspolders grenst aan het buitengebied van de gemeente, aan het ecologisch waardevolle Wantij en deels aan het natuurgebied 'Sliedrechtse Biesbosch'. Het gemaalcomplex vormt een min of meer solitaire bouwmassa op dit deel van de Wantijdijk.

Het voormalige stoomgemaal, ook wel gemaal "aan 't vissertje" stond in verbinding met een vaart en het water van de haven dat uitmondt op het Wantij. Door de aanleg van een nieuwe dijk ten zuiden van het complex, staat de vaart niet meer in directe verbinding met het water van het Wantij. Het complex ligt geheel vrij op de kop van het haventje, aan de noordzijde grenzend aan het water van de haven en aan de zuidzijde grenzend aan een klein deel van de voormalig vaart. De voorgevel aan de oostzijde ligt evenwijdig aan de Loswalweg.

2.3 Bestaande functionele structuur

De Wantijdijk heeft een waterkerende, maar ook een recreatieve functie.

In het kader van de uitvoering van het "Herinrichtingsplan recreatief knooppunt 't Vissertje" (vastgesteld door het college in mei 2005) 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.

De beoogde horeca functie van een deel van het gemaalcomplex ondersteunt de recreatieve functie.

2.4 Uitgangspunten

Ten opzichte van het bestemmingsplan "Stadspolders" uit 2018 zijn een aantal ondergeschikte wijzigingen noodzakelijk.

DEEL 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

Op 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze Ladder behelst een (extra) motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Op 1 juli 2017 is de Ladder herzien, waardoor artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening nu als volgt luidt:

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

In algemene zin geldt dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

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

Trede 1: is er actuele regionale behoefte

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

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

Kantoorontwikkeling is één van de punten waarop via de Ladder wordt gekeurd.

Echter het gemiddelde oppervlak van aangeboden kantoren in de Drechtsteden is 1000 m². De initiatiefnemer voor het kantoor in het gemaal heeft behoefte aan een kantoor van 120m² met ruimte voor 6 á 7 werkplaatsen. Deze omvang is qua omvang te gering om impact te hebben op het regionale kantorenaanbod.

Bij de provincie geldt dan ook de algemene beleidsopvatting dat de "beladding" van dergelijke kleine ontwikkeling in bestaande bebouwing een te zwaar instrument is en daarom in dit geval ook niet hoeft te worden toegepast.

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 bedrijventra 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.

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.

De provinciale verordening maakt in principe alleen nieuwe kantoorontwikkeling mogelijk voor concentratiegebieden rond treinstations. Enkele uitzonderingen daarop vormen o.a. bedrijfsgebonden kantoren met een maximum van 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf en kantoren tot 1.000 m² bvo. De ontwikkeling van 120 m² valt binnen deze uitzonderingsregel in de verordening.

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 de Wantijzone onderdeel van de stedelijke ecologische structuur. Deze zone zorgt voor recreatieve plekken in de wijk en veilige en aangename verbindingen tussen de wijken voor sporters, recreanten en kinderen. Een horecavoorziening bij het knooppunt van 't Vissertje zal hieraan bijdragen.

3.3.2 Kantoor

In 2015 is de regionale kantorenstrategie opnieuw geactualiseerd en vastgesteld. In de regionale kantorenstrategie zijn de voorkeurslocaties opgenomen voor de ontwikkeling van de kantoren, waaronder de Schil en het businesspark Amstelwijck. Met de vaststelling van de kantorenstrategie is de regionale plancapaciteit fors terug gebracht.

Naast de forse reductie van plancapaciteit en prioritering van locaties voor nieuwe ontwikkeling, houdt de kantorenstrategie ruimte voor maatwerk. Daarvoor wordt de stelregel van 80-20 gehanteerd: gemiddeld over de periode tot 2020 vindt minimaal 80% van de nieuwbouw plaats op de voorkeurslocaties, de overige 20% op overige locaties. De kantorenstrategie, met inbegrip van het 80-20 principe, is door de provincie beleidsmatig aanvaard. De omzetting naar ca. 140 m² bvo kantoren in bestaande bebouwing op een niet daarvoor aangewezen kantoorlocatie, past in dit principe.

DEEL 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Wie de bodem in wil om te bouwen of aan te leggen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek 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 nederzettingenpatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

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

Gemeentelijk beleid archeologie

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

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

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

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

Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient dan ook onderzocht te worden of en waar 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 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:

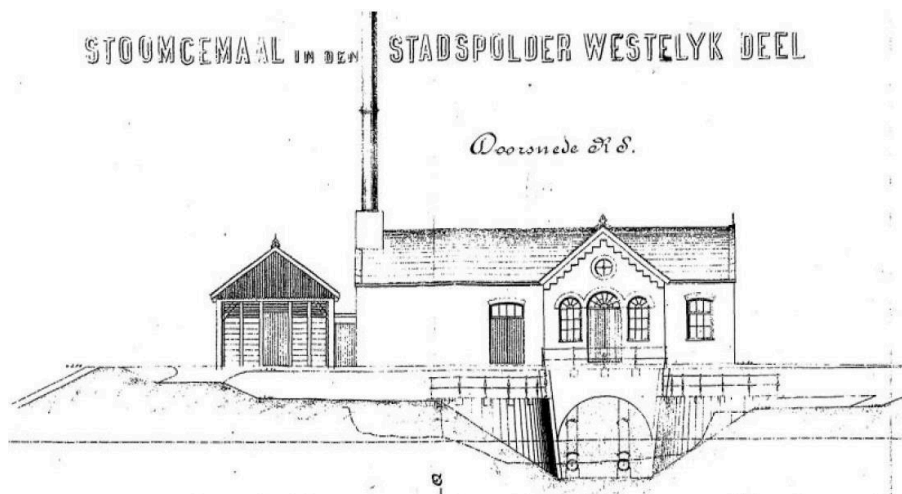
- DDT 5001 Wantij: laatmiddeleeuwse vondsten na baggerwerk (in 1950)
- DDT 8916 Bakema erf: laatmiddeleeuwse vondsten op 1,7m –mv ofwel 2,2m –NAP (in 1989)
- DDT 9106 Spoorbrug Wantij: vondst van verspoeld laatmiddeleeuws aardewerk op 1,7m –mv (in 1991)
- DDT 1012 Wantij: bureauonderzoek n.a.v. baggerplan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

Cultuurhistorie

Het gemaal "aan 't vissertje" is in 1881 gebouwd als stoomgemaal voor de bemaling van de Stadspolders naar ontwerp van J.A. van der Kloes (1845-1935), de toenmalige gemeentearchitect van Dordrecht.

Zijn ontwerp voor het watertorencomplex aan het Wantij (het huidige Villa Augustus) kwam in hetzelfde jaar tot stand als dat voor het gemaal. Er zijn stilistische overeenkomsten tussen het waterleidingcomplex en het stoomgemaal, zoals de gevelopeningen en de decoratieve baksteenelementen. Op een ontwerp-tekening voor het waterleidingcomplex is te zien dat het ketelhuis en de machinekamer vrijwel identiek zijn aan die van het gemaal.

Het gemaalgebouw bestond in 1881 uit drie gescheiden ruimten. Van oost naar west: de ruimte voor de machinist, de machinekamer met twee Stork stoommachines, gekoppeld aan centrifugaalpomp, en het ketelhuis met twee stoomketels en een schoorsteen tegen de binnenzijde van de westgevel. Naast het ketelhuis staat de nog originele kolenloods, van waaruit de kolen via de entree aan de zuidzijde naar het ketelhuis werden gebracht.



In 1932 werden de stoommachines vervangen door elektrische motoren (EMF Dordt) en werden de pompen vernieuwd met horizontale schroefpompen (Begemann). Deze zijn nu nog aanwezig. In de ruimte voor de machinist werd een transformator geplaatst, door een tussenmuur gescheiden van een gang. De oostgevel werd voorzien van twee gevelopeningen met stalen deuren. Aan de noordgevel werd een gevelopening aan de transformatorruimte dichtgemetseld. Bij deze wijziging werd ook groot onderhoud gepleegd aan het pand, waarbij de dakbedekking werd vervangen en de wateruitlaat werd aangeheeld en vernieuwd.

In 1939 werd het ketelhuis, dan de 'oude machinekamer' genoemd, verbouwd tot dienstwoning. Het volume van het ketelhuis werd verhoogd met een extra verdieping, waarvoor de schoorsteen en het dak gesloopt werden. Al het metselwerk werd zoveel mogelijk conform bestaand uitgevoerd, en waar mogelijk het hout van de oude kapconstructie hergebruikt. De woning werd gedeeltelijk onderkelderd, met op de begane grond keuken en woonkamer en op de verdieping drie slaapkamers en een toegang naar de vliering.

Rond 1990 werd de stedenbouwkundige situatie rond het gemaal ingrijpend gewijzigd door de aanleg van een nieuwe dijk, die de toevoer van het water naar het gemaal doorbroken heeft. Sindsdien werd het gemaal door middel van een pomp ingezet voor een heel klein stuk van de Stadspolders. Deze functie is nu ook vervallen.

Monumenten

Het voormalige poldergemaal 't Vissertje van 1881 is een potentieel gemeentelijk monument en heeft nu de functie- aanduiding cultuurhistorisch waardevol.

4.1.3 Conclusie

Op de verbeelding is het Poldergemaal 't Vissertje met water in-en uitlaat (1881) met de aanduiding cw (cultuurhistorisch waardevol) aangegeven.

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

Onderhavige plan behelst het positief bestemmen van één woning. Er zijn geen bedrijven gepland binnen het plangebied. In de omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven en instellingen gevestigd. Op een afstand van hemelsbreed ongeveer 1000 meter, ten noorden van het Wantij, is industrieterrein De Staart gelegen. Hier is zwaardere industrie gevestigd met maximale bedrijfs categorie 5.2. Voor deze bedrijfs categorie geldt op grond van VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering de volgende richtafstanden:
Geur 50 meter, stof 700 meter, geluid 1000 m, gevaar 50 meter.
Bij de invulling van het plangebied wordt uitgegaan van kleinere afstanden dan de richtafstanden die volgens de VNG handreiking wordt geadviseerd.

4.2.3 Conclusie

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

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

In opdracht van de gemeente Dordrecht is in maart-augustus 2017, door MH Poly Consultants & Engineers B.V., een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Loswalweg 2 te Dordrecht.

Na toetsing en interpretatie van de resultaten van het huidige onderzoek blijkt dat deze aansluiten bij de resultaten uit het verleden. De huidige resultaten geven aanleiding om de in het verleden opgestelde contouren van de tussenwaarde en interventiewaarde lokaal te herzien. Onderstaand is per huidig terreindeel de kwaliteit van de bodem aangegeven.

Terrein ten noorden en westen van opslag restaurant.

Ter plaatse is sprake van een sterke verontreiniging met immobiele parameters. Het betreft met

name zink en in mindere mate PAK en asbest. De bodem tot 1,0 m –mv is grotendeels niet geschikt voor het beoogde gebruik als horeca.

Voor het saneren van het geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m3) kan gebruik worden gemaakt van een zogenaamd het formulier BUS immobiel.

Terrein tussen van opslag restaurant en woonhuis.

Er is sprake van een matig verontreinigde bovengrond die gelegen is op een puinlaag. Dit bodemtraject is niet verontreinigd met asbest. De ondergrond is niet tot licht verontreinigd en wordt ingedeeld in de klasse 'altijd toepasbaar'.

Terrein ten zuiden van opslag restaurant en woonhuis.

De puinhoudende top laag is licht verontreinigd en wordt beoordeeld als klasse 'industrie' en 'wonen'.

De onverdacht ondergrond is niet verontreinigd en wordt ingedeeld in de klasse 'altijd toepasbaar'.

Grondwater

De grondwater verontreiniging met naftaleen zoals deze in het verleden is aangetroffen blijkt niet reproduceerbaar. Derhalve wordt het saneren van het bovenste deel van het grondwater niet noodzakelijk geacht. Dit betreft de situatie tot NAP -2,2 meter.

4.3.3 Conclusie

In het kader van de toekomstige inrichting van de locatie wordt het volgende aanbevolen:

- Saneren sterke immobiele verontreiniging tot 1,0 m –mv en afwerken met een leeflaag op een geotextiel.
- Grondverbetering toepassen ter plaatse van het gangpad tot 1,0 m –mv.
- Nagaan in functie van de toekomstige herinrichting of ten zuiden van het woonhuis grondverbetering nodig is voor de bodem tot 1,0 m –mv.

Met in acht nemen van bovenstaand zijn de onderzoeksresultaten geen belemmering voor het plan.

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.

4.4.2 Onderzoek

Voor het overgrote deel is er in dit plangebied sprake van het vastleggen/continueren van de bestaande situatie. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal inzichtelijk moeten worden gemaakt op welke andere wijze aan het aspect duurzaamheid zal worden voldaan.

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-methodiek 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 overlidensrisico 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 overlidjt 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 overlidjt 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

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

Bedrijfsvestiging van Chemours

Uit de milieuvergunning blijkt het volgende:

- de 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico bevindt zich net buiten de terreingrenzen 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 het plangebied;
- de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden.

In paragraaf 2.4 is aangegeven dat het bestemmingsplan Stadspolders, locatie Loswalweg 2, ten opzichte van het vigerende plan, geen nieuwe grootschalige bebouwingsmogelijkheden toe laat. Gelet op de ligging van de 10-8 contour voor het plaatsgebonden risico en het feit dat er geen grootschalige bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan worden toegestaan is geen wijziging van de hoogte van de orientatiewaarde te verwachten.

4.5.3 Conclusie

- Het plan levert geen bijdrage aan de overschrijding van de orientatiewaarde 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.

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 Oudelandshoeek 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.

spoorweglawaaï

De geluidsbelasting ten gevolgen van railverkeer mag niet meer bedragen dan 55dB. Het plangebied valt buiten de zone spoorlawaaï.

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

Tot het structurele groen behoort het groen langs de randen van het Wantij en langs de Loswalweg.

Er zijn geen bijzonderheden in het beheer van het structurele groen geconstateerd. Er wordt weliswaar geparkeerd in het groen achter het gemaalcomplex, maar dit wordt middels een landschapsplan ingepast een groene setting.

4.7.3 Conclusie

De structurele groenvoorzieningen worden gehandhaafd.

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 rivierstad". Het water en de nabijheid van de Biesbosch drukken hun stempel op de natuur in de stad.

4.8.2 Onderzoek

Beschermde gebieden

Het dichtstbijzijnde gebied dat onder de bescherming van de Wet natuurbescherming valt is Natura 2000-gebied 'Biesbosch' (figuur 2). Dit Natura 2000-gebied bevindt zich op ongeveer 1,5 kilometer afstand vanaf het plangebied. Vanwege deze afstand, de kleinschalige en tijdelijke aard van de werkzaamheden en het gegeven dat bebouwing van Dordrecht en de waterweg het Wantij zich tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied bevinden, worden er geen significant nadelige effecten op de aangewezen habitattypen en doelsoorten van dit Natura 2000-gebied verwacht als gevolg van verstoring door geluid, licht, trillingen en dergelijke. Voor deze storingsfactoren is daarom geen verdere toetsing aan de natuurwetgeving nodig.

Quick scan flora- en fauna

Econsultancy heeft op 5 april 2019 een Quick scan flora en fauna uitgevoerd voor het perceel aan de Loswalweg 2a en 2b te Dordrecht.

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

4.8.3 Conclusie

Op basis van onderhavige quickscan flora en fauna dient voor uitvoering van de plannen rekening gehouden te worden met het kwetsbare seizoen van algemene amfibieën en vissen. De werkzaamheden dienen onder ecologische begeleiding volgens de gedragscode van het waterschap uitgevoerd te worden. Het wordt geadviseerd om onder ecologisch begeleiding te werken. Voorafgaand aan het verplaatsen van de schuur wordt het geadviseerd om een controleronde uit te laten voeren door een deskundige op het gebied van vleermuizen.

Verder kunnen overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels worden voorkomen door groen te verwijderen buiten het broedseizoen. Wanneer de snoeiwerkzaamheden alsnog binnen het broedseizoen plaats dienen te vinden, dient er vlak voorafgaand aan deze werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene grondgebonden zoogdieren.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden, natuurnetwerk en houtopstanden worden geen bezwaren verwacht.

Vanuit het oogpunt van Natuur bestaat er geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

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

Een project of plan kan doorgang vinden wanneer het "niet in betekenende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Er is een toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten ten aanzien van de nieuwe functies, echter niet in zodanige mate dat dit een probleem oplevert.

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 automobilititeit. Dit ter verbetering van het milieu en de leefbaarheid.

In het plan wordt door de functie Horeca toe te voegen een bijdrage geleverd aan het recreatieve fiets- en wandelnetwerk.

4.10.2 Onderzoek

Verkeer en parkeren

De normering van het CROW voor horeca varieert van 6 parkeerplaatsen per 100m² voor een café/bar/cafetaria tot 13pp/100m² voor een restaurant. Stadsontwikkeling adviseert in dit geval voor de horeca rekening te houden met 10 parkeerplaatsen per 100m². Voor een kantoor ligt de norm aanzienlijk lager. 2 parkeerplaatsen per 100m² is voldoende. Voor de huidige woning is er voldoende parkeerruimte, maar met de realisatie van 210m² horeca en 140m² kantoor moet in totaal worden voorzien in 26 extra parkeerplaatsen.

Het 'vol zetten' van het maaiveld rond het complex met auto's past niet in de functie en uitstraling van het gebied. Op het bestaand parkeerterrein naast de haven zijn 30 parkeerplaatsen beschikbaar. Vooral bij mooi weer maken vele bewoners gebruik van de boothelling of bezoeken de camping. Tegelijkertijd zal de geplande horeca op die momenten vooral per fiets bezocht worden. Bij slecht weer zal deze verhouding zich spiegelen. Vijf tot zeven parkeerplaatsen kunnen 'dubbel' gebruikt worden. Daarnaast kunnen er op het bestaande parkeerterrein nog 4 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. 11 parkeerplaatsen die het plan nodig heeft kunnen daarmee in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Voorgesteld word een ontheffing voor parkeren op eigenterrein te verlenen voor 10 parkeerplaatsen, maar de initiatiefnemer wel te vragen deze als nog aan te leggen als uit het feitelijk gebruik blijkt dat deze noodzakelijk zijn. De initiatiefnemers moeten daarmee in eerste instantie op eigen terrein voorzien in 15 nieuwe parkeerplaatsen.

Tevens wordt voorgesteld de initiatiefnemer te vragen de 15 nieuwe parkeerplaatsen in overleg met de gemeente in te passen in het groen. Gezien de beperkte ruimte en de aanwezige hoogte verschillen (dijk), zal dat niet makkelijk zijn. De initiatiefnemer wordt gevraagd de parkeeroplossing vooraf in een landschapsplan op te nemen. De parkeerplaatsen worden aangelegd en beheerd voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer wordt ook gevraagd nadrukkelijk en zichtbaar in parkeerplekken voor fietsen te voorzien.

De afspraken rond het parkeren worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

Ontsluiting

Onderzocht is of de ontsluiting via het groene voorterrein te realiseren is, landschappelijk maar ook vanuit verkeersveiligheid heeft het de voorkeur om de ontsluiting te leggen aan de achterzijde van het pand. Hiervoor moet de kademuur ca 2 meter naar de haven toe verplaatst worden.

Vernieuwing van de kademuur is toch al noodzakelijk en als de muur daarbij iets wordt verplaatst t.b.v. de ontsluiting is dat mogelijk, mits de monumentale waarde van het complex en de stedenbouwkundige vormgeving niet nadelig worden beïnvloed. Stadsontwikkeling denk dat deze aanpassing met behoud van de monumentale waarde mogelijk is. Omdat ook rekening gehouden moet worden met de belastbaarheid van de gewelven onder het pand, is dit echter niet de goedkoopste oplossing.

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.

Nationaal 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 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 prioritair 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 perceeleeigenaar 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

In verband met de toevoeging van extra verharding wordt de absorptie van regenwater verminderd. Hiervoor zal ter compensatie extra oppervlakte water gecreëerd moeten worden. Als nieuwe verhardingen en daken waterdoorlatende/-absorberend worden uitgevoerd kan voor een groot deel aan de compensatie voorwaarden worden voldaan. De kosten voor watercompensatie komen ten laste van de initiatiefnemer.

Het water voor het complex moet afgepompt kunnen worden naar het Wantij. Daarvoor is nu in het gebouw een kleine pomp aanwezig. Bij verkoop van het pand moet de pomp buiten het gebouw geplaatst worden, om beheer door de gemeente mogelijk te maken. Het nieuw te maken gemaal dient te voldoen aan het Programma Van Eisen voor gemalen van de gemeente Dordrecht. Voorgesteld wordt dit als voorwaarde op te nemen bij de verkoop, waarbij de kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen.

4.11.3 Conclusie

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

DEEL 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 een bouwvlak waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan. het bouwvlak is iets verruimd ten behoeve van de geplande uitbreiding. De toegestane hoogtemaat voor de hoofdbebouwing is afgestemd op de huidige situatie en de uitbreiding en is op de verbeelding aangegeven.

Gemengd

Voor het hele plan geldt de bestemming Gemengd, waarbinnen de bestemmingen Horeca 1, Kantoor en Wonen zijn toegestaan. Het parkeren wordt aangeduid middels de functie- aanduiding parkeerterrein.

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 m², 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 m² ;
- 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.

DEEL 6 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de huidige situatie en een minimale uitbreiding om de plannen economisch haalbaar te maken.

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 m², functieverandering naar woningen voor ten minste 10 woningen, of functieverandering naar horeca of kantoor voor ten minste 1.000 m².

Het plan is kleiner dan de gestelde voorwaarden, het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze redenen niet nodig en achterwege gelaten.

DEEL 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van renovatie van het bestaande pand en een kleinschalige uitbreiding. Hierdoor is er feitelijk geen sprake van wijziging van beleid. De aanvrager heeft over het plan een informatieavond georganiseerd.

Gelet hierop is afgezien van een inspraakronde en heeft een ieder direct de gelegenheid zienswijze tegen het ontwerpplan in te dienen bij de gemeenteraad.

7.2 Overleg

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

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