

## **MOTIVERING (OMGEVINGSTOETS)**

**Behorend bij het voorstel ‘wijziging omgevingsplan  
Dordrecht voor bodem, Bouwhuyslocatie en andere  
onderwerpen’**

Datum: november 2024

Organisatie: gemeente Dordrecht

## Inhoud

DEEL A: ALGEMEEN .....	5
1. Inleiding .....	5
2. Planbeschrijving.....	5
2.1. Wijzigingen van de structuur van het omgevingsplan.....	6
3. Dereguleringstoets .....	7
4. Integrale afweging .....	7
5. Bijlagen .....	8
DEEL B: BODEM(KWALITEIT).....	9
6. Inleiding .....	9
6.1. Aanleiding en reikwijdte.....	9
6.2. Doel en oogmerken van deze omgevingsplanwijziging .....	10
6.3. Planbeschrijving.....	12
6.4. Milieubeoordeling .....	17
6.5. Instructieregels rijk en provincie .....	17
7. Omgevingsaspecten .....	18
7.1. Aantrekkelijke stad .....	18
7.2. Bereikbare stad.....	19
7.3. Gezonde stad .....	20
7.4. Uitstekend vestigingsklimaat.....	20
7.5. Klimaatadaptatie en Energieneutraliteit .....	20
7.6. Biodiversiteit.....	21
7.7. Conclusie .....	21
8. Uitvoerbaarheid .....	21
8.1. Verslag van de inspraak .....	21
8.2. Overleg .....	22
8.3. Economische uitvoerbaarheid.....	23
8.4. Bijdragen aan verbeterdoelen Omgevingswet .....	23
8.5. Dereguleringstoets .....	24
9. Integrale afweging .....	25
DEEL C: BOUWHUYSLOCATIE .....	26
10. Inleiding .....	26
10.1. Aanleiding .....	26
10.2. Doel van deze omgevingsplanwijziging .....	26
10.3. Ligging plangebied .....	26
10.4. Planbeschrijving.....	26

10.5. Milieubeoordeling .....	28
10.6. Instructieregels rijk en provincie .....	29
11. Omgevingsaspecten .....	32
11.1. Aantrekkelijke stad.....	33
11.2. Gezonde stad .....	34
11.3. Bereikbare stad.....	41
11.4. Uitstekend vestigingsklimaat .....	44
11.5. Klimaat.....	44
11.6. Energieneutraliteit.....	45
11.7. Biodiversiteit.....	45
11.8. Conclusie omgevingsaspecten.....	47
12. Uitvoerbaarheid .....	47
12.1. Inspraak .....	47
12.2. Vooroverleg .....	48
12.3. Economische uitvoerbaarheid .....	49
12.4. Dereguleringstoets .....	49
13. Integrale afweging.....	51
DEEL D: BEDRIJVENTERREINEN MET HOGE MILIEUCATEGORIEËN.....	52
14. Inleiding .....	52
14.1. Aanleiding en reikwijdte .....	52
14.2. Doel van deze omgevingsplanwijziging .....	52
14.3. Planbeschrijving.....	52
14.4. Milieubeoordeling .....	53
14.5. Instructieregels Rijk & provincie.....	53
15. Omgevingsaspecten .....	54
15.1. Een aantrekkelijke stad .....	55
15.2. Een bereikbare stad .....	55
15.3. Een gezonde stad .....	55
15.4. Een stad met een uitstekend vestigingsklimaat.....	56
15.5. Een stad die in 2035 klimaatbestendig & in 2050 energieneutraal is .....	56
15.6. Behoud biodiversiteit .....	56
15.7. Conclusie.....	57
16. Uitvoerbaarheid .....	57
16.1. Verslag van de inspraak .....	57
16.2. Vooroverleg .....	57
16.3. Economische uitvoerbaarheid .....	57

16.4. Dereguleringsstoets .....	57
17. Integrale afweging .....	58
DEEL E: ZUIDBUITENPOLDERSEKADE.....	59
18. Inleiding .....	59
18.1. Aanleiding en reikwijdte .....	59
18.2. Voorgeschiedenis.....	59
18.3. Doel van deze omgevingsplanwijziging .....	59
18.4. Planbeschrijving.....	60
18.5. Milieubeoordeling .....	61
18.6. Instructieregels rijk en provincie .....	62
19. Omgevingsaspecten .....	64
19.1. Aantrekkelijke stad.....	64
19.2. Bereikbare stad.....	65
19.3. Gezonde stad .....	65
19.4. Klimaatadaptatie en Biodiversiteit .....	65
19.5. Uitstekend vestigingsklimaat en energieneutraliteit.....	65
19.6. Conclusie.....	66
20. Uitvoerbaarheid .....	66
20.1. Verslag van de inspraak .....	66
20.2. Overleg.....	66
20.3. Economische uitvoerbaarheid.....	67
20.4. Dereguleringsstoets .....	68
21. Integrale afweging .....	69
DEEL F: BEOORDELINGSMATRIXEN OMGEVINGSEFFECTEN.....	70

## DEEL A: ALGEMEEN

### 1. Inleiding

Gemeente Dordrecht heeft gekozen voor een gefaseerde opbouw van het omgevingsplan. Het omgevingsplan wordt niet in één keer gewijzigd, maar per thema voor heel Dordrecht of per locatie voor meerdere activiteiten. Het omgevingsplan wordt gewijzigd wanneer dit nodig is (op basis van urgentie). Op deze manier wordt het omgevingsplan geleidelijk definitief gemaakt voor 2032.

Daarbij is het uitgangspunt om parallelle besluitvormingsprocessen te voorkomen en daarom gebundelde omgevingsplanwijzigingen aan de gemeenteraad aan te bieden (per kwartaal bijvoorbeeld). Daardoor omvat deze wijziging van het omgevingsplan een verzameling van onderwerpen en thema's die geregeld moeten worden voor heel Dordrecht of voor een bepaalde locatie.

Deze motivering is uit delen opgebouwd. In dit algemene deel wordt de totale omgevingsplanwijziging beschreven en getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat laatste gebeurt op basis van de uitkomsten voor elk thema of locatie. Die zijn in de delen daarna apart beschreven en getoetst (in de delen B t/m E). In deel F volgen de ingevulde beoordelingsmatrixen ten aanzien van de omgevingsvisie per thema of locatie.

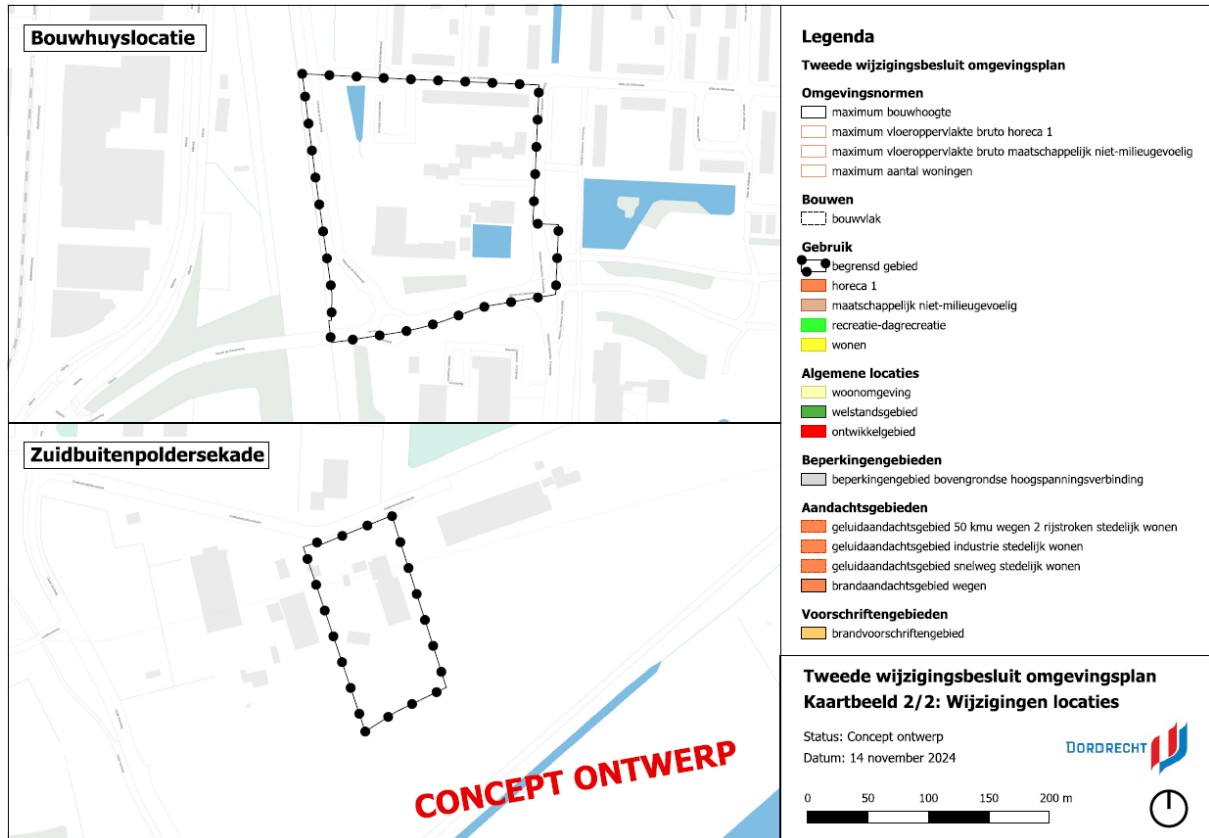
### 2. Planbeschrijving

Deze wijziging van het omgevingsplan omvat 5 onderwerpen verdeeld in thema's en locaties:

1. Thema bodemkwaliteit
2. Locatie: Ontwikkeling van de voormalige Bouwhuyslocatie aan de Maarten Hapertszoon Tromweg 229
3. Thema bedrijventerreinen met hoge milieucategorieën
4. Locatie: Zuidbuitenpoldersekade 3
5. Wijzigingen van de structuur van het omgevingsplan

Zie afbeelding 1 voor een overzicht van de locaties.

De onderwerpen 1 tot en met 4 worden in de aparte delen van deze motivering omschreven. Onderwerp 5 wordt hierna besproken.



Afbeelding 1 verbeelding van de locaties in de tweede wijziging

## 2.1. Wijzigingen van de structuur van het omgevingsplan

In de regio Drechtsteden zijn afspraken gemaakt om samen volgens dezelfde structuur het omgevingsplan op te bouwen. Deze structuur is nog onderhevig aan ontwikkelingen. Naarmate gemeenten in de Drechtsteden aan de slag gaan met omgevingsplanthema's en/of -regels blijkt de structuur soms nog niet goed bruikbaar en is aanpassing nodig. De laatste wijzigingen worden doorgevoerd zodat aangesloten wordt (en blijft) bij de regionale structuur.

De wijzigingen die worden doorgevoerd betreffen redactionele aanpassingen in de structuur en naamgeving van thema's. Het gaat dan specifiek om het volgende:

- Hoofdstuk 4 wordt vanaf nu niet meer gebruikt en aangevuld. Het hoofdstuk blijft bestaan voor Erfgoed. Paragraaf 4.1.1 is gereserveerd, paragraaf 4.1.2 Cultureel erfgoed. Er worden voor nu geen nieuwe 'richtingaanwijzers' aan toe gevoegd.
- Hoofdstuk 5 heet nu Gebruiksactiviteiten i.p.v. Functies
- Hoofdstuk 7 heeft een extra afdeling: 7.11 Inrichten openbaar toegankelijk gebied ontwikkelgebied
- Hoofdstuk 11 Milieu bevat nu in afdeling 11.2 regels over bodem, 11.3 Geluid, 11.4 Omgevingsveiligheid, 11.5 Milieu overig. Dit waren allemaal eerst aparte hoofdstukken. Hierdoor is hoofdstuk 12 nu Gezondheid, Hoofdstuk 13 Energietransitie, Hoofdstuk 14 Water, Hoofdstuk 15 Natuur en vanaf hoofdstuk 16 tot en met 21 Gereserveerd.
- Hoofdstuk 29 Delegatie bevat nu twee afdelingen: Afdeling 29.1 Cultureel erfgoed, Afdeling 29.2 Bodem.

- Er zijn tot slot algemene paragrafen toegevoegd in elk hoofdstuk. Elk hoofdstuk begint dus met een algemene paragraaf.

### 3. Dereguleringsstoets

Voor delen B tot en met E is in overleg met de OZHZ (de omgevingsdienst) een eerste toets gedaan op uitvoeringslasten voor de initiatiefnemer, de vergunningverlening en toezicht en handhaving.

Belangrijk om daar op voorhand bij op te merken dat de onderwerpen in deze tweede wijziging maar een heel klein deel van de grondgebied van Dordrecht beslaan. Veel van de regels opgenomen in dit omgevingsplan zijn bedoeld om straks voor de gehele gemeente te gelden maar gelden nu alleen nog maar voor de gebieden Bouwhuyslocatie en Zuidbuitenpoldersekade 3. Dat biedt de mogelijkheid om in de praktijk al ervaring op te doen met deze regels met de mogelijkheid om bij de komende wijzigingen aanpassingen door te voeren als blijkt dat de uitvoeringslast onnodig toeneemt. Die eerste toetsing door de OZHZ krijgt in de derde wijziging een vervolg door uitvoeringslasten veel concreter in beeld te brengen en daar ook een inschatting bij te maken wat die financieel betekent.

Op basis van de dereguleringsstoets in de afzonderlijke delen B tot en met E kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het aantal vergunningplichten neemt toe. Deze vergunningen worden noodzakelijk geacht om te kunnen bijdragen aan de doelen uit de omgevingsvisie. Geen regels is geen optie. De optie de vergunningplicht te vervangen door algemene regels is waar mogelijk toegepast (zie deel E Zuidbuitenpoldersekade).
- Afzien van de vergunningplicht kan leiden tot het doorschuiven van de uitvoeringslast naar de beheerfase.
- Door vergunningplichten te koppelen en te bundelen aan een toch al benodigde vergunning, kan de uitvoeringslast voor initiatiefnemer en vergunningverlener beperkt worden. Die last is nog verder terug te dringen door toepassing van de omgevingstafel of omgevingsoverleg: een gezamenlijke voorbereiding van alle vergunningaanvragen per bouwplan zodat snel tot vergunningverlening kan worden overgegaan. Dat kan veel tijd in afstemming besparen, afstemming die zonder vergunningplicht ook al aan de orde was.
- Door bij de vergunningaanvraag digitale formulieren te ontwikkelen die helpen bij het compleet maken van een vergunningaanvraag, kan winst worden bereikt. Dat kan ook helpen om toezicht en handhaving te vereenvoudigen.
- Op basis van een eerste toetsing van de regels door de omgevingsdienst, zijn een aantal regels concreter uitgewerkt, met name om de mogelijkheden toezicht en handhaving te verbeteren.
- Bodem: nagenoeg beleidsneutrale omzetting die geen wezenlijk effect zal hebben op de uitvoering.

### 4. Integrale afweging

Uit de afzonderlijke omgevingstoetsen blijkt dat de voorgestelde regels per saldo bijdragen aan de doelen uit de omgevingsvisie. De instructie van rijk en provincie vormen geen belemmering. De resultaten van de participatie zijn betrokken bij de uitwerking van de regels en vormen geen aanleiding tot een nadere afweging. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De uitvoeringstoets toont aan dat de tweede wijziging uitvoerbaar is.

## 5. Bijlagen

Ten grondslag aan deze motivering liggen verschillende milieuonderzoeken, participatieverslagen en vooroverlegreacties. Deze onderzoeken en verslagen zijn openbaar te raadplegen op onze website [Omgevingsplan 2e wijziging](#).

Wanneer in de komende teksten in deel B tot en met F een [onderzoek of verslag](#) wordt aangehaald is deze terug te vinden op onze website.



## DEEL B: BODEM(KWALITEIT)

### 6. Inleiding

#### 6.1. Aanleiding en reikwijdte

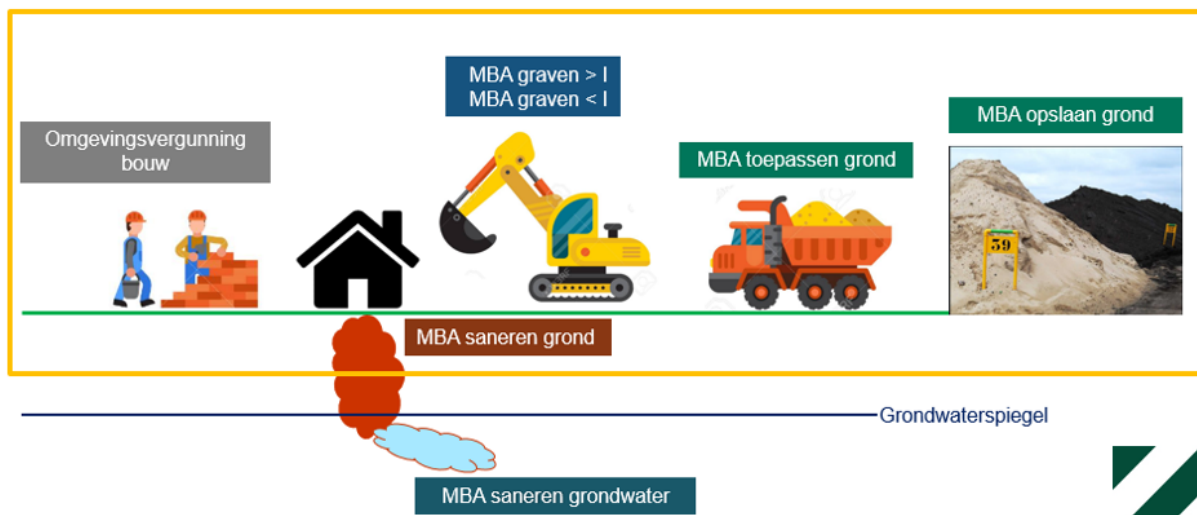
##### 6.1.1 Aanleiding

De wijziging van het omgevingsplan Dordrecht voor het thema bodemkwaliteit is nodig om de volgende redenen:

- Omissies in de Omgevingswet oplossen, o.a. in het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) en de bruidsschat<sup>1</sup>
- Overzetten bodembeleid vanuit regionale bodembeheernota naar omgevingsplan
- Aanvullend bodembeleid dat aansluit bij de kenmerken en ontwikkelingen in het gebied

Aanleiding voor deze wijziging is het voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels dat in december 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit voorbereidingsbesluit was nodig om de omissies in de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 zou gaan gelden, op te lossen. Op die manier kon voorkomen worden dat in de overgangperiode tot wijziging van het omgevingsplan voor bodemkwaliteit bodemactiviteiten moeten worden toegestaan waarvan bekend is dat deze schadelijk kunnen zijn voor mens en natuur.

Binnen anderhalf jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit moet een omgevingsplanwijziging zijn vastgesteld om het beschermingsniveau voor mens en milieu te borgen. Voorliggend is de motivering behorend bij deze omgevingsplanwijziging. De regels in deze wijziging zijn samen ontwikkeld met de gemeenten en omgevingsdienst van regio Zuid-Holland zuid. Het doel is om regionaal gelijkgestelde regels voor milieuthema's te krijgen, waaronder voor bodem.



##### 6.1.2 Wat moet er minimaal geregeld worden voor bodem?

<sup>1</sup> De bruidsschat omvat voormalige rijksregels die tijdelijk aan het omgevingsplan zijn toegevoegd. De gemeenten moeten een afweging maken hoe deze regels definitief in het omgevingsplan opgenomen worden. Voor het thema bodem bevat de bruidsschat ook tijdelijke regels, in aanvulling op het Besluit activiteiten leefomgeving. Daarbij wordt nog geen rekening gehouden met de regionale bodemopgaven en kenmerken van het gebied.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) staan regels die verplicht moeten worden opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente. Ook de provincie Zuid-Holland verplicht gemeenten om regels op te nemen in hun omgevingsplan via hun voorbereidingsbesluit en omgevingsverordening. In de bodembeheernota 2010-2020 (welke gaat over het toepassen van grond en baggerspecie) staan regionale regels die moeten worden heroverwogen en waar nodig opgenomen worden in het omgevingsplan. Daarnaast is beleidsvernieuwing wenselijk gezien de ontwikkelingen in Dordrecht op het gebied van PFAS, lood, ecologie, duurzaamheid, circulariteit en digitalisering. Zie paragraaf 1.6 voor een nadere toelichting op de instructies.

## 6.2. Doel en oogmerken van deze omgevingsplanwijziging

### 6.2.1 Doel

Het doel van deze omgevingsplanwijziging voor bodemkwaliteit is het zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving, waarbij het gebruik en de bescherming van de bodem en de ondergrond in balans zijn. Een duurzaam gebruik van de bodem (grond en grondwater) dient mogelijk te zijn. Zowel voor de huidige generatie als voor toekomstige generaties. Ook dragen de regels gedeeltelijk bij aan het behoud van de biodiversiteit en energieneutraliteit.

De bestaande chemische kwaliteit van de bodem mag op gebiedsniveau niet verslechteren en dient aan te sluiten bij de functie van de locatie. Bij het bepalen van de kwaliteitsdoelstelling van bodem en ondergrond spelen zowel gezondheidseffecten als ecologische effecten een belangrijke rol.

### 6.2.2 Oogmerken

In het omgevingsplan zullen oogmerken ten aanzien van de bodemkwaliteit worden opgenomen. De oogmerken vormen het kader voor de regels en sluiten aan bij de doelen van de Omgevingswet. De oogmerken voor bodemkwaliteit zijn:

- Bescherming van het milieu (ook ecologie)
- Waarborgen van de veiligheid
- Bescherming van de gezondheid
- Zuinig gebruik van energie en grondstoffen en doelmatig beheer van afvalstoffen (duurzaamheid)

Hierna wordt toegelicht hoe de regels zich verhouden tot deze oogmerken.

#### Milieu en bescherming

Er is voor gekozen om daar waar nodig te beschermen:

- 1) De bodemkwaliteitskaart werd al nauwelijks gebruikt als kwaliteitsbewijs voor grond. In de regels wordt dit gebruik niet langer toegestaan, omdat de kaart niet de daadwerkelijke kwaliteit van de grond aangeeft. Er is minstens ook een bodemonderzoek nodig.
- 2) Bescherming van het milieu tegen thermisch gereinigde grond (verbrande grond) en aandachtsbouwstoffen (zoals staalslakken of AVI-bodemassen) door een verbod op te nemen dat alleen met een omgevingsvergunning kan worden opgeheven. Dit is nodig omdat er een hoog risico is op milieuschade bij deze toepassingen.
- 3) Daar waar het nodig is zijn normen verruimd, zoals voor nikkel. Nikkel komt in heel de regio Zuid-Holland Zuid wat verhoogd voor en heeft geen gezondheidsrisico's. Deze grond is goed herbruikbaar.
- 4) Bij het saneren van industrieterreinen is een leeflaag van 1 meter dikte niet nodig, omdat het gebruik van de bodem weinig gevoelig is. De blootstelling aan de verontreiniging kan hier ook prima worden beperkt met een leeflaag van 0,5 meter dikte.

## Milieu en gezondheid

Er is gekozen voor een gezond, veilig en duurzaam bodemgebruik. In grond die wordt toegepast mogen volgens de rijksregels best veel bodemvreemde bijmengingen zitten. Echter is dit niet wenselijk in een woonwijk, volkstuin of buitengebied waar de bodem schoon hoort te zijn. Niet alleen chemisch maar ook fysiek. Dit oogmerk vertaalt zich in de regels in:

- 1) Aanscherping van de regels ten aanzien van het percentage bijmengingen (waaronder asbestverdacht materiaal).
- 2) Ter bescherming van de volksgezondheid zijn strengere normen voor lood, barium, asbest en PFOA gesteld.
- 3) Ook zijn strengere normen gesteld bij het saneren van lood, PFOA en vluchtige (uitdampende) stoffen.
- 4) Bij de beoordeling van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit is beoordelingsruimte ingebouwd en is de toelaatbare bodemkwaliteit voor lood en PFOA op woonlocaties strenger. De gehalten lood en PFOA volgen uit de adviezen die het RIVM hierover geeft voor een duurzaam bodemgebruik bij de functie wonen.

### Toelichting lood

Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw moet bij het overschrijden van de toelaatbare bodemkwaliteit worden gesaneerd. Het Rijk hanteert voor lood de oude interventiewaarde van 530 mg/kg als norm. Deze norm is reeds achterhaald door het onderzoek en advies van het RIVM (2015 en 2017) en de GGD (2016). Hierdoor worden de gebruiksfuncties en de bodemkwaliteit niet optimaal op elkaar afgestemd en dit kan een negatief effect hebben op de volksgezondheid. De provincie adviseert in haar handelingskader op basis van de rapporten van het RIVM en de GGD een maximaal gehalte van 370 mg/kg ds. Dit gehalte wordt overgenomen in de regels. De bodemkwaliteit wordt daarmee afgestemd op de gebruiksfunctie.

### Toelichting PFOA

Het Rijk heeft in 2021 een INEV (indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging) van 60 µg/kg (0,060 mg/kg) vastgesteld voor PFOA. Via de voorbeschermingsregels voor bodemkwaliteit wordt deze waarde nu nog aangehouden als saneringsgrenswaarde bij de nieuwbouw van woningen. Deze waarde sluit echter niet aan bij de gebruiksfunctie. Het RIVM (2021) adviseert een maximale waarde voor duurzaam bodemgebruik van 30 µg/kg (0,030 mg/kg). Dit gehalte wordt overgenomen in de regels. De bodemkwaliteit wordt daarmee afgestemd op de gebruiksfunctie. Reden dat het RIVM een lager gehalte adviseert is omdat de gemiddelde Nederlander een relatief hoge hoeveelheid PFAS binnenkrijgt via o.a. voedsel en drinkwater. Dit geldt niet voor overige stoffen.

De kans dat er voor een woningbouwproject saneringsmaatregelen worden geëist neemt hiermee toe. Dit zal statistisch gezien alleen spelen in een paar gevallen, namelijk die in zone 17 van de PFOA-verwachtingskaart. De kans van overschrijding neemt hier toe van 4% naar 13%.

De overige PFAS in de regio Zuid-Holland Zuid zijn niet zodanig diffuus verhoogd dat sprake is van gezondheidsrisico's of geen sprake is van duurzaam bodemgebruik. Als het nodig is kan de beoordelingsruimte die wordt ingebouwd ook gebruikt worden om per geval te beoordelen of de bodemkwaliteit toelaatbaar is.

## Milieu en ecologie

Er is gekozen voor een kwaliteit grond die past bij ecologische ambities:

- 1) Voor de ecologie is het belangrijk dat de zuurgraad (pH) van de bodem niet verandert. Daarom zijn er normen gesteld voor de pH bij het toepassen van grond. De pH moet aansluiten bij de pH die in deze regio normaal is.

- 2) Wegbermen buiten de bebouwde kom worden beschouwd als ecologisch interessant waardoor de normen voor de grond die daar mag worden toegepast strenger zijn geworden. Van kwaliteitsklasse industrie naar wonen. De klasse wonen sluit beter aan bij de ecologische ambities. Voor sommige industrieterreinen die schoon zijn, geldt hetzelfde. Wat schoon is en waar een ecologische ambitie is, moet de grond schoon blijven.
- 3) Bij het saneren van grond is het afdekken van een verontreiniging met een aaneengesloten verharding de standaard aanpak. Vanuit ecologie is in de regels opgenomen dat ook een halfopen verharding mogelijk is, zodat regenwater weer kan infiltreren.

### **Duurzaam**

Ten aanzien van een circulaire economie wordt ingezet op het hergebruik van primaire grondstoffen en minder afvalstoffen. Door zoveel mogelijk grond en baggerspecie te hergebruikt, wordt minder materiaal gestort en worden minder primaire grondstoffen gewonnen. Alleen dit mag niet leiden tot een achteruitgang van de gebiedskwaliteit. Daarom wordt met deze regels gestreefd naar een balans tussen de bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen (duurzaam bodembeheer). Doel is het mogelijk maken van ontwikkelingen zonder de bodem of het oppervlaktewater te schaden. Met dit oogmerk zijn daar waar mogelijk de normen voor hergebruik van gebiedseigen grond en baggerspecie versoepeld en is er mogelijkheid tot maatwerk. Zoals bij het hergebruik van nikkel of PFAS-houdende grond.

### **6.3. Planbeschrijving**

Deze wijziging omgevingsplan voor het thema bodemkwaliteit heeft betrekking op de volgende set met regels die toegevoegd wordt aan het omgevingsplan Dordrecht:

- Regels voor het toepassen en opslaan van grond en baggerspecie;
- Regels voor het toepassen van bouwstoffen;
- Regels voor het graven in de bodem;
- Regels voor het saneren van de bodem en nazorg;
- Regels voor het bouwen op verontreinigde grond;
- Overnemen van bruidsschatregels;
- Opvolgen instructies uit het Bkl en de provinciale omgevingsverordening; (zie voor de toelichting paragraaf 1.6)
- Maatwerkregels in aanvulling op de regels in het Bal.

Het betreft enerzijds een beleidsneutrale omzetting en het overnemen van instructieregels en anderzijds een invulling van maatwerkmogelijkheden en beleidsvernieuwing. Hierna wordt per onderwerp inzichtelijk gemaakt waar sprake is van beleidsvernieuwing.

#### **6.3.1 Toepassen van grond en baggerspecie**

De regelingen voor het toepassen van grond en baggerspecie waren voor de Omgevingswet opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit met een uitwerking in de regionale bodembeheernota. De regelingen worden grotendeels beleidsneutraal overgenomen in het omgevingsplan.

Een beleidsvernieuwing betreft het verbod op thermisch gereinigde grond. In de Omgevingswet is het hergebruik van thermisch gereinigde grond onvoldoende gereguleerd om de grond veilig voor mens en milieu te kunnen gebruiken. Dit hiaat in de regelgeving is met het voorbereidingsbesluit al opgelost en wordt overgenomen in het omgevingsplan.

Het Bal bevat maatwerkmogelijkheden om af te wijken van de kwaliteitseisen voor stoffen. Ten behoeve van de volksgezondheid zijn daarom strengere normen voor lood, barium, asbest en PFOA

gesteld. Dit is ook aan de orde bij de zuurgraad (pH). De bescherming hierbij volgde voorheen uit de zorgplicht, maar daar kan nu niet meer op teruggevallen worden in de Omgevingswet. In het omgevingsplan is daarom een norm gesteld voor pH. De nieuwe pH norm sluit beter aan bij de pH die in deze regio normaal is, ter bescherming van het milieu. Een versoepeling is doorgevoerd voor nikkel. Het voorkomende hogere gehalte in deze regio heeft geen gezondheidsrisico's. Dit hogere gehalte wordt daarom uitgangspunt.

Vanuit de bodembeheernota zijn de regels voor bedrijventerreinen, de milieuverklaring en bodemvreemd materiaal beleidsneutraal overgenomen.

Hierna zijn in tabel de veranderingen in beeld gebracht, de beleidsvernieuwingen zijn **gearceerd**.

Onderwerp	Was	Wordt
Vaststellen Bodemkwaliteitskaart en Bodemfunctiekaart	Besluit bodemkwaliteit & instructie Bkl	Omgevingsplan § 11.2.1
Verbod toepassen thermisch gereinigde grond	-	Omgevingsplan § 11.2.2
Percentage bodemvreemd materiaal	-	Omgevingsplan § 11.2.2
Afwijkende kwaliteitseisen voor pH, chloride, barium, nikkel, asbest en lood	Zorgplicht	Omgevingsplan § 11.2.2
Afwijkende kwaliteitseisen wegbermen	Bodembeheernota	Omgevingsplan § 11.2.2
Afwijkende kwaliteitseisen bedrijventerreinen	Bodembeheernota	Omgevingsplan § 11.2.2
Afwijkende kwaliteitseisen PFOA	Hergebruikbeleid 2018	Omgevingsplan § 11.2.2
Milieukwaliteitseis (milieuverklaring)	Besluit bodemkwaliteit	Omgevingsplan § 11.2.2

### 6.3.2 Toepassen van bouwstoffen

Onder de Omgevingswet zijn aandachtsbouwstoffen onvoldoende gereguleerd en kan niet teruggevallen worden op een (algemene) zorgplicht. Dit hiaat in de regelgeving is al met het voorbereidingsbesluit opgelost en wordt nu overgenomen in het omgevingsplan.

Uit rapportages en publicaties van het RIVM en ILT blijkt dat de wetgeving niet of onvoldoende toereikend is om aandachtsbouwstoffen (zoals staalslakken, AVI-bodemassen en immobilisanten) veilig voor mens en milieu te kunnen gebruiken. Toepassing van deze bouwstoffen kan niet worden tegengegaan. Daarnaast geldt voor bouwstoffen geen meldplicht, waardoor toezicht en handhaving moeilijk is. Dit is een nieuw probleem dat is ontstaan door ontwikkelingen in deze sector. De Omgevingswet dekt net als de huidige regelgeving de risico's voor mens en milieu onvoldoende af.

Hier is dus sprake van beleidsvernieuwing om een opkomend probleem te reguleren.

### 6.3.3 Opslaan van grond en baggerspecie

Het Bal maakt het mogelijk om maatwerkregels op te nemen ten aanzien van het opslaan van grond en baggerspecie. Ten aanzien van de bodembeschermende voorzieningen is gekozen om aanvullende voorzieningen (hekwerk/zeil) voor te schrijven bij het opslaan van grond om te voorkomen dat er hinder van ontstaat en illegaal grond wordt bijgestort. Dit is een strenger beleid dan voorheen.

Hierna zijn in tabel de veranderingen in beeld gebracht, de beleidsvernieuwingen zijn **gearceerd**.

Onderwerp	Was	Wordt
Bodembeschermende voorziening	-	Omgevingsplan § 11.2.4, maatwerkregel
Gegevens en bescheiden	-	Omgevingsplan § 11.2.4, noodzakelijk voor de Wet Basisregistratie Ondergrond

### 6.3.4 Graven in de bodem

Zoals in paragraaf 1.3 aangegeven wordt de regeling voor kleinschalig graven vanuit de bruidsschat niet overgenomen in het omgevingsplan om de beperkte impact op het milieu.

In de voorgaande regelgeving voor de Omgevingswet waren maatregelen verplicht bij het graven in sterk verontreinigde grond. Onder de Omgevingswet zijn deze maatregelen alleen verplicht als de verontreinigende stof op de stoffenlijst in het Bal staat. De stof PFOA staat hier niet in. Dit is een hiaat in de huidige regelgeving die zorgt dat zonder maatregelen gegraven kan worden in sterk met PFOA verontreinigde grond. Deze hiaat is met het voorbereidingsbesluit opgevangen en wordt nu overgenomen in het omgevingsplan. Dit is een beleidsneutraal ten aanzien van de wetgeving voor de Omgevingswet.

Onderwerp	Was	Wordt
PFOA	-	Omgevingsplan § 11.2.5.2
Tijdelijk uitnemen van de grond	Bodembeheernota	Omgevingsplan § 11.2.5.2
Gegevens en bescheiden	-	Omgevingsplan, noodzakelijk voor de Wet Basisregistratie Ondergrond
Kleinschalig graven t/m 25 m <sup>3</sup>	Bruidsschat	- (niet overnemen)

### 6.3.5 Saneren van de bodem (grond en grondwater)

In het Bal is het mogelijk om aanvullende maatwerkregels in het omgevingsplan op te nemen voor het saneren van de bodem. Daar waar het nodig is zijn normen verruimd/versoepeld. Zoals bij de saneringsaanpak op industrieterreinen. Hier volstaat ook een leeflaag van 0,5 meter dikte (ipv 1 meter) omdat het gebruik van de bodem weinig gevoelig is en de blootstelling aan verontreiniging ook met een minder dikke leeflaag voldoende kan worden beperkt.

In de regelingen vooraf aan de Omgevingswet moest bij de activiteit saneren een vluchtige, uitdampende stof tot zover verwijderd worden dat er geen uitdamping naar de binnenlucht (van bijvoorbeeld een woning) meer plaatsvindt. Onder de Omgevingswet hoeft een uitdampende stof niet verwijderd te worden en hoeft uitdamping naar de binnenlucht niet voorkomen te worden. Dit kan leiden tot gezondheidsrisico's. Met het voorbereidingsbesluit is dit hiaat opgevangen en nu wordt deze regel opgenomen in het omgevingsplan. Dit is een beleidsneutrale aanvulling op het voorbereidingsbesluit, maar nieuw ten opzichte van de Omgevingswet.

In het kader van digitalisering worden extra gegevens en bescheiden gevraagd. Op die manier wordt ook voldaan aan de wetgeving hiervoor.

Hierna zijn in tabel de veranderingen in beeld gebracht, de beleidsvernieuwingen ten opzichte van de Omgevingswet zijn **gearceerd**.

Onderwerp	Was	Wordt
Duurzaam aaneengesloten verhardingslaag	Wet bodembescherming	Omgevingsplan § 11.2.6.2, soepeler beleid
Saneringsaanpak afdeklaag industrieterreinen	Wet bodembescherming	Omgevingsplan § 11.2.6.2
Terugsaneerwaarden lood en PFOA	Wet bodembescherming	Omgevingsplan § 11.2.6.2
Voorkomen uitdampen naar bodemgevoelig gebouw	Wet bodembescherming	Omgevingsplan § 11.2.6.2
Gegevens en bescheiden	-	Omgevingsplan, noodzakelijk voor de Wet Basisregistratie Ondergrond
Grondwatersaneringen	Instructieregel provincie	Omgevingsplan § 11.2.6.3

### 6.3.6 Nazorg na sanering

De regels voor nazorg betreffen een beleidsneutrale omzetting van instructies uit het Bkl en regels in de bruidsschat over nazorg na sanering en van tijdelijke beschermingsmaatregelen en de registratie daarvan. Voor 2024 werden nazorglocaties ook geregistreerd.

Onderwerp	Was	Wordt
Nazorglocaties aanwijzen	Bruidsschat	Omgevingsplan § 11.2.7
Afdeklaag aanbrengen	Bruidsschat §22.3.7.1 & Instructie Bkl art. 5.89n	Omgevingsplan § 11.2.7
Tijdelijke beschermingsmaatregelen	Bruidsschat §22.3.7.1 & Instructie Bkl art. 5.89n	Omgevingsplan § 11.2.7

### 6.3.7 Bouwen op verontreinigde grond

Het grootste deel van de regels over het bouwen op verontreinigde grond volgen uit instructies uit het Bkl en vervangen artikelen van de bruidsschat. De regels voor bouwen op een

grondwatergevoelige locatie volgen uit instructies in de provinciale omgevingsverordening. Het betreft dus grotendeels een beleidsneutrale toevoeging van regels.

Met het voorbereidingsbesluit is al een hiaat in de Omgevingswet opgevangen voor toelaatbare kwaliteit van de bodem. Het hiaat is dat er gebouwd kan worden op sterk verontreinigde grond wanneer de betreffende verontreiniging niet in de stoffenlijst van het Bal zijn opgenomen. De verontreinigde stof PFOA staat niet op deze lijst. De regel uit het voorbereidingsbesluit wordt overgenomen in het omgevingsplan. Het is een beleidsvernieuwing ten aanzien van de Omgevingswet omdat strengere normen worden doorgevoerd, maar beleidsneutraal ten aanzien van het regionale beleid en voorbereidingsbesluit.

Daarnaast is ook het vangnetartikel uit het voorbereidingsbesluit overgenomen om ook bij andere niet genoemde stoffen in te kunnen grijpen. Het doel is om eenzelfde beschermingsniveau (voor mens en milieu) te borgen zoals onder de voormalige wetgeving.

Hierna zijn in tabel de veranderingen in beeld gebracht, de beleidsvernieuwingen ten opzichte van de Omgevingswet zijn gearceerd.

Onderwerp	Was	Wordt
Waarden toelaatbare kwaliteit	Instructie Bkl	Omgevingsplan § 11.2.9
Waarden PFOA en Lood	Wet bodembescherming	Omgevingsplan § 11.2.9
Maatregelen bij overschrijding	Instructie Bkl	Omgevingsplan § 11.2.9
Eisen omgevingsvergunning	Bruidsschat	Omgevingsplan § 11.2.9
Eisen meldplicht	Instructie Bkl	Omgevingsplan § 11.2.9
Bouwactiviteit grondwatergevoelige locatie	Instructie provincie	Omgevingsplan § 11.2.10

### 6.3.8 Overnemen bruidsschatregels

De bruidsschatregels voor bodemkwaliteit zijn grotendeels beleidsneutraal overgenomen, met waar nodig aanscherpingen of verduidelijkingen (op basis van het maatwerk vanuit het Bkl). Het gaat dan om de regels voor de onderwerpen: bodemgevoelig gebouw bouwen en historische bodemverontreinigingen. Een aantal onderwerpen worden niet uit de bruidsschat overgenomen: bodemonderzoek en kleinschalig graven. Bij bodemonderzoek zijn de landelijke regels voldoende.

### 6.3.9 Opvolgen instructies uit het Bkl en provinciale omgevingsverordening

Ten aanzien van bodemkwaliteit worden alle instructies opgevolgd; de regels worden in het omgevingsplan toegevoegd. Zo bepaalt het Bkl dat in het omgevingsplan het bodembeheergebied wordt aangewezen. Dit komt verder in paragraaf 1.6 aan bod. In lijn met de instructies van de provincie worden de regels voor historische bodemverontreinigingen overgenomen.

### 6.3.10 Maatwerkregels in aanvulling op de regels in het Bal

Uitgangspunt van de Omgevingswet is om meer decentraal te regelen. Bodemkwaliteit is een thema dat van het rijks/provinciaal niveau naar het gemeentelijk niveau schuift. Van belang is om de regels te laten aansluiten bij de lokale kenmerken. Het Bal biedt daarom een algemene mogelijkheid om



maatwerkregels te stellen over milieubelastende activiteiten in het belang van het milieu en de gezondheid. Bij verschillende onderwerpen binnen bodemkwaliteit wordt dit maatwerk benut en stellen wij nieuwe regels. Voorbeelden zijn: PFOA, lood, zuurgraad (pH).

In lijn met de wetgeving voor de Omgevingswet blijft het mogelijk om naast maatwerkregels altijd een verzoek tot maatwerk in te dienen, waarna maatwerkvoorschriften (in een maatwerkbesluit) worden voorgeschreven voor die specifieke situatie. Ook biedt de wet de mogelijkheid gebruik te maken van een gelijkwaardige oplossing.

### **6.3.11 Schrappen bruidsschatregels**

In deze omgevingsplanwijziging worden verschillende regels over het onderwerp bodemkwaliteit in de bruidsschat geschrapt. Het gaat om regels in de paragrafen 22.2.7.2, 22.2.7.3 en 22.3.7. Deze zijn beleidsneutraal overgenomen, tenzij hiervoor anders aangegeven.

### **6.3.12 Conclusie**

Deze wijziging betreft grotendeels een beleidsneutrale toevoeging in het omgevingsplan Dordrecht. Waar dat nodig is worden extra regels gesteld; dit is een beleidsvernieuwing van het omgevingsplan.

In het volgende hoofdstuk wordt op basis van deze afwijkingen nagegaan of uitvoering van het omgevingsplan leidt tot effecten in de leefomgeving die een nadere afweging vragen.

## **6.4. Milieubeoordeling**

De Omgevingswet verplicht de gemeente om na te gaan of de voorgenomen activiteiten mogelijk tot nadelige milieueffecten kunnen leiden. Indien de regels activiteiten mogelijk maken die opgenomen zijn in kolom 1 bijlage V van het Omgevingsbesluit kan een m.e.r.(beoordeling) verplicht zijn. De m.e.r. beoordeling is er dan op gericht na te gaan of uitvoering van het plan kan leiden tot aanzienlijke effecten op het milieu. Zijn er aanzienlijke effecten, dan is een m.e.r. procedure noodzakelijk.

Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet niet in het mogelijk maken van een project of is niet kaderstellend voor projecten als bedoeld in kolom 1 van bijlage V. Een milieubeoordeling kan daarom achterwege worden gelaten.

## **6.5. Instructieregels rijk en provincie**

Hoofdstuk 5 van het Bkl van het rijk bevat de instructieregels voor het omgevingsplan. De instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan staan in hoofdstuk 7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV).

### **6.5.1 Rijk**

Het rijk verplicht gemeenten om het volgende ten aanzien van bodemkwaliteit op te nemen in het omgevingsplan:

- a. Aanwijzen bodembeheergebieden en indeling landbodem in functieklassen (§ 5.1.4.5.3 Bkl). In het omgevingsplan moet de geometrische begrenzing van het aangewezen bodembeheergebied worden vastgesteld. Daarnaast moet de indeling in bodemfunctieklassen worden vastgesteld, zo wordt rekening gehouden met de functie die in het omgevingsplan aan de locatie is toegedeeld.
- b. Een gemeente moet in het omgevingsplan regelen dat op welke wijze en binnen welke termijn een afdeklaag of maatregelen ter voorkoming van blootstelling aan verontreiniging in het kader van toevalsvondst bodem moeten worden onderhouden of vervangen (§ 5.1.4.5.2 Bkl, Nazorg).

- c. De definities voor een bodemgevoelig gebouw en bodemgevoelige locatie moeten worden vastgelegd in het omgevingsplan. Ook moet een waarde voor de toelaatbare kwaliteit voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw opnemen voor de in bijlage XIIIa genoemde stoffen. Ook worden de vergunningplichten, meldplichten en de saneringsmaatregelen voorgeschreven in het omgevingsplan (§ 5.1.4.5.1 Bkl).

Deze instructies worden met deze wijziging van het omgevingsplan overgenomen. Daarnaast zijn de maatwerkmogelijkheden in het Bal benut. Een groot gedeelte van deze omgevingsplanregels moeten in navolging van de bepalingen in het Bal gelezen worden. De regels stellen aanvullende eisen aan de bepalingen in het Bal.

### 6.5.2 Provincie

Op 9 november 2022 heeft de provincie een voorbereidingsbesluit ten aanzien van de grondwaterkwaliteit vastgesteld. Dit voorbereidingsbesluit is overgenomen in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (in werking per 24 juli 2024).

De provincie verplicht gemeenten in hun Zuid-Hollandse Omgevingsverordening het volgende op te nemen in het omgevingsplan ten aanzien van bodemkwaliteit:

- a. § 7.3.5 Grondwaterkwaliteit:
- b. Regels ten aanzien van het toelaten van een bouwactiviteit op een grondwatergevoelige locatie. Daarbij horen een toepassingsbereik, definities, risicobeoordeling, sanerende maatregelen bij verontreiniging, een vergunning- en meldplicht.
- c. Regels ten aanzien van het saneren van de bodem ter uitvoering van een bronaanpak. Voorgeschreven wordt de saneringsaanpak afdekken voor te schrijven, samen met een maatwerkvoorschriftmogelijkheid. Ook bepaalt het omgevingsplan dat de gegevens en bescheiden aan gedeputeerde staten worden verstrekt.
- d. Activiteiten op een locatie met een historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar verspreidingsrisico: in aanvulling op de bruidsschatregel moet voor grondwater ook een verplichting tot nemen van mitigerende maatregelen worden opgenomen.

Deze instructies worden met deze wijziging van het omgevingsplan overgenomen.

In deze paragraaf staan ook regels ten aanzien van lozen op of in de bodem (§ 7.3.5.3) en milieubelastende activiteiten met gevolgen voor watersystemen (§ 7.3.5.5). Deze instructies zijn nog niet opgenomen, omdat deze niet vallen onder het thema bodemkwaliteit, maar onder de thema's lozen en water. De wijziging omgevingsplan volgt nog voor deze thema's.

## 7. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de doelen van de omgevingsvisie, rekening houdend met de instructieregels van rijk en provincie. In Deel F van deze motivering zijn de omgevingsaspecten in tabel nader uitgewerkt. In deze tabel is per aspect beoordeeld of de uitvoering van dit plan bijdraagt aan het bijbehorende doel. Hierna worden de 7 doelen met daarbij behorende omgevingsaspecten ten aanzien van het doel van de omgevingsplanregels behandeld.

### 7.1. Aantrekkelijke stad

Als onderdeel van de aantrekkelijke stad zet de gemeente in op ruimte voor alle soorten voorzieningen, woonwijken waar bewoners zich thuis voelen, een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en behoud en versterking van groenblauwe structuren. Met name de verdeling van functies en voorzieningen is afhankelijk van de bodemkwaliteit en of de bodemkwaliteit deze functies

op die locaties toelaat. Deze regels dragen bij aan het zorgvuldiger omgaan met het verdelen van voorzieningen ten behoeve van de veiligheid, gezondheid en milieu. Het gaat enerzijds om het voorkomen dat functies op vervuilde grond terechtkomen met gevolgen voor veiligheid, gezondheid en milieu en anderzijds om het omgaan met functies die kunnen lijden tot een verslechtering van de bodemkwaliteit. Een voorbeeld is het opnemen van normen ten aanzien van PFOA. Zo moet nu worden onderzocht of deze gevaarlijke stof in de grond zit en sanering nodig is.

Het doel van deze regels is naast bescherming ook het voorkomen van een verslechtering van de bodemkwaliteit. Het belang van gezondheid weegt het zwaarst.

### **Conclusie**

De nieuwe omgevingsplanregels ten aanzien van bodemkwaliteit dragen bij aan het doel aantrekkelijke stad. De regels voor bodem beogen mede dat de bodemkwaliteit (gestaag) wordt verbeterd waar dat kan. Dat biedt meer ruimte aan ontwikkelingen die bijdragen aan gebruikruimte voor het benutten voor de fysieke leefomgeving voor wonen, werken en voorzieningen. Daarnaast zijn er geen nieuwe regels die nieuwe ontwikkelingen kunnen belemmeren. Wel kunnen de regels strenger uitpakken als het gaat om de onderzoeks- of saneringsplicht.

### 7.2. Bereikbare stad

Bij het doel bereikbare stad zet de gemeente in op een goede bereikbaarheid, nu en in de toekomst, via water, spoor en weg. Ook moet er een goede balans zijn tussen bereikbaarheid en leefbaarheid en nieuwe ontwikkelingen. Het voorstel voor omgevingsplanregels voor bodemkwaliteit hebben geen relatie met de bereikbaarheid van Dordrecht. Er is geen positief, noch negatief effect te verwachten van deze regels voor de bereikbaarheid.

### **Conclusie**

De uitvoering van deze omgevingsplanwijziging zullen geen negatieve of positieve effecten hebben op het doel bereikbare stad.

### 7.3. Gezonde stad

Het doel gezonde stad richt zich op een goede fysieke en mentale gezondheid. De kwaliteit en inrichting van de stad heeft direct effect op lichamelijke en mentale gezondheid van inwoners. De afwezigheid van schadelijke stoffen en herrie heeft een positief effect. De accenten bij dit doel liggen op: bescherming, welbevinden en bevordering.

Ten aanzien van de bodemkwaliteit is specifiek een subdoel geformuleerd: gestaag verbeteren van de bodemkwaliteit. Dit wordt bereikt door als gemeente de verbetering van de bodemkwaliteit zoveel mogelijk te koppelen aan natuurlijke momenten, bij herontwikkeling. En daarbij aan te sluiten bij het toekomstig gebruik van de locatie. Hierbij spelen zowel gezondheidskundige als ecologische factoren een rol. Daarnaast moet een verslechtering van de bestaande bodemkwaliteit zoveel mogelijk worden voorkomen. Hiervoor stellen we lokale normen in het omgevingsplan voor vast. Ook bij de nadere beoordeling in het kader van een meldplicht of vergunningplicht is dit doel uitgangspunt. Levert de voorgestelde bodemactiviteit een bijdrage aan het verbeteren van de bodemkwaliteit? Het minimale vereiste is dat de huidige bodemkwaliteit in stand blijft (niet verslechtert).

Deze wijziging van het omgevingsplan kan gezien worden als een uitwerking van het doel gezonde stad. Alle regels hebben als doel: het beschermen en verbeteren van de gezondheid en het milieu. In het belang van de bewoners.

In paragraaf 6.2 is ingegaan op de oogmerken voor deze regels, hier komt duidelijk het aspect gezondheid terug. Daar komt ook terug dat in deze regels wordt opgenomen dat thermische gereinigde grond en aandachtsbouwstoffen een hoog risico op milieuschade geven en daarom een verbod is ingesteld. Voor de volksgezondheid zijn strengere normen voor lood, barium, asbest, PFOA en vluchtige (uitdampende) stoffen voorgesteld, op basis van de adviezen van o.a. het RIVM. Op die manier worden gezondheidsrisico's voorkomen.

#### **Conclusie**

De uitvoering van deze omgevingsplanwijziging zullen geen negatieve effecten hebben op verschillende gezondheids-milieueffecten en daarmee bijdragen aan het doel gezonde stad. Verbetering van de bodemkwaliteit en eisen aan de bodemkwaliteit dragen bij aan een gezonde leefomgeving. De regels hebben dit als belangrijkste doel voor ogen.

### 7.4. Uitstekend vestigingsklimaat

Deze wijziging van het omgevingsplan zal het vestigingsklimaat van Dordrecht niet direct negatief of positief beïnvloeden. Een klein effect kan een gevolg zijn van de regel die ziet op industrie- en bedrijventerreinen. Deze regel maakt het mogelijk om soepeler om te gaan met het toepassen van vervuilde grond op industrie- en bedrijventerreinen. Dit is een voortzetting van bestaande praktijk (het was zo ook geregeld in de regionale bodembeheernota). Wel is een delegatiebepaling opgenomen waar het college in het kader van duurzaamheid kan voorschrijven minder vervuilde grond te gebruiken op bepaalde industrie- en bedrijventerreinen. Deze regels kunnen leiden tot snellere ontwikkeling van een bedrijventerrein (geen sanering nodig bijv.) of bijdragen aan duurzaamheidsdoelstellingen aan de andere kant. Alleen zijn er nog veel meer factoren naast bodem die invloed hebben op het vestigingsklimaat.

### 7.5. Klimaatadaptatie en Energieneutraliteit

De gemeente heeft als doel om in 2035 klimaatbestendig en in 2050 energieneutraal te zijn. Het accent bij deze doelen ligt op: klimaat adaptief bouwen, versterking water- en groenstructuren, waterveiligheid, regionale energiestrategie, ontwikkeling warmtenet, duurzame energieopwekking en

circulaire gebiedsontwikkeling. Dit zijn niet direct accenten waarop deze wijziging omgevingsplan zich richt. Er zal dus geen negatief of positief effect zijn van deze wijziging op deze doelen in de omgevingsvisie.

Een kleine overeenkomst op een hoger niveau betreft duurzaamheid. De regels zijn gesteld met het oog op een duurzame bodem, waarvan de huidige bodemkwaliteit ook gegarandeerd moet zijn voor de toekomstige generatie. Dus het voorkomen van een verslechtering van de bodemkwaliteit. Klimaatadaptatie en energieneutraliteit zijn ook bedoeld voor het behoud van Dordrecht voor de toekomstige generatie. Een schonere bodem draagt bij aan een betere benutting van de ondergrond voor diverse energiesystemen.

## 7.6. Biodiversiteit

De gemeente zet in op het beschermen en bevorderen van de biodiversiteit. De omgevingsplanregels voor bodemkwaliteit hebben als doel het milieu te beschermen. De regels zullen dus positief bijdragen aan dit doel. Echter is het al zo dat het huidige bodembeleid zich grotendeels al richt op het voorkomen van milieuschade (natuur). Dit beleid is overgenomen. Er worden ook nieuwe onderwerpen toegevoegd. Zo zijn er regels voor het beschermen van de wegbermen. De regel bepaald dat wegbermen schoon moeten worden gehouden om de kans voor bloei van flora en fauna in wegbermen te benutten. Dit is een extra positief effect ten opzichte van de huidige situatie.

## 7.7. Conclusie

Op basis van de omgevingstoetsmatrix (deel F) waarin de bodemregels aan de omgevingsvisiedoelen zijn getoetst kan geconcludeerd worden dat de regels niet in strijd zijn met de omgevingsvisiedoelen en niet leiden tot een aantasting van de omgevingskwaliteit. Het is wel zo dat de bodemregels niet aan alle omgevingsvisiedoelen een bijdrage leveren, maar ook geen afbreuk doen.

# 8. Uitvoerbaarheid

## 8.1. Verslag van de inspraak

Voor deze wijziging van het omgevingsplan is een participatieplan opgesteld. Dit participatieplan is terug te vinden op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#). Het volgende is aan participatie georganiseerd:

- 15 oktober tot 30 oktober 2024: geplaatst op [www.doemeedordrecht.nl](http://www.doemeedordrecht.nl) met de mogelijkheid om te reageren of vragen te stellen op de geplaatste informatie. De gedeelde informatie zijn de publiekssamenvatting en video met uitleg.
- 16 oktober 2024: regionale informatiebijeenkomst voor professionals, georganiseerd vanuit OZHZ voor de hele regio. Dit betreft een gerichte uitnodiging aan alle bekende bodem professionals met daarbij gedeeld de conceptregels, handreiking en beleidsregel.
- Stukken zijn gedeeld met de bewonersgroep Chemours en projectmanager moestuinanering in Dordrecht

Hierna gaan we in op de binnengekomen reacties. Een volledig overzicht van de reacties en antwoorden is te vinden in het verslag dat is gepubliceerd op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#).

### 8.1.1 Reacties Doemeedordrecht.nl

Er is 1 vraag binnengekomen over historische bodemverontreinigingen.

### 8.1.2 Reacties regionale bijeenkomst

Tijdens deze bijeenkomst zijn voornamelijk vragen gesteld over de voorgestelde wijzigingen en wat dit betekent voor de professionals. Deze vragen zijn bijna allemaal ter plekke beantwoordt. Op vragen die niet direct beantwoordt konden worden is achteraf per mail teruggekomen.

### **8.1.3 Reacties bewonersgroep Chemours en projectmanager moestuinsanering**

Vanuit de bewonersgroep Chemours zijn met name vragen gesteld over de doelen van deze bodemregels, specifiek het verbeteren van de bodemkwaliteit, en over verschillende stoffen. Deze vragen zijn schriftelijk beantwoordt. Vanuit de projectmanager moestuinsanering is een vraag gesteld over het hergebruik van Pfas houdende grond. Dit gaat niet over de bodemregels, maar over de toekomstige beleidsregel.

### **8.1.4 Aanpassingen aan de regels**

Ten aanzien van de reacties via Doemeedordrecht.nl, de regionale bijeenkomst en vanuit de bewonersgroep Chemours en projectmanager moestuinsanering is het niet nodig gebleken om de bodemregels aan te passen.

## **8.2. Overleg**

Het conceptvoorstel tot deze wijziging van het omgevingsplan voor bodemkwaliteit is ter beoordeling toegestuurd aan de volgende organisaties:

1. Rijkswaterstaat
2. Waterschap Hollandse Delta
3. Evides
4. Prorail
5. TenneT TSO
6. Gasunie
7. Stedin
8. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
9. Provincie Zuid-Holland

Het uitgebreide verslag met de beantwoording is terug te vinden op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#).

Ter informatie is het ook gedeeld met de andere omgevingsdiensten in Zuid-Holland, de GGD en RIVM en het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Vanuit Rijkswaterstaat is een reactie gekomen dat zij geen opmerkingen hebben ten aanzien van de bodemregels.

Vanuit waterschap Hollandse Delta en Evides zijn reacties gekomen. Beide partijen hebben gereageerd met opmerkingen en vragen op de inhoudelijke teksten van de gedeelde stukken. De opmerkingen en vragen zijn schriftelijk beantwoordt. Een aantal reacties geven aanleiding om samen met deze partijen verder te onderzoeken of hun belangen door de bodemregels geschaad worden en mogelijk een aanpassing van de bodemregels nodig is. Met beide partijen worden vervolgoverleggen gevoerd. Op basis van de reactie tot nu toe is nog geen aanpassing van de regels nodig. Dit kan in de vervolgfase tussen ontwerp en vaststelling wel aan de orde komen.

Vanuit TenneT is een reactie gekomen ten aanzien van graafwerkzaamheden onder een hoogspanningsverbinding. Deze activiteit wordt in een andere afdeling van het omgevingsplan

vergunningplichtig gesteld waardoor hun belang geborgd blijft. Er is geen aanpassing aan de regels nodig.

De reactie van de provincie Zuid-Holland geeft aanleiding om een aantal wijzigingen in de bodemregels door te voeren omtrent grondwaterverontreiniging. Het betreft een aantal tekstuele aanvullingen en verbeteringen ten aanzien van het opvolgen van hun instructieregels. Verder zijn een aantal vragen van hun beantwoordt.

Vanuit de organisaties Prorail, Gasunie, Stedin en Veiligheidsregio ZHZ zijn geen reacties ontvangen en zijn dus geen belangen betrokken bij het onderwerp bodemkwaliteit.

### 8.3. Economische uitvoerbaarheid

De voorgestelde regels maken geen activiteiten mogelijk die verplichten tot kostenverhaal, als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. De uitvoering van deze regels leiden naar verwachting niet tot extra kosten voor de gemeente. Aan de ene kant komen er lasten bij door het invoeren van nieuwe vergunningplichten en vragen naar aanvullende informatie, aan de andere kant zijn indieningsvereisten versoepeld, regels geschrapt en zijn activiteiten uitgezonderd van een maatwerkbesluit (er is geen besluit meer nodig, het is direct toegestaan).

### 8.4. Bijdragen aan verbeterdoelen Omgevingswet

In paragraaf 1.3 is al reeds aangegeven hoe wordt bijgedragen aan de verbeterdoelen van de Omgevingswet. De regels hebben de volgende doelen die gelijk zijn aan de verbeterdoelen van de Omgevingswet:

- Duidelijkere/eenvoudigere regels
- Minder regels waar dat kan
- Informatie vragen om efficiënt te kunnen werken

Hierna wordt ingegaan op deze 3 verbeteringen.

#### 1. Er is gekozen voor heldere regels door:

Bij verschillende onderwerpen zijn onduidelijke regels (op rijksniveau/bruidsschat) aangepast of nader toegelicht. 1) Zo is tijdelijk uitnemen van grond met een bodemkwaliteit onder de interventiewaarde nader toegelicht. 2) Ook zijn er normen gesteld voor de zuurgraad (pH) en het gehalte barium voor grond die wordt toegepast. Deze normen staan niet in de rijksregels, maar volgen wel uit de algemene zorgplicht. Dit voorkomt vragen en onduidelijkheden. 3) Bij het saneren van vluchtige (uitdampende) stoffen is in plaats van verregaande, ingewikkelde aanvullende maatregelen gekozen om de saneringsaanpak; 'verwijderen van verontreiniging' te verplichten. 4) Voor het toepassen van thermisch gereinigde grond en 5) aandachtsbouwstoffen is gekozen voor een verbod. Afwijken kan dan met maatwerk of een vergunning.

#### 2. Er is gekozen voor minder regels als dat kan:

1) Zo worden de regels voor kleinschalig graven niet overgenomen uit de bruidsschat. Kleinschalige graafwerkzaamheden hebben een beperkte impact op het milieu. Het Rijk heeft dit dan ook niet aangewezen als milieubelastende activiteit. Daarnaast geeft het extra meldingen. Omdat de milieupact klein is zal in de praktijk een toezichthouder er ook weinig prioriteit aan geven. De huidige praktijk wijst ook uit dat er vrijwel nooit iets aan de hand is. Daarnaast geldt voor alle werkzaamheden de zorgplicht. Op basis hiervan kan bij voorkomende gevallen opgetreden worden.

#### 3. Er is gekozen voor informatie die efficiënt werken mogelijk maakt:

Bij de meeste meldingen wordt extra informatie gevraagd. Het gaat om informatie die bij de aanvrager/melder bekend is en die hij voor handen heeft. Met die informatie kan de omgevingsdienst efficiënter werken. 1) Het gaat om inhoudelijk informatie, waarmee direct en digitaal de risico's van het werk inzichtelijk zijn. 2) Het gaat ook om een digitaal bestand van een bodemonderzoek (zogenaamde xml), zodat die automatisch ingelezen kunnen worden in het landelijke registratiesysteem. Die registratie is verplicht op basis van de wet Basisregistratie Ondergrond.

## 8.5. Dereguleringsstoets

Bij het opstellen van de regels voor bodemkwaliteit is een globale toets uitgevoerd op noodzaak, alternatief en de effecten op de uitvoering voor initiatiefnemer, vergunningverlening en toezicht en handhaving. Deze toets is nog beperkt uitgevoerd en zal komende wijzigingen van het omgevingsplan geëvalueerd worden.

### 8.4.1. Noodzaak

Voor bodem is gekozen voor een nagenoeg beleidsneutrale omzetting. Er wordt grotendeels aangesloten bij de huidige informatie-, meld- en vergunningplichten in het Bal voor bodem en huidig bodembeleid vanuit de regio wordt voortgezet. De mogelijkheid voor maatwerkbeleid vanuit het Bal wordt benut om een aantal aanvullende normen (algemene regels) te stellen voor stoffen zoals PFOA en lood, activiteiten en informatievereisten.

De noodzaak van voortzetting, een beperkte uitbreiding van de regels, is evident. Het niet stellen van regels kan direct gevaar opleveren voor de gezondheid en de leefomgeving.

### 8.4.2 Alternatief

Het huidige instrumentarium van meldingen, vergunningen, zorgplicht en maatwerk is voortgekomen uit een gegroeide praktijk die hoofdzakelijk tussen omgevingsdienst en professionele partijen plaatsvindt. Vanuit de participatie zijn geen duidelijke signalen naar voren gekomen dat – los van het DSO – deze praktijk niet goed werkt of vereenvoudiging behoeft. Deregulering van deze praktijk zal bovendien niet eenvoudig zijn, juist vanwege de complexiteit. Het ligt voor hand om deregulering van bodemregels niet als eerst aan te pakken. Er is in dit omgevingsplan daarom gekozen voor een zoveel mogelijk beleidsneutrale omzetting met min of meer gelijkblijvende uitvoeringslasten voor initiatiefnemer, vergunningverlening en toezicht en handhaving. Ook financieel zijn geen verschuivingen te verwachten.

### 8.4.3 Effecten op uitvoering

Door de omgevingsdienst is nagegaan wat de nieuwe regels betekenen voor de uitvoeringspraktijk:

- In de bodemregels wordt de verblijfstijd van 2 uur geschrapt uit de definitie van een bodemgevoelig gebouw. Dit levert bij de toetsers minder discussie op (intern en met initiatiefnemer), maar zal wel leiden tot enkele onderzoeken per jaar meer die getoetst moeten worden. Netto zal het niet veel schelen in kosten en uren.
- De norm van PFOA en lood wordt strenger. Dit levert voor de toetsers weinig tot geen meerwerk op, want de toets blijft ongeacht de norm hetzelfde. Wel zal dit leiden tot enkele locaties meer die gesaneerd moeten worden. Dit kan meer werk opleveren voor toezicht en handhaving.
- Bij de indieningsvereisten wordt nu ook een xml gevraagd. Dit scheelt de afdeling die bodemrapporten invoert aanzienlijk werk en maakt het mogelijk om te voldoen aan de wet Basis Registratie Ondergrond (gaat half 2025 in voor registratie bodemonderzoek).



- In de bodemregels is ook meer beoordelingsruimte voor de bodemkwaliteit geregeld. Dit scheelt werk en kosten. Dit voorkomt moeilijke discussies en/of zoeken naar andere kaders om de bodemproblemen op een locatie aan te pakken.
- Voor toetsen van het bouwen van een grondwatergevoelig gebouw veranderd er niets, omdat deze toets en regels al verplicht waren vanuit de voorbeschermingsregels van de provincie en (verplicht) overgenomen zijn.
- Voor het checken van de uitvoer van een sanering voor de omgevingsvergunning bouw veranderd er niets. Een afschrift van de melding saneren moet worden toegevoegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Voor ingebruikname moet een afschrift van de evaluatie worden aangeleverd of iets vergelijkbaars. Dit was al zo en blijft zo. Dat een sanering mogelijk anders moet worden uitgevoerd door lokale regels veranderd verder niets voor het ambtelijke werk of kosten.

Per saldo is de verwachting dat de uitvoeringslasten gelijk zullen blijven.

## 9. Integrale afweging

De Omgevingswet verplicht de gemeenteraad om na te gaan of de regels in het omgevingsplan bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het gaat daarbij om het zoeken naar de balans tussen beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving als bedoeld in artikel 1.3 Omgevingswet. In voorgaande hoofdstukken zijn alle omgevingsaspecten en effecten van dit plan getoetst en afgewogen of deze negatief of positief zijn. In hoofdstuk 6 is per omgevingsvisiedoel nagegaan wat het effect is van de gestelde regels ten opzichte van de referentiesituatie. Daaruit blijkt dat als totaaluitkomst geen nieuwe negatieve effecten zijn te verwachten en dat op bepaalde onderdelen sprake is van een positief effect. De regels zijn niet in strijd met instructieregels en/of milieubelangen. Ook de uitkomsten van de toets op uitvoerbaarheid laat zien dat uitvoering van deze wijziging van het omgevingsplan geen nieuwe negatieve effecten geeft.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat uitvoering van dit plan bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is de toedeling van functies of activiteiten aan locaties afhankelijk van de bodemkwaliteit. Het is de vraag of de bodemkwaliteit deze functies en activiteiten op die locaties toelaat. Een slechte bodemkwaliteit kan risico's voor de gezondheid en het milieu opleveren. Deze wijziging omgevingsplan heeft ten doel om de gezondheid en het milieu beter te beschermen en het voorkomen van een verslechtering van de bodemkwaliteit. De regels zorgen ervoor dat zorgvuldiger wordt omgegaan met de verdeling van functies. Het doel is de juiste balans tussen beschermen en benutten te zoeken.

## DEEL C: BOUWHUYSLOCATIE

### 10. Inleiding

#### 10.1. Aanleiding

In de wijk Wielwijk wordt al enkele jaren gewerkt aan vernieuwing met als kaders de visie 'Wielwijk sterk en weerbaar 2006-2015' (2007), het beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (2009) en het Stedenbouwkundig kader Parklint Wielwijk (2015). Het plangebied Maarten Harpertzoon Trompweg 229, beter bekend als de Bouwhuyslocatie, biedt de mogelijkheid tot de ontwikkeling van een aantrekkelijke woningbouwlocatie. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

#### 10.2. Doel van deze omgevingsplanwijziging

Het doel van deze omgevingsplanwijziging voor de Bouwhuyslocatie is om woningbouw mogelijk te maken.

#### 10.3. Ligging plangebied

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

- In het noorden: Witte de Withstraat
- In het oosten: Maarten Harpertszn Trompweg
- In het zuiden: Simon de Danserweg
- In het westen: Admiraal de Ruyterweg

#### 10.4. Planbeschrijving

##### 10.4.1 Bestaande situatie

De Bouwhuys-locatie ligt in de zuidwesthoek van Wielwijk. Het plangebied (ca. 2,5 ha.) wordt begrensd door de Admiraal de Ruyterweg, parallel aan de A16, de Witte de Withstraat, de Simon de Danserweg en het toekomstige parklint, t.h.v. de Maarten Harpertzoon Trompweg.

Met de visie 'Wielwijk sterk en weerbaar 2006-2015' (2007), het Beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (2009) en het Stedenbouwkundig kader Parklint, Wielwijk (2015) als kaders wordt in Wielwijk al enkele jaren gewerkt aan vernieuwing.

De huidige bebouwing bestaat uit een scholencomplex (het Bouwhuys), een bedrijfsverzamelgebouw en een portieketageflat (eigendom van woningcorporatie Woonbron). De school verhuist de komende jaren naar een andere locatie. Een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld de tandarts, krijgen de mogelijkheid om zich in het nieuwe plan te kunnen vestigen. De portieketageflat van woonbron is aan vervanging toe. In de nieuwe situatie zal nieuwbouw plaatsvinden op nagenoeg dezelfde locatie.

##### 10.4.2 Huidige bestemmingen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven'. De gemeenteraad stelde dit plan vast op 14 oktober 2014. De locatie heeft daarin de bestemmingen 'Gemengd', 'Verkeer', 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-3'. Ook valt het plangebied binnen de veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen en de geluidzone industrie.

Hierna een weergave van de bestemmingsplanverbeelding. Daarop zijn ook de bouwvlakken zichtbaar. De bouwvlakken zijn vrijwel volledig bebouwd in de huidige situatie.

#### 10.4.2 Nieuwe situatie

Voor de ontwikkeling van de bouwhuyslocatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld (te vinden op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#)). Dat is in samenwerking met woningcorporatie en ontwikkelaar tot stand gekomen. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van woningbouw in een campusmodel.



Afbeelding 2 impressie van het stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan is een mix van verschillende bouwblokken. Zij variëren in korrelgrootte, bebouwingshoogte en woningtypologieën. Door voordeuren en levendige plinten op de begane grond te situeren staan de bouwblokken met hun voeten in het park en zijn gericht op de specifieke lokale kwaliteiten, zoals bomen, groen of water. De groenblauwe structuurdragers van de wijk – parklint en Wielwijkpark – kruisen elkaar bij de Bouwhuyslocatie. Door de menging van verschillende woontypologieën ontstaat een mix van ca. 152 appartementen (70%) en 61 grondgebonden woningen (30%), in totaal circa 213 woningen.

#### 10.4.3 Conclusie

De volgende set regels zal worden toegevoegd aan het omgevingsplan Dordrecht voor de percelen gelegen tussen Cornelis Evertsenstraat-Maarten Harpertsz Trompweg-Simon de Danserweg- Admiraal de Ruyterweg:

- Functie Woongebied, Maatschappelijk en Horeca-1
- Vergunningplicht bouwen en omgevingsnormen ten aanzien van bebouwing
- Normen ten aanzien van geluid en omgevingsveiligheid

Het betreft daarmee grotendeels een beleidsvernieuwing van het omgevingsplan Dordrecht. Deze regels zullen de bepalingen in het voormalige bestemmingsplan dat geldt op deze locatie overschrijven (bestemming Gemengd oa.).

Het plan voor deze locatie is eerder opgestart dan de Omgevingswet. De meeste onderzoeken in het kader van dit plan zijn daarmee onder de oude wetgeving uitgevoerd. Waar nodig zijn onderzoeken geactualiseerd. De andere onderzoeken zijn nog actueel genoeg om te gebruiken zoals bijvoorbeeld het onderzoek luchtkwaliteit (terug te vinden in het rapport "Integraal advies milieuonderzoeken"). Daar is het wettelijk kader inhoudelijk niet gewijzigd onder de Omgevingswet.

## 10.5. Milieubeoordeling

De Omgevingswet verplicht de gemeente om na te gaan of de voorgenomen activiteiten mogelijk tot nadelige milieueffecten kunnen leiden. Indien de regels activiteiten mogelijk maken die opgenomen zijn in kolom 1 bijlage V van het Omgevingsbesluit kan een m.e.r.(beoordeling) verplicht zijn. De m.e.r. beoordeling is er dan op gericht na te gaan of uitvoering van het plan kan leiden tot aanzienlijke effecten op het milieu. Zijn er aanzienlijke effecten, dan is een m.e.r. procedure noodzakelijk.

### 10.5.1 Kenmerken ontwikkeling en omgeving

De ontwikkeling die is voorzien in dit plan omvat voornamelijk woningbouw. Daarnaast is er ruimte voor kleinschalige maatschappelijke functies, zoals een (tand)artsenpraktijk. De omgeving van het bouwplan is te kenmerken als binnenstedelijk gebied met diverse functies zoals maatschappelijk (voormalig opleidingsinstituut), wonen (portiekflat sociale huur) en bedrijvigheid (bedrijfsverzamelgebouw). De locatie bevindt zich in de wijk Wielwijk, hoofdzakelijk een woonwijk. De locatie is omgeven door woningen bestaande uit eengezinswoningen en flats en een park.

### 10.5.2 Beoordeling milieueffecten

Het toevoegen van woningen kan aangemerkt worden als een activiteit als bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit categorie J11: stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Voor deze categorie geldt een m.e.r. beoordelingsplicht als sprake is van 'aanleg, wijziging of uitbreiding'. De m.e.r.-plicht is niet van toepassing. Met deze omgevingsplanwijziging wordt de functie gewijzigd van een perceel en woningbouw aangelegd.

Vanuit jurisprudentie kan op basis van de volgende 5 criteria bepaald worden of er wel of geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is en wat de milieueffecten zijn. Hieronder is de ontwikkeling beoordeeld.

- **1. de aard en de omvang van de voorziene wijziging**

De aard van de functiewijziging past binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk Wielwijk. In eerder vastgestelde beleidslijnen, zoals de visie voor Wielwijk uit 2006, is de woningbouwontwikkeling voor deze locatie al voorzien.

De omvang van de voorgenomen wijziging is beperkt ten opzichte van de huidige situatie en omgeving. In de huidige situatie is sprake van bedrijfsbebouwing waar voorheen een opleidingsinstituut in zat. Deze locatie ligt centraal in de wijk Wielwijk. In de nieuwe situatie komen woningen in de vorm van hoogbouw op deze locatie, wat aansluit op de rest van Wielwijk wat zich afwisselt met laag- en hoogbouw. Ook wordt aandacht besteedt aan de aansluiting op het park ten oosten van het plangebied. In het plan is ruimte voor groen opgenomen, in lijn met de toekomstige omgevingsplanregel voor groenblauw (40% van het totale plangebied).

- **2. de wijziging van opzet en vormgeving (eventuele uitbreiding bebouwde oppervlakte)**

Er wordt slechts een beperkte wijziging aangebracht in de huidige ruimtelijke opzet van de percelen. In de huidige situatie bevinden zich grote bouwvlakken op het perceel die vrijwel volledig zijn bebouwd. Met bijgebouwen erbij geteld is ongeveer 9.000 m<sup>2</sup> bebouwd in de huidige situatie. Voor het nieuwbouwplan is ingestoken op hoogbouw en zal minder verharding en bebouwing terugkomen.

Uitgangspunt is vergroening. In het nieuwe plan zal het parkeren grotendeels in pandig of ondergronds worden opgelost in de plaats van volledig parkeren op maaiveld zoals in de huidige situatie. In de nieuwe situatie zal ongeveer 5.000 m<sup>2</sup> bebouwd kunnen worden (bouwvlakken). Er wordt, omdat het een binnenstedelijke locatie betreft, in lijn met de woonvisie ingezet op hoogbouw.

Ook is geborgd in het omgevingsplan dat moet worden voldaan aan het stedenbouwkundig plan en de welstandsnota. Daarmee wordt het groene inrichtingsplan geborgd.

- **3. mogelijke gevolgen voor het milieu**

De belangrijkste milieuaspecten zijn geluid, omgevingsveiligheid, bodem, water en natuur. De uitvoering van de voorgenomen planontwikkeling leidt tot geen significante effecten bij de genoemde milieuaspecten ten opzichte van de hiervoor beschreven huidige situatie. In hoofdstuk 2 Omgevingsaspecten worden de milieuaspecten uitgebreid behandeld. Ten aanzien van geluid en omgevingsveiligheid worden maatregelen en voorwaarden in het omgevingsplan vastgelegd voor deze locatie.

- **4. veranderingen van het woon- en leefklimaat (door bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking)**

De ontwikkeling van de Bouwhuyslocatie tot een woningbouwlocatie leidt tot een verkeerstoename. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het lukt om de toename van het verkeer zonder nadelige effecten te verwerken. De omliggende verkeersstructuur kan deze toename van verkeersbewegingen aan en daarmee past het plan binnen de verkeersnormen. De toename leidt niet tot significante effecten voor de omgeving.

Ook de stikstofberekening toont aan dat de realisatie en toename in verkeersbewegingen niet leidt tot significante effecten voor de omgeving.

- **5. de vraag of het project is gelegen in bestaand stedelijk gebied**

Het project is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied; het leidt niet tot een significante toename van het ruimtelijk beslag. Na realisatie van dit project zal het karakter van de omgeving in de omgeving niet veranderen. Het project past binnen de huidige ruimtelijke en functionele structuur.

## **Conclusie**

Op basis van het bovenstaande (en alle uitgevoerde milieuonderzoeken) is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de voorziene ontwikkeling met deze wijziging van het omgevingsplan. Gelet op de kenmerken en effecten van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat de milieueffecten van de ontwikkeling niet van dusdanige omvang zijn dat sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het opstarten van een m.e.r. procedure.

### **10.6. Instructieregels rijk en provincie**

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat de instructieregels voor omgevingsplannen van het rijk.

#### **10.6.1 Rijk**

Het rijk verplicht de gemeente om in het omgevingsplan rekening te houden met het belang vanuit het waarborgen van de veiligheid, bescherming van de gezondheid en het milieu, ruimte voor toekomstige functies en bescherming van onder andere landschappelijke waarden.

Ten aanzien van gasleiding, waterleidingen en geluidszone ten aanzien van de A16 en industrie in het gebied worden regels opgenomen die voorkomen dat kwetsbare functies zijn toegestaan. Ook worden regels ten aanzien van het plaatsgebonden- en groepsrisico opgenomen.

Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een motivering ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking (Bkl) verplicht. Deze wordt hieronder behandeld. Verder zijn er geen instructies van het rijk waar in dit plan invulling aan moet worden gegeven.

#### - **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Het plan voor de Bouwhuyslocatie voorziet in de bouw van circa 209 nieuwe woningen, ook is er sprake van een functiewijziging. Het plan voldoet hiermee aan de criteria om te kunnen spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De behoefte aan de nieuwe woningen wordt onderbouwd aan de hand van de regionale woonvisie 2017-2031 van de regio Drechtsteden. In de woonvisie wordt een grote vraag naar woningen in de toekomst voorzien. Er wordt ingezet op een regionale groei van 25.000 woningen:

- 10.000 woningen om in de eigen woningbehoefte te voorzien;
- 15.000 woningen om in de groeipotentie te voorzien.

Belangrijk aandachtspunt bij deze groei is het maken van een schaal- en kwaliteitssprong. Dit vertaalt zich in een groei van woningen voor hoogopgeleiden en jongeren in de regio.

De groeiopgave is verdeeld en afgestemd onder de zeven gemeenten binnen de regio Drechtsteden. Het woningbouwprogramma van de regio wordt jaarlijks gemonitord volgens het provinciale programma Ruimte en daarna wordt erover gerapporteerd aan de provincie Zuid-Holland.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is verbinding gezocht met de Agenda Dordrecht 2030 en is bepaald dat de gemeente Dordrecht nog steeds inzet op groei van het inwonertal. Zo staat er: 'Met de bouw van duizenden extra woningen willen we in 2030 ruimte bieden aan 140.000 inwoners. Die zijn nodig om de mooie voorzieningen die we hebben te behouden. Meer inwoners betekent méér draagkracht. We willen het woningaanbod beter afstemmen op de vraag'.

Vanuit de regionale woonvisie en het coalitieakkoord volgt een duidelijke vraag naar woningen. Dit plan voorziet in deze behoefte. Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het definitieve woningprogramma wordt ter beoordeling aan de Provincie voorgelegd.

### **10.6.2 Provincie**

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (in werking per 24 juli 2024) zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van dit plangebied. Deze worden hierna beschreven en getoetst.

#### - **Ruimtelijke kwaliteit**

Ten aanzien van dit plan is sprake van ‘inpassen’, want de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet geen wijziging op structuurniveau. In de bestaande situatie is het perceel al voor meer dan de helft bebouwd en is de openbare ruimte grotendeels verhard. In de toekomstige situatie zijn woningen voorzien op deze locatie en (maatschappelijke) voorzieningen zoals een tandarts of huisartsenpraktijk en horeca. Er zal minder bebouwd worden dan voorheen en de openbare ruimte zal meer vergroend worden (o.a. door parkeren inpandig of ondergronds op te lossen). De bebouwing zal wel hoger zijn ten aanzien van de huidige bebouwing van het voormalige opleidingsinstituut. Er is dus voornamelijk sprake van een functiewijziging, maar gering sprake van meer massa omdat in de huidige situatie al bebouwing aanwezig is en er bewust meer groen dan verharding wordt teruggebracht.

Daarbij ligt dit perceel in de woonwijk Wielwijk; een wijk die zich kenmerkt met woningen (eengezinswoningen en flats) en een park. Extra woningen passen dus binnen de bestaande gebiedsidentiteit van Wielwijk. Ook zijn de visies en het stedenbouwkundig plan Wielwijk uitgangspunt voor de ontwikkeling die zorgen voor aansluiting op de bestaande wijk en identiteit. Er is dus geen sprake van een wijziging op structuurniveau, maar van een plan waarbij rekening is gehouden met de aard en schaal van de wijk.

In artikel 7.43a c.q. 7.43c is bepaald dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen is toegestaan als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Doordat hier een stedenbouwkundig plan voor is gemaakt is geborgd dat de ruimtelijke kwaliteit gelijk blijft. De stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig plan zijn in het omgevingsplan vastgelegd als voorwaarden voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

- **Beschermingscategorieën en andere aspecten**

De locatie van dit plan valt niet binnen een gebied met beschermingscategorie 1, 2 of 3. Ook zijn er geen instructieregels van toepassing ten aanzien grondwaterbescherming, groene buffer en anders. De locatie valt niet binnen één van deze zones.

- **Toekomstbestendig bouwen**

Op basis van artikel 7.41aa moet een omgevingsplan dat voorziet in 12 woningen of meer de mogelijkheden voor toekomstbestendig bouwen motiveren. Daarvoor moeten de volgende 7 onderwerpen in samenhang worden betrokken:

- a. de risico's van klimaatverandering;
- b. de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie;
- c. de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten;
- d. de mogelijkheden om de emissies van NOx en CO2 te beperken in de bouw- en gebruiksfase;
- e. het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen;
- f. het versterken van de biodiversiteit; en
- g. het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving.

In het stedenbouwkundig plan, dat is vastgelegd in het omgevingsplan, staan uitgangspunten over het omgaan met klimaatverandering, circulariteit, gezondheid, biodiversiteit en energieneutraliteit. De uitwerking hoe hier precies rekening mee wordt gehouden volgt bij het bouwplan in de volgende fase. Door meer hoogbouw en ondergronds parkeren toe te voegen komt meer ruimte vrij voor vergroening en flora en fauna, maar ook voor speelplekken. Bij de sloop wordt zoveel mogelijk van de materialen van de huidige bebouwing hergebruikt.

De regels in de tweede wijziging zorgen ervoor dat de eisen uit stedenbouwkundig plan doorwerken in de planuitvoering; voor zowel bouwen als het bouw- en woonrijp maken is een

omgevingsvergunning nodig. Die kan alleen verleend worden als voldaan wordt aan de groenblauwe eisen uit het stedenbouwkundig plan. Alleen voor energie zijn geen eisen opgenomen. Het Besluit bouwwerken leefomgeving laat niet toe dat het omgevingsplan hier strengere eisen stelt. Hierover worden afzonderlijke afspraken gemaakt met de ontwikkelaar en corporatie.

Deze belangen komen verder aan bod in Hoofdstuk 2 in het kader van de omgevingsvisiedoelen. Over drinkwaterbesparing wordt in een volgende fase nagedacht bij het opstellen van bouwplan.

#### - **Biodiversiteit**

Op basis van artikel 7.45ca moet een omgevingsplan de mogelijkheden voor het bevorderen van de biodiversiteit motiveren. Daarbij hanteert de provincie richtlijnen vanuit de 'Handreiking Versterken van Biodiversiteit bij Stedelijke Ontwikkelingen'. De 4 richtlijnen zijn:

1. Behoud en bescherm bestaande natuur
2. Ontwikkel een habitat voor (icoon)soorten en zorg voor basiskwaliteit natuur
3. Realiseer voldoende ruimte voor natuur
4. Versterk en behoud groenblauwe structuren

In 2.5 en 2.7 verderop wordt ingegaan op het versterken van de groenstructuren, het natuuronderzoek (de Quicksan Flora en Fauna) en de uitgangspunten in het inrichtingsplan. Bij deze ontwikkeling wordt het handboek NIBO toegepast met vergelijkbare richtlijnen. Zo zijn voor dit habitat de doelsoorten benoemd met de maatregelen.

#### - **Voldoende betaalbare en sociale huurwoningen**

In artikel 7.47a staat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden voorzien in voldoende sociale huurwoningen. In 1.6.1, bij de ladder duurzame verstedelijking is geconcludeerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling op de Bouwhuyslocatie. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 30% sociale huurwoningen of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44.

De Bouwhuyslocatie is opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma en in 2023 al afgestemd met de provincie. In het regionaal woningbouwprogramma is het als volgt opgenomen:

- Gedeelte zonder sociale huur: 178 woningen waarvan 75 betaalbare koop (tot 390.000 euro) en 103 duurdere koop
- Gedeelte met sociale huur: 36 sociale huurwoningen

Het aandeel sociale huur betreft minder dan 30%. Dit gaat gecompenseerd worden met andere projecten elders in de stad. In dit geval zijn regionaal bestuurlijke afspraken gemaakt over het aandeel sociale huurwoningen, waarmee gedeputeerde staten voor het vaststellen van deze wijziging omgevingsplan in zal stemmen.

## 11. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt het plan voor de Bouwhuyslocatie getoetst aan de omgevingsvisie van de gemeente Dordrecht. De omgevingsvisie schept kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit helpt om onder andere de groeiopgave waar Dordrecht voor staat in goede banen te leiden. De Omgevingsvisie onderscheidt 7 hoofddoelen met bijbehorende subdoelen: Dordrecht is ...

1. een aantrekkelijke stad,
2. een bereikbare stad,
3. een gezonde stad,
4. een stad met ene uitstekend vestigingsklimaat,
5. klimaatbestendig in 2035,



6. energieneutraal in 2050,
7. beschermend en bevorderend voor biodiversiteit.

De omgevingsvisie maakt onderscheid tussen verschillende gebieden en zones. Elk gebied of zone heeft een eigen karakter en kent daarmee eigen ontwikkelmogelijkheden en grenzen. Voor ieder gebied gelden één of meerdere voorkeursdoelen. Dat zijn de doelen waar de gemeente de komende jaren extra op inzet om een maximale kwaliteit van de leefbaarheid te bereiken. Bij de afweging of een plan binnen de omgevingsvisie past moeten in ieder geval een positieve bijdrage aan de prioritaire doelen worden behaald en mag geen afbreuk worden gedaan aan de overige doelen.

Het gebied van de Bouwhuyslocatie is aangemerkt als woonwijk. De prioritaire doelen op deze plek zijn: **aantrekkelijke stad** en **gezonde stad**. Op deze twee doelen wordt in dit hoofdstuk eerst ingegaan. Daarna komen de 5 overige doelen aan bod.

In Deel F van deze motivering zijn de omgevingsaspecten in tabel nader uitgewerkt. In deze tabel is per aspect beoordeeld of de uitvoering van dit plan bijdraagt aan het bijbehorende doel.

### 11.1. Aantrekkelijke stad

Als onderdeel van de aantrekkelijke stad zet de gemeente in op het borgen van sterke, gedifferentieerde en inclusieve woonwijken. Waar nodig wordt ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de huidige woningvoorraad. Onderdeel van de aantrekkelijke stad is ook het zorgdragen voor een goede voorzieningenstructuur en bescherming van cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden.

Voor de Bouwhuyslocatie is gekozen voor een gevarieerd woningaanbod gericht op verschillende doelgroepen. In het gebied wordt al langere tijd gewerkt aan vernieuwing met als doel het aanbrenge van woningdifferentiatie. Met de Bouwhuyslocatie krijgt de wijk opnieuw een kwalitatieve impuls en wordt een positieve bijdrage geleverd aan de woningvoorraad van de stad.

Een deel van de sociale woningen in Dordrecht voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, zo ook de in het gebied gelegen portieketageflat van Woonbron. De flat is aan vervanging toe, wordt daarom gesloopt en op vrijwel dezelfde plek herbouwd. Deze vervangende nieuwbouw zorgt voor een kwaliteitsverbetering binnen het bestaande sociale woningaanbod.

In het plan wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht op de groenblauwe structuur van de omgeving. De groenblauwe kwaliteiten van de woonomgeving worden geaccentueerd, benut en verder uitgebreid. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk woonklimaat.

Naast ruimte voor woningen is er in het gebied ruimte voor enkele maatschappelijke voorzieningen en horeca. Totaal is er ruimte voor 1.500 m<sup>2</sup> aan voorzieningen.

Bij doel doelstelling aantrekkelijke stad hoort ook het beschermen van cultuurhistorische waarden. In het plangebied zijn geen monumenten en geen cultuurhistorische of cultuurlandschappelijke objecten aanwezig. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen daarmee geen belemmering voor het plangebied.

### Conclusie

Het plan voor de Bouwhuyslocatie draagt positief bij aan de doelstelling aantrekkelijke stad.

## 11.2. Gezonde stad

Voor het tweede prioritaire doel: een gezonde stad, zet de gemeente in op voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid, het verbeteren van de omgevingsveiligheid, een akoestisch aanvaardbare woon- werk- en leefomgeving en het gestaag verbeteren van de bodemkwaliteit. Uit de verschillende onderzoeken (te vinden op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#)) op deze onderdelen blijkt de ontwikkeling geen negatieve gevolgen of effecten te hebben. De belangrijkste bevindingen uit de onderzoeken worden hieronder toegelicht.

### **Omgevingsveiligheid**

In en rond het plangebied Bouwhuys zijn een aantal risicobronnen aanwezig. Dit betreft industrie, de A16 en een aardgastransportleiding. De aanwezigheid van deze risicobronnen leidt ertoe dat op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) binnen het plangebied aandachtsgebieden voor externe veiligheid aanwezig zijn. Deze aandachtsgebieden verschillen per risicobron. Voor transportroutes gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen in het Basisnet, in dit geval de A16 ten westen van het plangebied, zijn in bijlage 7 van het Bkl de volgende aandachtsgebieden vastgesteld, gemeten vanaf de rechterkant van de rechter rijstrook:

- een brandaandachtsgebied van 30 meter;
- een explosieaandachtsgebied van 200 meter;
- een (concept) gifwolkaandachtsgebied van 300 meter.

Voor specifieke in bijlage 7 van het BKL genoemde industriële risicobronnen en aardgastransportleidingen varieert de omvang van de aandachtsgebieden per risicobron respectievelijk gasleiding en moet de omvang hiervan door middel van berekening worden vastgesteld. Binnen de aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit (het groepsrisico).

### **Wettelijk kader**

#### *Rijk*

Op basis van diverse wettelijke voorschriften zoals de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit kwaliteit leefomgeving dient bij het opstellen van dit omgevingsplan minimaal de grenswaarde voor plaatsgebonden risico in acht worden genomen voor zover het Omgevingsplan (beperkt-)kwetsbare of zeer kwetsbare bestemmingen toelaat. Daarnaast gelden aandachtsgebieden waarbinnen rekening dient te worden gehouden met de kans op overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit; het groepsrisico (artikel 5.15 BKL). In het BKL is aangegeven dat in een omgevingsplan zowel een brandaandachtsgebied als een explosie aandachtsgebied wordt aangewezen als een brand- respectievelijk explosie voorschriftengebied (artikel 5.14 lid 2). Het aanwijzen van een voorschriftengebied leidt, op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL), tot de eis dat een bouwwerk zodanig is uitgevoerd dat de gevolgen voor personen van het aan het voorschriftengebied verbonden risico op brand of explosie wordt beperkt (4.90 eerste lid Bbl). In het omgevingsplan kan echter worden afgezien van het aanwijzen van een brand- en/of explosievoorschriftengebied of kan een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied worden vastgesteld. Dit geldt niet voor een locatie binnen een brand- en explosie aandachtsgebied waar een zeer kwetsbaar gebouw is toegelaten (artikel 5.14 lid 3 BKL)

### *Provincie Zuid Holland (Omgevingsverordening)*

De Omgevingsverordening geeft in artikel 7.18 (Groepsrisicobenadering aandachtsgebieden met verhoogd groepsrisico) aanvullende regels ten aanzien van externe veiligheid. Dit artikel is uitsluitend van toepassing als de ontwikkeling het potentieel heeft om een verhoogd groepsrisico te veroorzaken. Het beoogt weloverwogen besluitvorming door bevoegde gezagen te bevorderen, waarbij externe veiligheid integraal wordt meegenomen. Dit draagt bij aan het overkoepelende doel van een veilige leefomgeving in Zuid-Holland, zoals beschreven in de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie.

### *Gemeente Omgevingsvisie 1.0 (2020)*

Op basis van diverse wettelijke voorschriften dient de gemeente aandacht te besteden aan het onderwerp externe veiligheid in ruimtelijke plannen. Het realiseren absolute veiligheid is geen haalbaar doel maar we beogen een transparante afweging te maken in de balans tussen veiligheid en andere maatschappelijke belangen en daarbij het groepsrisico (Kans op een ramp) te beheersen. Dit laatste doen we gebiedsgericht. Het de kern van ons veiligheidsbeleid is het zoveel mogelijk ruimtelijk scheiden van risicobronnen en (zeer-)kwetsbare activiteiten zoals deze zijn bedoeld in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.

### Groepsrisico/personendichtheden

Met het in werking treden van de Omgevingswet is de omgang met het groepsrisico gewijzigd van een kwantitatieve benadering naar een meer kwalitatieve benadering door het instellen van zogenaamde aandachtsgebieden. Dit heeft in de Omgevingsvisie 1.0 geleid tot gedifferentieerde veiligheidsniveaus per gebied die zijn afgestemd op de beoogde gebruiksintensiteit (Personendichtheden) en de sociaal-economische functies. Dit vergt een hybride benadering waarbij zowel de berekening van het groepsrisico (en hiermee samenhangend personendichtheden) als aandachtsgebieden/voorschriftengebieden een rol spelen bij de beoordeling van risico's.

We streven hierbij altijd naar een zo veilig mogelijke leefomgeving waarbij:

- In het centrum gebied een maximale personendichtheid per hectare wordt gehanteerd die correspondeert met 4 maal de oriëntatiewaarde;
- binnen de kantorenlocaties, industrie- en bedrijventerreinen een maximale personendichtheid per hectare wordt gehanteerd die correspondeert met 1 maal de oriëntatiewaarde. Dit met uitzondering van het risicogebied externe veiligheid In de Zeehaven Dordrecht waarbinnen geen maximum personendichtheid is vastgesteld;
- binnen de woongebieden een maximale personendichtheid per hectare wordt gehanteerd die correspondeert met 0.75 maal de oriëntatiewaarde. Dit met uitzondering van de gebieden Leerpark en Gezondheidspark waar, gezien de functiemenging in het gebied, een maximale personendichtheid per hectare wordt gehanteerd die correspondeert met 1.5 maal de oriëntatiewaarde.

### Beleid aandachtsgebieden transport risico's Basisnet

Alle binnen de gemeente aanwezige basisnetroutes hebben van rechtswege een aandachtsgebied Brand-, explosie en een concept aandachtsgebied gifwolk. In de omgevingsvisie is aangegeven dat binnen het explosie aandachtsgebied de bouw van zeer kwetsbare gebouwen niet is toegestaan. Binnen het brand aandachtsgebied geldt dit verbod ook voor (beperkt-)kwetsbare gebouwen. Naast bovenstaande verboden geeft de omgevingsvisie eveneens aan langs welke basisnetroutes voorschriftengebieden worden ingesteld. Voor de A16, tussen afrit 21 (Dordrecht) en afrit 20 (randweg Dordrecht), is sprake van zeer beperkt vervoer van brandbare gassen (minder dan 100 voertuigen per jaar). Dit beperkte transport geeft geen aanleiding tot het instellen van een explosie voorschriftengebieden langs dit deel van de A16.

### Beleid brandaandachtsgebied aardgastransportleiding

Het beleid ten aanzien van de omgang met brandaandachtsgebieden als gevolg van aardgastransportleidingen is de afgelopen twee jaar sterk in ontwikkeling geweest. Dit komt tot uitdrukking in het concept van de omgevingsvisie 2.0. Hier is er voor gekozen om als basis voor ons veiligheidsbeleid een handreiking van HaskoningDHV te gebruiken (Aandachtsgebieden in het omgevingsplan d.d. 24 maart 2023 (referentie BI3055I&BRP002F03) - Module A - Hogedruk aardgastransportleidingen, door Royal Haskoning DHV in opdracht van Gasunie/Velin.) met hierin onderstaand 4 zone model. Verder is in het concept een afkapping voor het treffen van maatregelen opgenomen vanwege het verwaarloosbaar risico. Deze is gelegen op de  $10^{-8}$  contour.

Zone 1 (warmtestraling > 45 kW/m <sup>2</sup> )	Geen bouwkundige maatregelen mogelijk
Zone 2 (warmtestraling > 35 kW/m <sup>2</sup> )	Meer en verdergaande maatregelen dan BBL noodzakelijk voor bescherming
Zone 3 (warmtestraling > 10 kW/m <sup>2</sup> , 180 s)	Maatregelen conform BBL bieden voldoende bescherming
Zone 4 (warmtestraling > 10 kW/m <sup>2</sup> , 20 s)	Geen bouwkundige maatregelen noodzakelijk; een standaard gebouw zonder aanvullende maatregelen biedt voldoende bescherming

In het plangebied Bouwhuys wordt geanticipeerd op de komende wijziging van de omgevingsvisie. Dit leidt voor dit plangebied tot de volgende randvoorwaarden:

- Nieuwbouw van (beperkt-)kwetsbare *gebouwen mogelijk is* als door bronmaatregelen het plaatsgebonden risico kleiner is dan  $10^{-8}$ ; In het omgevingsplan wordt geen voorschriften gebied vastgesteld.
- In het gebied waarbinnen het plaatsgebonden risico groter dan  $10^{-8}$  is mogen in zone 1 en 2 in principe geen kwetsbare gebouwen worden geplaatst.
- In de zone 3 in nieuwbouw van kwetsbare gebouwen mogelijk binnen een voorschriften gebied en in zone 4 is nieuwbouw zonder meer mogelijk.
- Uitzondering van bovenstaande is mogelijk als blijkt dat de als middels een kwantitatieve risicoanalyse wordt aangetoond dat de risico's beperkt blijven. Criterium hierbij is een maximum personendichtheid per hectare dat correspondeert met een groepsrisico lager dan 0.1 maal de oriëntatiewaarde.

### Beleid explosie- en brandaandachtsgebieden risico veroorzakende activiteiten

Het ruimtelijk scheiden van (zeer-)kwetsbare gebouwen en activiteiten met een externe veiligheidsrisico vormt de kern van ons veiligheidsbeleid. Voor nieuwbouw binnen een bestaand explosie aandachtsgebied geeft de Omgevingsvisie 1.0 aan dat:

- De bouw van kwetsbare gebouwen binnen een brandaandachtsgebied van een risico veroorzakende activiteit is niet toegestaan.
- De bouw van kwetsbare gebouwen binnen een bestaand explosie aandachtsgebied mogelijk is mits voldaan wordt aan de voor het gebied maximaal aanvaardbare personendichtheden. Aanvullend wordt indien de bouw plaatsvindt binnen de  $Pr10^{-8}$  contour een explosie voorschriftengebied ingesteld.

### **Onderzoek**

### Bestaande situatie

De Bouwhuyslocatie ligt, voor wat betreft het vervoer, de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen binnen het invloedsgebied van een drietal risicobronnen; de A16, de gasleiding (W524-01) en het bedrijf Standic. Gelet op de risico's die deze bronnen met zich meebrengen gelden de wettelijke afstandsnormen voor plaatsgebonden risico. Daarnaast zijn aandachtsgebieden aan te wijzen waarbinnen een afweging maatschappelijke aanvaardbaarheid van een ontwikkeling dient plaats te vinden (het groepsrisico). De wettelijke norm (grenswaarden plaatsgebonden risico) en de aandachtsgebieden betreffen:

Bron	Plaatsgebonden risico (grenswaarden)	Aandachtsgebieden (zie kaart bestemmingsplan)	
A16	22 meter	Brand	30 meter
		Explosie	200 meter
		Toxisch	300 meter (concept)
Aardgasleiding	0 meter	Brand	140 meter
		Explosie	nvt
		Toxisch	nvt
Standic	Niet over plangebied	brand	Niet over plangebied
		explosie	Niet over plangebied
		toxisch	Niet over plangebied

De afstanden in deze tabel zijn, voor wat betreft de A16, gebaseerd op de regeling Basisnet en Bijlage VII van het BKL. De omvang van het gifwolk aandachtsgebied is voorgesteld door de expertgroep basisnet en wordt opgenomen in de eerst volgende wijziging van het Bkl.

De omvang van het Brandaandachtsgebied van de aardgastransportleiding is door de Gasunie verstrekt. Aandachtsgebieden van het bedrijf Standic zijn in het kader van het tot stand komen van het Omgevingsveiligheidsbeleid in opdracht van het ministerie van I&W berekend. Deze berekening laat zien dat geen der aandachtsgebieden over het plangebied zijn gelegen. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze berekening op dit moment, naar aanleiding van nieuwe inzichten over de omvang van aandachtsgebieden, wordt herzien.

Om een beeld te krijgen van de veiligheidssituatie is door de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid in juli 2020 beperkte een risicoanalyse gemaakt. Hierbij zijn de in het gebied aanwezige risicobronnen in beschouwing genomen.

#### Uitgangspunten

##### A16 en Aardgastransportleiding W524-1

De in de risicoanalyse opgenomen gegevens over de transporten van gevaarlijke stoffen over de A16 zijn afkomstig uit bijlage I van de (Per 1-4-2024 ingetrokken) regeling Basisnet. De gegevens over de aardgastransportleiding zijn opgevraagd bij de Gasunie.

De bevolkingsgegevens van de huidige situatie zijn afkomstig uit de BAG populatieservice Voor de toekomstige situatie is het huidig gebruik van het plangebied vervangen door het hier beoogde programma.

#### Berekeningsresultaten (groepsrisico)

#### A16

De Drechtunnel is niet toegankelijk voor het transport van brandbare gassen. Daarom vindt dit transport plaats via de route gevaarlijke stoffen (A15 - N3). De in het programma beoogde personendichtheid leidt tot een toename van het groepsrisico tot een factor 0,09 maal de oriëntatiewaarde. Voor het berekenen van het groepsrisico is gebruik gemaakt van de referentiewaarden voor het vervoer zoals die tot april 2024 waren opgenomen in de Regeling bassinet. Hiermee wordt in ruime mate voldaan aan de maximum toelaatbare oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, zoals opgenomen in de omgevingsvisie 1.0. Op basis van de meest recente tellingen vinden er, over de A16 tussen afrit 21 (Dordrecht) en afrit 20 (randweg Dordrecht) jaarlijks 32 transporten plaats met brandbaar gas. Op basis van deze realisatiecijfers wordt geen groepsrisico berekend.

#### Aardgastransportleiding W524-1

De Pr  $10^{-6}$  contour van de leiding ligt binnen de belemmeringsstrook. De omvang van het brandaandachtsgebied is 140 meter. De Pr  $10^{-8}$  contour ligt op ca.100 meter. De grens van zone 2 ligt op 70 meter.

De in het programma beoogde personendichtheid leidt, niet tot een toename van het groepsrisico, terwijl er tegelijkertijd, met een waarde van 0.05 maal de oriëntatiewaarde in ruime mate wordt voldaan aan de maximum toelaatbare oriëntatiewaarde voor het groepsrisico binnen de gebiedstypologie woongebieden, zoals opgenomen in de omgevingsvisie 1.0. De QRA-onderzoeken zijn te bekijken op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#).

#### Standic

Het bedrijf Standic slaat voornamelijk brandbare stoffen op, maar mag ook toxische vloeistoffen opslaan. Voor deze activiteit is door Standic een vergunning aangevraagd. Bij de aanvraag is ook een externe veiligheidsberekening aangeleverd (middels het rekenpakket Safeti-NL 6.54). Deze berekening van 2012 is gebruikt om te bepalen of het planvoornemen van invloed is op de hoogte van het groepsrisico.

Uit de risicoanalyse blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie geen sprake is van een groepsrisico, aangezien het aantal slachtoffers onder de 10 is gelegen.

#### Conclusie uit onderzoek

De realisatie van het beoogde woningbouwprogramma binnen de brand- en explosie aandachtsgebieden van de aardgastransportleiding respectievelijk de A16, resulteert in een groepsrisico ver beneden de omgevingsvisie 1.0 gedefinieerde maximum toelaatbare waarde voor het groepsrisico. De risico's rondom de A16 zijn zodanig laag dat, in lijn met de omgevingsvisie 1.0, er langs dit deel van de A16, geen explosievoorschriftengebied wordt ingesteld.

Binnen het plangebied zijn geen zeer kwetsbare gebouwen toegestaan. Het plangebied ligt deels binnen het brandaandachtsgebied van de Aardgastransportleiding W524-1. Conform het concept van de Omgevingsvisie 2.0 wordt voor het buiten de  $10^{-8}$  gelegen deel van dit aandachtsgebied geen brandvoorschriften gebied ingesteld. Voor het binnen de  $10^{-8}$  gelegen deel van het brandaandachtsgebied geldt weliswaar dat de geprojecteerde bouwblokken binnen de zones 1 en 2 zijn gelegen maar dat het hiermee gepaard gaande groepsrisico met een waarde van 0.05 maal de oriëntatiewaarde zeer laag blijft. Gelet de hoogte van het groepsrisico – en hiermee samenhangend de beoogde personendichtheid – wordt voldaan aan artikel 5.15 lid 2b onder 2 en wordt afgezien van het instellen van een brandvoorschriftengebied.

Wel moet hiervoor voldaan worden aan de volgende de aanvullende voorwaarden op het gebied van externe veiligheid:

- binnen de aanduiding 'plaatsgebonden risico' geldt een bouwverbod voor (zeer-)kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare gebouwen;
- het woongebied wordt altijd voldaan aan de eis van voldoende blusvoorzieningen, de eis van tweezijdige toegankelijkheid voor hulpdiensten en de eis om te voorzien in de redelijkerwijs te treffen veiligheidsmaatregelen;
- binnen het brandaandachtsgebied van tot het Basisnet behorende infrastructuur (een zone van 30 meter vanaf de zijkant van de rechter rijstrook ) mogen geen (beperkt-)kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen worden gebouwd;
- Binnen een explosieaandachtsgebied van de A16 en het brandaandachtsgebied van de aardgastransportleiding mogen geen zeer kwetsbare gebouwen worden gebouwd
- Gebruikswijziging van een kwetsbare bestemming naar een zeer kwetsbare bestemming is niet toegestaan. Burgemeester en Wethouders kunnen hiervan afwijken na advies van de veiligheidsregio Zuid Holland Zuid

### **Bodemkwaliteit**

Voor de Bouwhuyslocatie is via historisch bodemonderzoek (te vinden op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#)) nagegaan of ter plaatse van of in de nabijheid van de onderzoeklocatie bodemdreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden, waardoor verontreinigende stoffen in de bodem zijn terecht gekomen. Met deze informatie kan worden bepaald in hoeverre verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is. Op basis van de resultaten zijn onderstaande aanbevelingen geformuleerd voor verder onderzoek voordat gesloopt wordt op de locatie (dit staat vaststelling van deze omgevingsplanwijziging niet in de weg):

- doordat in voorgaande onderzoeken slechts onderzocht is op een beperkt aantal soorten van PFAS wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar de concentraties van PFAS en Genx op locatie. Dit om zodoende te voldoen aan het 'Tijdelijke handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' van 2 juli 2020.
- in 2018 is reeds een deel van de huidige onderzoeklocatie onderzocht tot maximaal 2,0 m –mv. Geadviseerd wordt om aanvullend verkennend bodemonderzoek uit te voeren op het traject onder 2,0 m –mv tenminste tot aan de maximale werkdiepte (ca. 3,0 m -mv).
- het in figuur 4 (zie bijlage 3) gearceerde gedeelte is niet onderzocht in 2018. Geadviseerd wordt om op dit gedeelte een verkennend bodemonderzoek vanaf maaiveld tot tenminste de maximale werkdiepte (ca. 3,0 m -mv) uit te voeren.
- de gedempte sloten die zich op locatie bevinden zijn slechts deels tot maximaal 2,0 m –mv onderzocht. De voorgenomen werkdiepte is ca. 3,0 m –mv. Geadviseerd wordt om deze sloten nader te onderzoeken zoals de nota "gezamenlijk bodemsaneringsbeleid provincie Zuid-Holland" dat voorschrijft.
- volgens het ontwerp wordt de watergang gelegen aan de Maarten Harpertz Trompweg gedempt. Geadviseerd wordt een waterbodemonderzoek uit te laten voeren ter plaatse van deze watergang.
- bij de locatie inspectie is gebleken dat aan de zuidoostelijke kant (bij de Admiraal de Ruyterweg) van de locatie een depot bestaande uit zand staat. Op dit gedeelte dient de bodem vanaf maaiveld tot tenminste de maximale werkdiepte (ca. 3,0 m -mv) onderzocht te worden om na te gaan in hoeverre het depot de bodemkwaliteit heeft beïnvloed.
- vanwege de bij voorgaand onderzoek en tijdens het locatie bezoek aangetroffen

puinbijmengingen wordt geadviseerd om op locatie aanvullend een asbestonderzoek te verrichten.

## Geluid

Op basis van de Omgevingswet is het noodzakelijk om aan te tonen hoe dit plan voldoet aan de geluidsnormen. De direct werkende regels voor geluid door activiteiten bevinden zich in (de bruidsschat) in het omgevingsplan. Daar staan ook de maatwerkbevoegdheden voor (geluid)activiteiten. Voor een aantal situaties – waaronder dit plan – is het verplicht om een geluidsonderzoek te doen. Het geluidsonderzoek voor dit plan is te vinden op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#). Dit geluidsonderzoek geeft inzicht in of voldaan wordt aan de geluidsnormen of niet. Hierna volgen de belangrijkste conclusies uit het geluidsonderzoek voor de Bouwhuyslocatie.

- Op basis van de omgevingsvisie is de afweging gemaakt dat het belang van voldoende woningen in stedelijk gebied er toe dwingt om ook locaties die geluidbelast zijn aan te wijzen voor woningbouw. Op deze locaties kunnen hogere geluidbelastingen dan de standaardwaarden acceptabel zijn.
- Indien bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig blijken kunnen hoge geluidbelastingen op gevel van woningen acceptabel zijn mits geborgd is dat voor iedere woning sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woonmilieu onder andere door te borgen dat iedere woning een geluidluwe zijde en buitenruimten heeft.
- Andere maatregelen dan het recent gebouwde geluidsscherm ten oosten van de A16 en het stillere wegdek op de A16 zijn niet doelmatig.
- Het plan ligt binnen het aandachtsgebied van rijkswegen, gemeentewegen en het industrieterrein Dordt-West/Groote Lindt. Uit het onderzoek blijkt dat het verkeer op de Rijksweg A16, de gemeentewegen en het industrieterrein Dordt-West/Groote Lindt een geluidsbelasting veroorzaakt die ter plaatse van de nieuwe woningen de standaardwaarde(n) overschrijdt. Voor de A16 en het industrieterrein is daarnaast ook sprake van een geluidsbelasting die de grenswaarde(n) overschrijdt zodat (bouwkundige) maatregelen moeten worden getroffen in de vorm van geluidsongevoelige gevels met bouwkundige maatregelen.
- Verder blijkt uit het onderzoek dat niet alle woningen zonder aanvullende bouwkundige maatregelen een geluidsluwe gevel hebben. Ter plaatse van meerdere woningen zijn bouwkundige maatregelen nodig om aan de geluidsvoorwaarden te voldoen. Daarnaast moet ook de woningplattegrond worden afgestemd op de akoestische situatie om aan alle geluidsvoorwaarden te kunnen voldoen zoals omschreven in de regels van het omgevingsplan.
- Geen significante akoestische effecten aan de orde zijn bij de bestaande woningen in de omgeving van het plan. Op de drukkere doorgaande wegen is dat niet het geval omdat de relatieve toename van het verkeer gering is. De toename van de geluidsbelasting bij de bestaande woningen ten opzichte van de standaardwaarde is lager dan 1,5 dB. Bij andere wegen omdat de standaardwaarde in zijn geheel niet wordt overschreden.

## Luchtkwaliteit

Er is onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de Wet luchtkwaliteit (opgevolgd door de Omgevingswet en AMvB's) inpasbaar is. Aangezien er sprake is van minder dan 1.500 woningen, kan de ontwikkeling aan de Bouwhuyslocatie op voorhand worden aangemerkt als een ontwikkeling die NIBM ('Niet In Betekenende Mate') bijdraagt.



Tevens zijn de heersende concentraties van NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> inzichtelijk gemaakt. Ter hoogte van het plangebied bedroegen de concentraties in 2018 (conform de NSL-monitoringstool, versie 2019) respectievelijk 29, 21 en 13 µg/m<sup>3</sup>. Deze concentraties liggen ruimschoots onder de grenswaarden. In de daaropvolgende jaren nemen de concentraties van deze stoffen af. Bovendien heeft de gemeente Dordrecht het Schone Lucht Akkoord (SLA) ondertekend. Dit betekent de gemeente streeft naar permanente verbetering luchtkwaliteit en probeert te voldoen aan Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) waarden, ook het uitgangspunt in de omgevingsvisie.

Het voorgenomen plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer (opgevolgd door de Omgevingswet en AMvB's). De Wet milieubeheer vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan. Daarnaast blijkt uit de NSL-monitoringstool dat de grenswaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ver onder de normen liggen. De voorgenomen ontwikkeling is vanuit het aspect luchtkwaliteit dan ook inpasbaar.

In het Besluit gevoelige bestemmingen wordt binnen een zone van 300 meter van rijkswegen de vestiging van gevoelige bestemmingen zoals scholen beperkt. Op de Bouwhuyslocatie zijn geen gevoelige functies zoals scholen toegestaan. Daarmee wordt voldaan aan het besluit.

### **Conclusie**

Uit de verschillende milieu en gezondheidsonderzoeken zijn geen nadelige effecten naar voren gekomen. De opzet met veel ruimte voor groen, wandelpaden en goede fietsvoorzieningen nodigt uit om te bewegen. Voor bodem is een aantal vervolgcacties geformuleerd. De Bouwhuyslocatie heeft te maken met geluidsbelasting van industrie en wegverkeer. Op verschillende punten in het plan dienen maatregelen te worden genomen om geluidshinder te voorkomen en een goede woonkwaliteit te waarborgen. In het stedenbouwkundig plan zijn eisen opgenomen waaraan deze maatregelen moeten voldoen. Ter illustratie wordt een viertal mogelijke maatregelen genoemd die op een goede manier geïntegreerd kunnen worden en voldoende potentie bieden om voor alle kritische locaties tot een oplossing te komen. Het stedenbouwkundig plan wordt als beoordelingsregel opgenomen in het omgevingsplan. Daarmee is geborgd dat deze maatregelen worden doorgevoerd. Met dit in achtneming, past het plan binnen het doel 'gezonde stad'.

De prioritaire doelen zijn hiermee geborgd. Het plan voor de Bouwhuyslocatie is ook getoetst aan de overige doelen van de Omgevingsvisie. Onderstaand wordt hierop ingegaan.

### **11.3. Bereikbare stad**

Bij het doel bereikbare stad zet de gemeente in op het waarborgen van de bereikbaarheid, terwijl het autogebruik op bepaalde punten wordt verminderd, het fietsgebruik en OV wordt gestimuleerd en de leefbaarheid verbetert.

Toegankelijkheid is één van de thema's binnen het stedenbouwkundig plan voor de Bouwhuyslocatie. Autoverkeer wordt zoveel mogelijk beperkt en met name aan de randen geconcentreerd. Een fiets- en voetpadennetwerk verbindt de locatie met de omgeving (winkelcentrum Admiraalsplein, Wielwijkpark, etc) en maakt hem tegelijkertijd openbaar voor bezoekers. Door strategische plaatsing van de gemeenschappelijke fietsenbergingen onder de appartementengebouwen wordt het fietsgebruik gestimuleerd. OV-bushalte Admiraal de Ruyterweg ligt op gemiddeld 350 meter loopafstand van de locatie.

## Verkeersonderzoek

Ten aanzien van de het plan is een verkeersonderzoek gedaan (te vinden op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#)). Dit onderzoek toont aan dat de verkeerstoename binnen de acceptabele verkeersnormen blijft en de bereikbaarheid van de Bouwhuyslocatie en omgeving wordt gewaarborgd. De conclusies uit het verkeersonderzoek zijn hieronder weergegeven.

### Verkeersintensiteit

In het verkeersonderzoek is uitgegaan van een programma van maximaal 300 woningen. Daarmee is ruim gerekend. Uit het onderzoek blijkt dat de intensiteiten van alle wegvakken in zowel de huidige als toekomstige situatie passen binnen de acceptabele verkeersnormen. Op alle wegvakken is er sprake van een toename in het aantal motorvoertuigen ten opzichte van de autonome situatie. Het verkeer op de Reeweg Zuid zal echter nog verder toenemen ten opzichte van de autonome situatie. De Bouwhuyslocatie wordt voor het autoverkeer aangesloten op de Witte de Withstraat welke een aansluiting krijgt op de aan te leggen Admiraal de Ruyterweg. Vanwege het relatief geringe verkeersaanbod kan de aansluiting van de Witte de Withstraat op de admiraal de Ruyterweg als voorrangskruispunt worden uitgevoerd.

De effecten op het wegennet, en dan met name de snelwegen A16 en N3, zijn ook in een eerder onderzoek Amstelwijck 2020, in beeld gebracht. In het kader van dat bestemmingsplan is destijds een verkeersonderzoek en MER opgesteld waarbij ook de woningbouwplannen voor de Bouwhuyslocatie zijn betrokken. In de toelichting van het bestemmingsplan Amstelwijck 2020 is dit als volgt omschreven:

*Uit het onderzoek blijkt dat de ontsluiting aan de zuidzijde via de Laan van Europa veel verkeer te verwerken krijgt. De capaciteit van de kruispunten met de A16 en N3 zal in de toekomst onder druk komen te staan. Ook de andere wegen en de omliggende woongebieden krijgen te maken met een forse toename van het verkeer. Voor deze wegen en kruispunten is de capaciteit wel voldoende om de groei op te vangen, ook als in de wijk 1.068 woningen worden gebouwd.*

*De toename van het autoverkeer wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de autonome groei, die veel hoger is dan in eerdere onderzoeken is aangenomen. Dat is te verklaren door het nieuwe regionale verkeersmodel dat gebruikt is voor de verkeersberekeningen. In dit nieuwe model is uitgegaan van een positiever economisch scenario en is rekening gehouden met de taakstelling die de regio heeft als het gaat om de bouw van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. Daarnaast blijkt uit recente verkeerstellingen dat het autoverkeer al meer gegroeid was dan was aangenomen. De ontwikkeling van Amstelwijck is maar beperkt van invloed op de groei van het autoverkeer. De conclusie is dan ook dat de gemeente, met of zonder Amstelwijck, te maken krijgt met een forse groei van het autoverkeer. Ook duidelijk is dat deze groei ook niet meer op te lossen is met eenvoudige maatregelen. De oplossing moet gevonden worden in een stadsbrede aanpak die inzet op het terugdringen van de automobiliteit. De ontwikkeling van Amstelwijck zal zoveel mogelijk moeten inspelen op die oplossingsrichting. Daarbij is niet te voorkomen dat in de toekomst knelpunten gaan ontstaan en dat de omgeving van Amstelwijck te maken krijgt met capaciteitsproblemen op het hoofdwegennet.*

De effecten van de ontwikkeling van de Bouwhuyslocatie zijn hiermee al in 2020 in beeld gebracht en afgewogen. Het thans uitgevoerde onderzoek laat zien dat die afweging nog steeds klopt.

### Parkeren

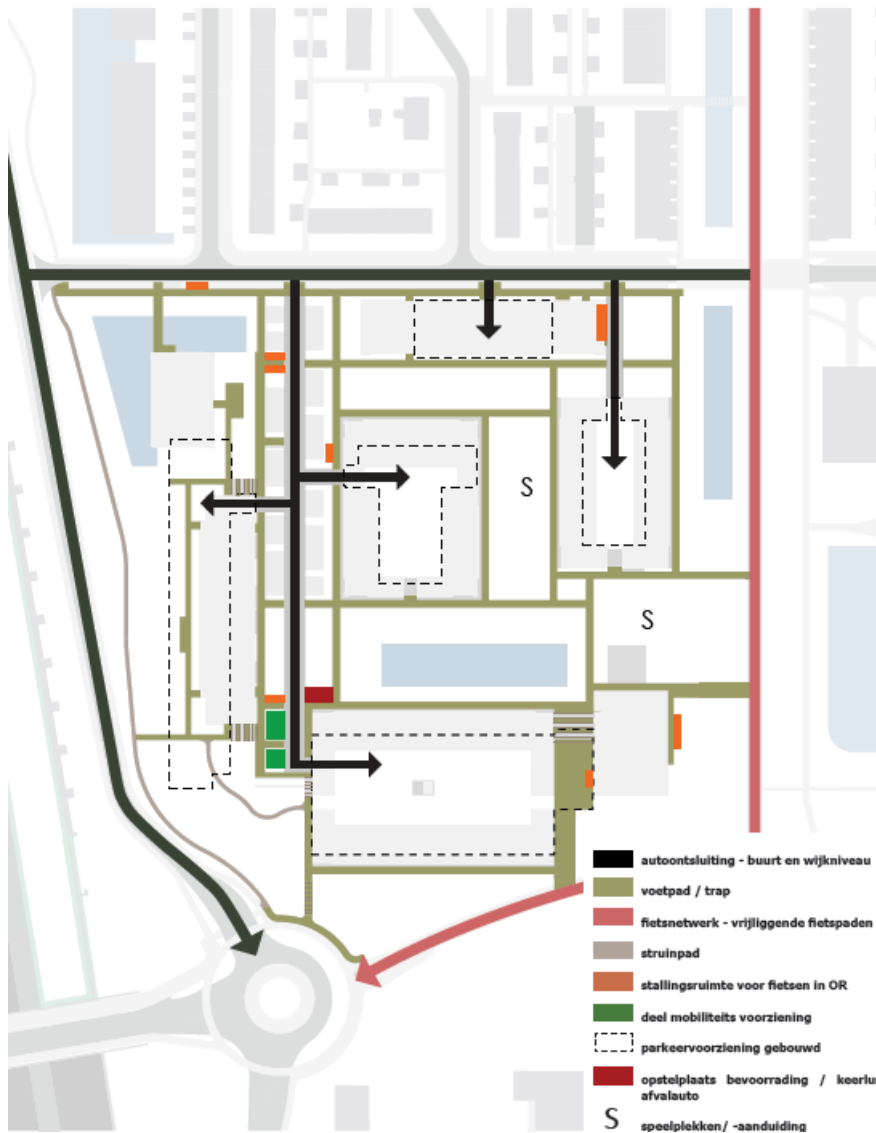
De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de 'Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht'. Er is een parkeerbalans opgesteld, welke integraal in het stedenbouwkundig plan is verwerkt. Het verwachte aantal benodigde parkeerplaatsen kan binnen de projectlocatie worden opgelost. De inrichting is dusdanig dat de verkeersdruk in het plangebied wordt geminimaliseerd.

Conclusie: verkeer en parkeren hebben geen nadelig effect op het doel bereikbare stad. Door te zorgen voor goede fietsvoorzieningen wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd.

#### Fietsverbinding

In de Zuid-Hollandse omgevingsverordening is in artikel 7.45c een bepaling met betrekking tot bereikbaarheid opgenomen. In hun vooroverlegreactie vraagt de provincie om aandacht voor de fietsinfrastructuur binnen het plangebied. Er lijken namelijk geen afzonderlijke fietspaden te zijn voorzien, terwijl een goede fietsontsluiting wenselijk is.

In de toekomstige situatie zijn aan alle zijden van de locatie hoofdfietsroutes voorzien. Via korte inprikkers zijn de fietsenstallingen voor de bewoners en bezoekers te bereiken. Aparte fietspaden zijn daardoor niet nodig. Daardoor blijft ook de hoeveelheid verharding beperkt. Zie ook afbeelding 3 uit het stedenbouwkundig plan (hierna weergegeven). De regels in dit omgevingsplan waarborgen dat deze structuur ook gerealiseerd gaat worden.



Afbeelding 3: fietsstructuur

#### 11.4. Uitstekend vestigingsklimaat

Om te kunnen groeien moet Dordrecht een goed vestigingsklimaat hebben en goed op de kaart staan. In de Omgevingsvisie ligt het accent van deze doelstelling op de economische aspecten: bij een uitstekend vestigingsklimaat gaat het vooral om werken. Op de Bouwhuyslocatie staat wonen centraal. Doordat het plan ook ruimte biedt aan maatschappelijke voorzieningen en horeca is er toch sprake van enig raakvlak en een positieve bijdrage aan de doelstelling van een uitstekend vestigingsklimaat.

#### 11.5. Klimaat

Dordrecht wil in 2035 klimaatbestendig en waterrobuust zijn. Dit is belangrijk voor de leefbaarheid en de veiligheid van de stad. Vanuit het doel klimaatadaptatie en energieneutraliteit wordt het Omgevingsplan in de toekomst uitgebreid met regels ten aanzien van groenblauw. De eis voor ontwikkelprojecten wordt: 40% van de totale oppervlakte is groenblauw ingericht. Dit kunnen ook groene daken zijn. Vooruitlopend op deze regels is in het plan voor de Bouwhuyslocatie al rekening gehouden met deze 40%-eis. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de doelstelling omtrent klimaatbestendigheid.

### **Afwatering**

De wateropgave in Wielwijk is groot. In het stedenbouwkundig plan zijn suggesties opgenomen voor de waterafvoer. De nodige maatregelen worden afgestemd met het Waterschap Hollandse Delta in verband met de aanwezige hoofdwaterring.

### **Watercompensatie**

Voor het plangebied is een watertoets uitgevoerd (te vinden op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#)). Het waterschap vereist een watercompensatie indien een onverhard terrein verhard wordt. De noodzakelijke compensatie wordt gesteld op 14% (nieuwe beleidsregel). Alleen als de verharding (bijvoorbeeld voet- of fietspad) afstroomt naar de bodem is watercompensatie voor dat deel niet verplicht. Dit betekent dat bij vermeerdering van het verharde oppervlak in hetzelfde bemalingsgebied extra water gegraven moet worden.

De wateropgave voor dit bouwproject is het graven van 80 m<sup>2</sup> aan gedempte waterring en de compensatie van 14% van 3.000 m<sup>2</sup>. Totaal 500 m<sup>2</sup>. In het naastgelegen Tromptuinen is er recent meer dan 2.000 m<sup>2</sup> extra water gegraven. Dat is in hetzelfde bemalingsgebied van NAP -1,40 m. De compensatie van het bouwproject Bouwhuys wordt volledig gecompenseerd in het bouwproject Tromptuinen. De administratieve verwijzingen komen in de gemeentelijke waterbank terecht en worden gecommuniceerd met het waterschap.

### **Conclusie**

In het stedenbouwkundig plan is ruim aandacht voor klimaatadaptatie. Waar mogelijk wordt worden maatregelen getroffen om positief bij te dragen aan dit doel. Het plan voldoet aan de toekomstige 40%-eis voor een groenblauwe inrichting en is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie.

#### 11.6. Energieneutraliteit

Dordrecht wil in 2050 energieneutraal zijn. De doelen voor een energieneutrale stad maken het noodzakelijk om bij nieuwbouwprojecten maximaal in te zetten op energiebesparende maatregelen. De nieuwbouw op de Bouwhuyslocatie zal minimaal moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).

In het stedenbouwkundig plan is vastgelegd dat:

- In een later op te stellen inrichtingsplan onderzocht wordt hoe bestaande materialen hergebruikt kunnen worden (circulariteit)
- In het inrichtingsplan ruimte wordt gereserveerd voor deelauto's en andere MAAS concepten en laadpunten voor elektrisch rijden

#### 11.7. Biodiversiteit

De gemeente zet in op de bescherming en bevordering van de biodiversiteit. Daarvoor is ook het stoppen van de achteruitgang van biodiversiteit nodig. Dordrecht beschermt de biodiversiteit door in te zetten op behoud van bestaande natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk NL) en beschermde soorten.

Ook vanuit de Omgevingswet is het verplicht om bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig om te gaan met beschermde gebieden. Via een quickscan Flora en Fauna en stikstofonderzoek zijn de effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht.

## **Quickscan Flora en Fauna**

Voor de ontwikkeling van de Bouwhuyslocatie is op 14 maart 2024 een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Hieronder volgen de per onderwerp de resultaten:

### Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie ligt op ruime afstand van een Natura 2000-gebied (3,5 km) of het NNN (200 meter). Bij het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden worden geen structuren in het landschap aangetast. Omdat de afstand tot een beschermd natuurgebied groot is en omdat er geen structuren in het landschap worden aangetast, wordt verwacht dat er geen negatieve effecten optreden in deze beschermde gebieden.

### Houtopstanden

De Omgevingswet beschermt bossen en overige houtopstanden. Voor het kappen van houtopstanden dient in bepaalde gevallen een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Dit geldt wanneer:

- de houtopstand buiten de bebouwde kom ligt;
- de houtopstand groter is dan 10 are (1.000 m<sup>2</sup>) of het om bomen gaat in een
- rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

Op de onderzoekslocatie worden enkele bomen gekapt. De onderzoekslocatie ligt in de bebouwde kom en de aanwezige bomen vormen geen houtopstand groter dan 10 are of zijn deel van een rijbeplanting. Er hoeft geen omgevingsvergunning bij het rijk te worden aangevraagd. Dit betekent niet dat de bomen zomaar gekapt kunnen worden. Het omgevingsplan van de gemeente Dordrecht geeft aan wanneer er een kapvergunning nodig is.

### Soortbescherming

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bebouwing van M.H. Trompweg 225 a t/m I verblijfplaatsen van gebouw-bewonende en boom-bewonende vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Overige delen van het plangebied zijn geschikt voor vrijgestelde zoogdier- en amfibiesoorten. De onderzoekslocatie is daarnaast geschikt voor nestplaatsen van algemene broedvogels (zie tabel 5). Bij de sloopwerkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Om vast te stellen of er sprake is van verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie en de directe omgeving moet een nader ecologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels in gang gezet. Het onderzoek is in april 2024 opgestart, maar in verband met de doorlooptijd (1 jaar) nog niet afgerond. Het is afgerond voor de vaststelling van het omgevingsplan.

## **Stikstof**

Voor de realisatie van de woningen een onderzoek naar de stikstofdepositie gedaan. Met de AERIUS Calculator is bepaald hoe groot de NO<sub>x</sub>-emissie per jaar in de aanlegfase mag bedragen voordat stikstofdepositie ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden optreedt. Ook is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase van het project.

Voor de gebruiksfase zal de stikstofdepositie van het ontwikkelingsproject niet groter zijn dan 0,00 mol/ha/jaar op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Voor de aanlegfase van het project is bepaald hoe groot de stikstofemissie kan bedragen voordat stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden optreedt. Bij een stikstofemissie van maximaal 182 kg/jaar zal de

stikstofdepositie als gevolg van de aanlegfase niet groter zijn dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Voor de uiteindelijke bepaling van de stikstofdepositie zullen de werkelijke emissies voor de aanlegfase moeten worden bepaald en ingevoerd in een Aeriusberekening. Daarbij gaat het met name om de mobiele werktuigen en vrachtwagens op de locatie. Tevens moet dan het verkeer op de openbare weg als gevolg van de aanlegfase worden meegenomen totdat het in het heersend verkeersbeeld is opgenomen.

Uit de resultaten van AERIUS Calculator 2023.1 blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura-2000 gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de gebruiks- en aanlegfase in de verschillende rekenjaren, ten opzichte van de referentiesituatie. In overeenstemming met de uitspraak Raad van State in de zaak Logstebaan is geen vergunning nodig voor intern salderen. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van de uitvoering van het beoogde plan.

### **Natuurinclusief bouwen**

In juni 2023 heeft de gemeente Dordrecht het 'Handboek Natuurinclusief Bouwen en Ontwerpen' vastgesteld. Bij het opstellen van het definitieve Inrichtingsplan wordt in overleg met de stadsecoloog naar de beste natuur inclusieve inpassing gekeken. Een eerste indicatie van doelsoorten voor deze locatie betreft: de aardhommel, de atalanta, de gewone dwergvleermuis, egel, de bruinkikker en de zwarte boomstaart.

### **Conclusie**

Door de voorzieningen uit te voeren die volgen uit het Handboek Natuur inclusief Bouwen en Ontwerpen kan het plan positief bijdragen aan de biodiversiteit. Als het Flora en Fauna onderzoek is afgerond moet blijken of maatregelen nodig zijn ten behoeve van de aanwezige vleermuizen. Stikstof vormt geen beperking voor de uitvoering van het beoogde plan. Er is geen sprake van botsende belangen met de doelstelling Biodiversiteit.

### 11.8. Conclusie omgevingsaspecten

De Bouwhuyslocatie levert een substantiële bijdrage aan de binnenstedelijke verdichtingsopgave. Toetsing aan alle omgevingsaspecten leidt niet tot botsende belangen. Per saldo draagt het plan bij aan de primaire doelen uit de omgevingsvisie, zonder daarbij afbreuk te doen aan de overige doelen uit de omgevingsvisie.

## 12. Uitvoerbaarheid

### 12.1. Inspraak

In de voorbereiding op een wijziging van het omgevingsplan is het vanuit de wet verplicht om participatie uit te voeren. In het vaststellingsbesluit moet komen te staan hoe de gemeente burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding heeft betrokken (artikel 10.2, lid 2 Omgevingsbesluit). Afhankelijk van de omgevingsplanwijziging wordt de vorm van participatie bepaald en wie de gemeente moet betrekken. Omdat het gaat om het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling in een woonwijk heeft het volgens de VPNG scan enige impact op de omgeving. Daarom is participatie gewenst op basis van een basis participatieplan. Ook is een uitgebreid verslag van de inspraak opgenomen. Beide stukken zijn in te zien via de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#).

De volgende gebiedsinformatieavonden zijn georganiseerd voor omwonenden, bedrijven in de buurt en geïnteresseerden:

- 23 februari 2022 (digitaal): kaders en eerste ontwerp
- 28 september 2022: stedenbouwkundig plan gepresenteerd
- 13 juni 2024: plan voor woningbouw en openbare ruimte getoond

Tijdens deze avonden zijn met name vragen gesteld over het plan. Bewoners toonden vooral interesse en het getoonde plan voor de openbare ruimte werd gewaardeerd. Naast deze avonden konden geïnteresseerden/omwonenden vragen stellen via een app.

In november 2022 is overleg gevoerd met de Bomenridders over de bomeneffectrapportage en inrichtingsplan. Naar aanleiding van dit gesprek is het inrichtingsplan aangepast en onderzoek gedaan naar de verplaatsbaarheid van bestaande bomen.

Ook is overleg gevoerd met het waterschap Hollandse Delta en Omgevingsdienst Haaglanden, vooraf aan het vooroverleg. In overleg met het waterschap is afgesproken geen duikers onder bebouwing te plaatsen. In overleg met Haaglanden is besloten eerst nieuw te bouwen voordat er gesloopt wordt.

Zie voor meer informatie het verslag van de participatie.

## 12.2. Vooroverleg

Het conceptvoorstel tot deze wijziging van het omgevingsplan is ter beoordeling toegestuurd aan de volgende organisaties:

- Provincie Zuid-Holland
- Waterschap Hollandse Delta
- Gasunie
- Evides
- TenneT TSO b.v.
- Veiligheidsregio ZHZ

In het verslag van de vooroverlegreacties (te vinden op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#)) zijn uitgebreid de reacties en beantwoording te lezen.

In het structureel overleg met de provincie is dit nieuwbouwplan toegelicht. Daarna is in het kader van vooroverleg een inhoudelijke reactie gegeven. De provincie geeft aan dat een aantal zaken nog onderbelicht zijn bij dit plan en een plek moeten krijgen in deze motivering. Het gaat dan om de onderwerpen omgevingsveiligheid, toekomstbestendig bouwen, biodiversiteit en mobiliteit. Specifiek moet:

- Omgevingsveiligheid: aansluiten bij de termen van de Omgevingswet
- Nadere aandacht en onderbouwing hoe voldaan wordt aan art. 7.41aa over toekomstbestendig bouwen
- Relatie met de richtlijn [Handreiking Versterken van Biodiversiteit bij Stedelijke Ontwikkelingen](#) opnemen
- Aandacht voor een goede fietsontsluiting van het plangebied

In het kader van deze opmerkingen is deze motivering op onderdeel 1.6.2, hoofdstuk 2 en paragraaf 10.1 aangepast.

Vanuit de Gasunie is een reactie gegeven dat er geen opmerkingen zijn ten aanzien van dit plan. Ter controle zijn hun voorbeeldregels meegestuurd om naast onze omgevingsplanregels te leggen.



Vanuit het waterschap zijn geen opmerkingen ten aanzien van de regels, maar wel ten aanzien van het stedenbouwkundig plan en watertoets. Het waterschap zal betrokken worden bij de nadere uitwerking hiervan.

Rijkswaterstaat geeft in hun reactie aan dat ten aanzien van de snelweg het belangrijk is om (in de toekomst) ook rekening te houden met wat de effecten zijn van het extra verkeer op de afwikkeling naar de snelweg toe. Dit aandachtspunt wordt in de verdere planontwikkeling van de Bouwhuyslocatie meegenomen en zal ook aandacht krijgen bij andere omgevingsplanwijzigingstrajecten.

Vanuit de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid is geen reactie ontvangen op de wijziging omgevingsplan met betrekking tot de Bouwhuyslocatie.

In het kader van het uit te werken bouwplan zal contact worden gezocht met Stedin.

### 12.3. Economische uitvoerbaarheid

Deze omgevingsplanwijziging betreft kostenverhaalplichtige activiteiten, als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. In dat kader is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Op deze manier zijn de kosten van deze omgevingsplanwijziging verzekerd.

### 12.4. Dereguleringstoets

Bij het opstellen van de regels voor de Bouwhuyslocatie is per regel een toets uitgevoerd op noodzaak, alternatief en effecten op de uitvoering voor initiatiefnemer, vergunningverlening en toezicht en handhaving. Deze toets is nog beperkt uitgevoerd en zal komende wijzigingen van het omgevingsplan geëvalueerd worden waarbij zo nodig bijstelling van de regels zal plaatsvinden, voordat dat deze stadsbreed worden toegepast.

#### 12.4.1. Noodzaak

De tweede wijziging van het omgevingsplan introduceert een aantal nieuwe vergunningplichten. Een belangrijk deel van die vergunningen richten zich tot de bouwer/ontwikkelaar. Dat werkt later, na voltooiing van de wijk, door in regels die gelden voor bewoners. Naast de al bestaande omgevingsvergunning 'bouwen' komen daar omgevingsvergunningen bij voor ruimtelijke kwaliteit, inrichten van het openbaar gebied, parkeren bij functiewisselingen, hinder woonomgeving, geluid en externe veiligheid.

De noodzaak van deze regels komt voort de omgevingsvisie. Vanuit het doel aantrekkelijk stad wordt het noodzakelijk geacht eisen te stellen aan de kwaliteit van zowel de gebouwde omgeving als het nieuw aan te leggen openbaar gebied. Voor de doelen klimaat, gezondheid en biodiversiteit zijn in de omgevingsvisie ambities gesteld die alleen te halen zijn als die zich vertalen naar eisen aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de eis van een klimaatbestendige woonomgeving, niet te veel geluidsoverlast, beperking van de risico's externe veiligheid, voldoende speelplekken voor kinderen, voldoende parkeerplekken voor auto en fiets en een bijdrage aan de doelstelling behoud biodiversiteit. Voor andere doelen zoals energie, vestigingsklimaat is geen noodzaak gebleken om regels te stellen.

Om de uitvoeringslast van al deze eisen te beperken is gekozen voor een zoveel mogelijk gebundelde vergunningverlening op basis van twee activiteiten: het bouwen van woningen en het inrichten van het openbaar gebied. Aanvullend daarop zijn alle eisen zoveel mogelijk gebundeld in het opgestelde stedenbouwkundig plan, dan in samenwerking met de ontwikkelaar / woonbron is opgesteld. In de

praktijk betekent dit dat de initiatiefnemer per woningbouwplan op één moment een vergunning aanvraagt voor alle regels, een soort verzamelvergunning. Die verzamelvergunning wordt dan in een keer verleend. Aangezien de bouwer in het voortraject al betrokken is geweest bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zullen er geen verrassingen mogen ontstaan en kan dat leiden tot snelle vergunningverlening. De regels zijn dan ook te zien als een bevestiging wat in het voortraject is afgesproken. Door dit goed vast te leggen in het omgevingsplan worden discussies in het uitvoeringstraject voorkomen en hoeft niet meer over ieder onderwerp overleg met gemeente en de ontwikkelaar.

#### **12.4.2 Alternatief**

Helemaal niets regelen zou uit oogpunt van deregulering het meest voor de hand liggende alternatief zijn. Gelet op de noodzaak van de regels is dat geen gewenst alternatief. Dat zou bovendien als gevolg kunnen hebben dat veel lasten doorgeschoven worden naar de toekomst. Denk aan klachten van bewoners over de kwaliteit van het woongebied, wateroverlast, parkeeroverlast, geluidsoverlast. Een ander alternatief voor de vergunningplichten zijn algemene regels. Voor iedereen is dan duidelijk welke eisen gesteld worden. De praktijk van gebiedsontwikkeling laat zien dat dit geen reëel alternatief is. In de fase van bouwplannen blijkt veelvuldig dat flexibiliteit gewenst is omdat niet alles vooraf is te voorzien, bijvoorbeeld als een bepaald type woning niet goed blijkt te verkopen en een aangepast bouwplan gewenst is. De vergunning is dan het meest geschikte instrument om enerzijds te sturen op kwaliteit en anderzijds ruimte te bieden voor aanpassingen.

#### **12.4.3 Uitvoeringslasten initiatiefnemer**

De nieuwe vergunningen lijken op het eerste gezicht een aanzienlijke verzwaring van de administratieve lasten te betekenen. In de praktijk zal dat naar verwachting meevallen omdat bij gebiedsontwikkelingen ook zonder vergunningplicht al veelvuldig overleg en afstemming met de gemeente plaatsvindt en op diverse momenten toestemmingen nodig zijn als het gaat om de inrichting van het openbaar gebied. De vergunningplicht formaliseert een al gegroeide praktijk van instemming door de gemeente en hoeft dus geen verzwaring van de uitvoeringslast te betekenen. Het kan zelf helpen om de uitvoering te versnellen omdat de ontwikkelaar/bouwen beter weet waar hij aan toe is en er mogelijkheden zijn om dit proces te versnellen / stroomlijnen via de omgevingstafel zoals ook toegepast in Amstelveen. Er wordt dan toegewerkt naar één gebundelde vergunning per bouwplan. De omgevingstafel komt er in het kort gezegd op neer dat een aanvraag omgevingsvergunning in een gezamenlijk overleg wordt voorbereid zodat de vergunning bij indienen direct kan worden verleend.

#### ***Uitvoeringslasten vergunningverlening***

Het proces van vergunningverlening is een samenwerking tussen omgevingsdienst en gemeente. Voor de omgevingsdienst is door een toename van het aantal vergunningplichten ook een verzwaring van de toetsing vergunningverlening te verwachten. Die verzwaring is weg te nemen door een goed georganiseerde omgevingstafel. Bij Amstelveen zijn daar eerste ervaringen mee opgedaan die voor de Bouwhuys-locatie doorgetrokken kunnen worden.

Voor een snelle en efficiënte vergunningverlening is het, blijkens het overleg met de OZHZ, van groot belang dat bij de aanvraag de juiste gegevens worden verstrekt. Met name als de norm algemeen gesteld is – voldoende parkeren of geen hinder woonomgeving – helpt het om digitaal formulieren te ontwikkelen die zorgen voor de juiste informatie om te kunnen toetsen of aan de regel wordt voldaan. Deze formulieren worden in samenwerking met de omgevingsdienst opgesteld en zullen bij de uitvoering van het project gereed moeten zijn.

### ***Uitvoeringslasten toezicht en handhaving***

In de fase van gebiedsontwikkeling zullen de effecten op toezicht en handhaving naar verwachting heel beperkt zijn. Dat zal veranderen na oplevering van de eerste woningen. Op dat moment kunnen afwijkingen van de verleende vergunningen ontstaan: bijvoorbeeld parkeren op plekken waar dat niet de bedoeling is, hinder door horeca in het gebied, aantasting van groen dat bedoeld was de wijk klimaatbestendig en biodivers te maken etc.

Het omgevingsplan stelt heel beperkt regels die toezien op normstelling in de beheerfase. Het is met name de zorgplicht die hier als vangnet kan dienen. In overleg met de omgevingsdienst zal dit vraagstuk van de beheerfase nader worden uitgewerkt. Dat kan betekenen dat regels in het omgevingsplan, op het moment dat woningen gebouwd zijn, bijgesteld moeten worden. In plaats van vergunningplichten zouden dan algemene regels voor de hand liggen waardoor een hele duidelijk beheersituatie ontstaat met locaties waar gebouwd mag worden, locaties voor parkeren, groen, water etc.

### ***Financieel***

Vooralsnog is de aanname dat een samenwerking via de omgevingstafel of vooroverleg per saldo sneller, en daarmee tegen lagere kosten, tot vergunningverlening moet kunnen leiden. Bijvoorbeeld omdat niet steeds bij ieder bouwplan advies van de beleidsteams nodig is.

## **13. Integrale afweging**

De Omgevingswet verplicht de gemeenteraad om na te gaan of de regels in het omgevingsplan bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het gaat daarbij om het zoeken naar de balans tussen beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving als bedoeld in artikel 1.3 Omgevingswet. In voorgaande hoofdstukken zijn alle omgevingsaspecten en effecten van dit plan getoetst en afgewogen of deze negatief of positief zijn. In hoofdstuk 2 is per omgevingsvisiedoel nagegaan wat het effect is van de gestelde regels ten opzichte van de referentiesituatie. Daaruit blijkt dat als totaaluitkomst geen nieuwe negatieve effecten zijn te verwachten en dat op bepaalde onderdelen sprake is van een positief effect. De regels zijn niet in strijd met instructieregels en/of milieubelangen. Ook de uitkomsten van de toets op uitvoerbaarheid laat zien dat uitvoering van deze wijziging van het omgevingsplan geen nieuwe negatieve effecten geeft.

Uitgangspunt bij het toedelen van functies aan locaties is vaak een balans zoeken tussen het behouden c.q. toevoegen van openbare ruimte en groen en anderzijds het voorzien in de woningvraag en -tekorten. Een balans tussen beschermen en benutten. In Dordrecht vertaalt zich dit in het vrijwaren van natuurgebieden en buitengebieden en inzetten op het verdichten op locaties binnen bebouwde kom. Deze locatie komt vrij door het vertrek van een andere functie en, gezien de omgeving die zich vooral kenmerkt met woningbouw, is het niet meer dan logisch en passend om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken. Daarbij stelt het omgevingsplan eisen aan de positionering en bouw van de woningen zodat de omgevingsveiligheid is gewaarborgd. Ook door in te zetten op meer hoogbouw, blijft meer ruimte over voor een groene en kwalitatief goede buitenruimte. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van dit plan bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## DEEL D: BEDRIJVENTERREINEN MET HOGE MILIEUCATEGORIEËN

### 14. Inleiding

#### 14.1. Aanleiding en reikwijdte

Er is een schaarste qua ruimte voor bedrijven binnen de gemeente Dordrecht. Daarnaast hebben ontwikkelaars zich de afgelopen jaren gefocust op de vraag vanuit de markt naar kleinschalige bedrijfsruimten bestemd voor bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits voor particulier en zakelijk gebruik. Deze toename aan kleinschalige bedrijfsruimten heeft invloed op het schaarse aanbod aan bedrijfskavels wat met name gevolgen heeft voor grotere bedrijven en de zwaardere bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën. Vanuit de gemeente, de provincie en het Rijk wordt ingezet op het beschermen van ruimte voor bedrijvigheid en met name locaties waar een hogere milieubelasting dus grootschalige bedrijvigheid mogelijk is.

Vanwege het bovenstaande heeft de gemeenteraad op 7 november 2023 een voorbereidingsbesluit genomen ter regulering van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits. Het voorbereidingsbesluit heeft als doel de ruimte op bedrijventerreinen te behouden voor bedrijvigheid in de hoge milieucategorieën en te voorkomen dat industrielocaties bijvoorbeeld opgevuld worden met opslagcomplexen of opgeknipt worden voor kleine bedrijfsverzamelgebouwen.

Het voorbereidingsbesluit is in het omgevingsplan omgezet naar regels over gebruiksactiviteiten binnen de locatie 'bedrijventerrein met een hoge milieucategorie'. In het omgevingsplan is een verbod gesteld om binnen die locatie zonder omgevingsvergunning een nieuwe gebruiksactiviteit te starten die betrekking heeft op bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 of 2, het splitsen van een bedrijf in twee of meer bedrijven en/of het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw met een of meer eenheden die kleiner zijn dan 200m<sup>2</sup>. Het omgevingsplan roept dus een vergunningplicht in het leven voor deze activiteiten. Daardoor kan er bij nieuwe gebruiksactiviteiten op bedrijventerreinen beoordeeld worden of de gebruiksactiviteiten geen afbreuk doen aan een doelmatig gebruik en inrichting van bedrijventerreinen, die bedoeld zijn voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3.1 en hoger.

#### 14.2. Doel van deze omgevingsplanwijziging

Deze omgevingsplanwijziging heeft als doel de schaarse ruimte op bedrijventerreinen te behouden voor bedrijvigheid in de hoge milieucategorieën.

#### 14.3. Planbeschrijving

Met de tweede wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Dordrecht zullen de volgende vernieuwingen worden aangebracht in de regels inzake bedrijventerreinen:

- Er komt een verbod om binnen de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorie' zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor bedrijfsactiviteiten behorende tot de milieucategorie 1 of 2
- Binnen de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorie' zal het verder ook verboden worden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor zover het gaat om het splitsen van een bedrijf in twee of meer bedrijven
- Tot slot komt er ook nog een verbod om binnen de locatie 'bedrijventerrein met hoge milieucategorie' zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor

activiteiten waarbij een bedrijfsverzamelgebouw wordt gewijzigd naar één of meer eenheden kleiner dan 200m<sup>2</sup>

De regels op het gebied van bedrijventerreinen die bij deze tweede wijziging van het omgevingsplan worden voorgesteld betreffen enerzijds dus een beleidsvernieuwing gezien de bovenstaande veranderingen in de regels. Los van deze wijzigingen, blijven de regels van de bestemmingsplannen die voorheen golden voor bedrijventerreinen onverminderd van kracht. Anderzijds zal er dus ook een beleidsneutrale omzetting van de regels plaatsvinden.

#### 14.4. Milieubeoordeling

Bepaalde activiteiten kunnen in potentie gevolgen met zich meebrengen voor het milieu. Op basis van de Omgevingswet hebben gemeenten de plicht om deze mogelijke nadelige milieueffecten in beeld te brengen middels een mer-beoordeling (milieueffectrapportage). Een mer-beoordeling is op grond van de Omgevingswet verplicht voor activiteiten die opgenomen zijn in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het doel daarbij is om vast te stellen of activiteiten aanzienlijke negatieve effecten op het milieu kunnen hebben en, zo ja, hoe die effecten dan zoveel mogelijk beperkt of voorkomen kunnen worden.

De nieuwe regels voor bedrijventerreinen gaan niet over nieuwe activiteiten in de zin van kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. De regels hebben dus geen betrekking op nieuwe activiteiten die nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengen in de zin van het Omgevingsbesluit.

#### 14.5. Instructieregels Rijk & provincie

Het Rijk en provincies kunnen algemene regels stellen waarmee zij andere bestuursorganen, zoals gemeenten, uitleggen hoe die organen bepaalde taken of bevoegdheden moeten uitoefenen. Deze instruerende regels worden ook wel instructieregels genoemd en gaan over de wijze van uitoefening van een taak of over de inhoud of motivering van een instrument uit de Omgevingswet.<sup>2</sup>

In hoofdstuk 5 van het Bkl staan de instructieregels van het Rijk bevat aan gemeenten betreffende het omgevingsplan (in afdeling 5.1). Instructieregels van provincies aan gemeenten inzake omgevingsplannen van gemeenten, zijn terug te vinden in omgevingsverordening van provincies. De instructies die de provincie Zuid-Holland geeft aan de gemeente Dordrecht staan in hoofdstuk 7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV).

##### 14.5.1 Rijk

Voor eventuele instructieregels van het Rijk waaraan gemeenten gehoor dienen te geven bij het opstellen van hun omgevingsplan dient, zoals reeds aangegeven, afdeling 5.1 van het Bkl geraadpleegd te worden. In afdeling 5.1 van het Bkl worden verschillende instructies gegeven, zoals instructies over geluid (in paragraaf 5.1.4.2) en geur (in paragraaf 5.1.4.6). In het Bkl zijn er echter geen instructieregels terug te vinden waar de gemeente zich aan moet houden bij de wijziging van de regels voor bedrijventerreinen als het gaat om hogere milieucategorieën.

##### 14.5.2 Provincie

De instructieregels vanuit de provincie Zuid-Holland met betrekking tot het omgevingsplan van de gemeente staan in hoofdstuk 7 van de ZHOV. In paragraaf 7.3.11 van de ZHOV wordt er ingegaan op de regels die specifiek gelden voor bedrijven.

---

<sup>2</sup> <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/instructieregel>.

Zo schrijft artikel 7.52 van de ZHOV voor dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein (zoals omschreven in artikel 7.51c van de ZHOV) bedrijven dient toe te laten met de grootst mogelijke gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf, vastgelegd in een hoogst mogelijke geluidruimte zone en geurruimte zone of vergelijkbare milieuzonering, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein.

De bovenstaande instructieregel ziet dus ook toe op het zoveel mogelijk toelaten van zware bedrijvigheid op bedrijventerreinen waar dat mogelijk is, net als de nieuwe regels die met deze tweede wijziging van het omgevingsplan worden nagestreefd voor bedrijventerreinen. De nieuwe regeling geeft dus concreet een uitvoer aan de instructieregel van de provincie inzake bedrijventerreinen, en ook aan de daarmee samenhangende beleidslijnen.

De provincie geeft namelijk aan dat bedrijventerreinen erg waardevol zijn voor de economie van Zuid-Holland, onder andere omdat de 26.000 bedrijven op bedrijventerreinen samen goed zijn voor bijna 1/3<sup>e</sup> van de totale werkgelegenheid in Zuid-Holland. Om die reden vindt de provincie een aantrekkelijk, toekomstbestendig vestigings- en werkklimaat met goed functionerende bedrijventerreinen een belangrijke voorwaarde. De provincie zet in dat verband in op een aantal uitgangspunten, zoals een goed evenwicht tussen de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen alsook het beter benutten en laten functioneren van bestaande bedrijventerreinen.<sup>3</sup> Op dat vlak sluiten de nieuwe regels van het omgevingsplan betreffende bedrijventerreinen goed aan op de visie en het beleid van de provincie.

## 15. Omgevingsaspecten

In de omgevingsvisie 1.0, zoals vastgesteld op 28 april 2021, zijn de volgende doelen vastgesteld voor de gemeente Dordrecht:

- Een aantrekkelijke stad
- Een bereikbare stad
- Een gezonde stad
- Een stad met een uitstekend vestigingsklimaat
- Een stad die in 2035 klimaatbestendig is
- Een energieneutrale stad in 2050
- Beschermend en bevorderend voor biodiversiteit

De nieuwe regels voor bedrijventerreinen die bij deze tweede wijziging van het omgevingsplan in het leven zijn geroepen, zijn getoetst aan de bovenstaande doelen van de omgevingsvisie en de omgevingsaspecten die horen bij die doelen. Hieronder volgt een korte beschrijving van deze toetsing, waarbij zal worden aangegeven of en, zo ja, in hoeverre de nieuwe regels voor bedrijventerreinen een bijdrage leveren aan de doelen van de omgevingsvisie en de omgevingsaspecten.

Bedrijventerreinen worden in de Omgevingsvisie geplaatst onder de categorie werkgebieden. Voor die categorie worden de doelen uitstekend vestigingsklimaat, bereikbare stad en gezonde stad als prioritaire doelen gesteld. Als het aankomt op prioritaire doelen wordt verwacht dat nieuwe regels een positieve bijdrage leveren aan die prioritaire doelen. Voor niet prioritaire doelen geldt dat nieuwe regels geen afbreuk mogen doen aan deze doelen.

---

<sup>3</sup> <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/economie/ruimte-ondernemen-voorheen-werklocaties/bedrijventerreinen>.

### 15.1. Een aantrekkelijke stad

In de Omgevingsvisie is ook het doel opgenomen dat Dordrecht een aantrekkelijke stad dient te zijn. Onder dit doel worden verschillende dingen verstaan, zoals het behoud/versterken van cultuurhistorische waarden, het water binnenhavens optimaal benutten en voldoende ruimte bieden aan voorzieningen, sportfaciliteiten, winkels, 1e lijn medische zorg en groenvoorzieningen alsook het streven naar multifunctioneel ruimtegebruik. Verder ziet het doel "Aantrekkelijke stad" ook toe op het realiseren van sterke, gedifferentieerde leefbare woonwijken waar bewoners zich thuis voelen en een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte waarbij het streven is naar participatie in inrichting en beheer.

De voorgestelde regels inzake bedrijventerreinen hebben geen positief effect op het doel "Aantrekkelijke stad" en de bijbehorende subdoelen die hierboven beschreven staan, maar zijn ook niet in strijd met het doel en de subdoelen.

### 15.2. Een bereikbare stad

In de Omgevingsvisie is als doel opgenomen dat Dordrecht een bereikbare stad moet zijn en in dat verband is in de Omgevingsvisie ook als uitgangspunt vermeld dat werkgebieden, zoals de bedrijventerreinen binnen de gemeente, goed bereikbaar moeten zijn met de (vracht)auto vanaf de hoofdinfrastructuur N3 en A16.

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat openbaar vervoer of een alternatief daarop als gewenst wordt beschouwd. Ook wordt de aansluiting op een goed fiets- en wandelnetwerk voor het personenverkeer gezien als iets wat van belang is om meer beweging alsook fietsen te stimuleren en om het autogebruik daar waar mogelijk te beperken.

Het doel dat Dordrecht een bereikbare stad moet zijn, wordt in de Omgevingsvisie verder ook vertaald naar de volgende subdoelen: Parkeerbeleid en innovatieve verkeersoplossingen die bijdragen aan het verminderen van het autogebruik en werken aan een optimale bereikbaarheid van economische kerngebieden.

De nieuwe regels op het gebied van bedrijventerreinen doen geen afbreuk aan de subdoelen die hierboven beschreven staan en evenmin aan het hoofddoel dat Dordrecht een bereikbare stad moet zijn. De regels zien daarentegen ook niet toe op het verbeteren van de bereikbaarheid van de stad Dordrecht en leveren dus ook geen bijdrage aan dat doel van de Omgevingsvisie of aan de daaraan verbonden subdoelen.

### 15.3. Een gezonde stad

Het doel "Gezonde stad" geldt op grond van de Omgevingswet eveneens als prioritaire doel voor de werkgebieden binnen de stad. Onder dat doel wordt onder andere het inzetten op een akoestisch aanvaardbare woon-, werk- en leefomgeving verstaan. Dit houdt onder meer in dat milieuhinder als het gevolg van de aanwezigheid van bedrijvigheid voorkomen moet worden en dat het van belang is om milieuzonering te betrekken bij de ruimtelijke inrichting van werkgebieden.

Dat is ook wat wordt beoogd met de nieuwe regels over bedrijventerreinen. De regels zien toe op het samenbrengen van bedrijven van hogere milieucategorieën op de locaties die geschikt zijn voor hogere milieubelastende activiteiten en locaties waarop tevens geen hinder wordt veroorzaakt voor woningen. De nieuwe regels leiden tot een milieuzonering waarbij een scheiding wordt aangebracht tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. Dit zorgt voor een verbetering van de leefkwaliteit en levert een bijdrage aan het subdoel "Inzetten op een akoestisch aanvaardbare woon-, werk- en leefomgeving", en uiteindelijk ook aan het hoofddoel "Gezonde stad".

Aan de overige subdoelen die horen bij het doel "Gezonde stad" wordt geen bijdrage geleverd via de nieuwe regeling voor bedrijventerreinen. De regels leveren echter ook geen strijdigheden op met die subdoelen of het hoofddoel.

#### 15.4. Een stad met een uitstekend vestigingsklimaat

In de Omgevingsvisie 1.0 is ook het doel uitgesproken om van Dordrecht een stad met een uitstekend vestigingsklimaat te maken. Ook dat doel geldt als prioritaire doel voor de werkgebieden in de stad.

Een uitstekend vestigingsklimaat wordt noodzakelijk geacht voor de stad om te kunnen groeien en om goed op de kaart te kunnen staan. Om die groei te kunnen verwezenlijken wordt er vanuit economisch opzicht de nadruk gelegd op een aantal aspecten. Zo wordt in de Omgevingsvisie onder andere benadrukt dat de gemeente Dordrecht met het Distripark Dordrecht over het laatste uitgeefbare terrein beschikt, dat gronden binnen de gemeente steeds schaarser worden en dat bestaande werklocaties daarom optimaal benut moeten worden. Bedrijven dienen op de juiste plek te zitten en tegelijkertijd blijft er een vraag bestaan naar bedrijven uit hogere milieucategorieën.

De nieuwe regels voor bedrijventerreinen hebben als doel de schaarse ruimte qua bedrijventerreinen te behouden voor bedrijvigheid in de hoge milieucategorieën. Daarmee hangt samen dat de regels beogen te voorkomen dat industrielocaties die ten goede zouden kunnen komen aan bedrijven in hogere milieucategorieën opgevuld worden met opslagcomplexen of opgeknipt worden voor kleine bedrijfsverzamelgebouwen, die prima op andere locaties in de gemeente gevestigd kunnen worden.

De nieuwe regeling voor bedrijventerreinen sluit daarmee naadloos aan op de eerder beschreven aandachtspunten uit de omgevingsvisie waar vanuit economisch perspectief de nadruk op wordt gelegd voor het realiseren van een uitstekend vestigingsklimaat in Dordrecht. De regels die bij deze tweede wijziging van het omgevingsplan worden voorgesteld betreffende bedrijventerreinen dragen dus bij aan dat doel van de omgevingsvisie en het daaraan verbonden subdoel dat de aantrekkingskracht van Dordrecht behouden en versterkt moeten worden. De overige subdoelen die horen bij het doel "Uitstekend vestigingsklimaat" worden niet verwezenlijkt noch aangetast door de nieuwe regels voor bedrijventerreinen.

#### 15.5. Een stad die in 2035 klimaatbestendig & in 2050 energieneutraal is

Een tweetal andere doelen dat voor de stad Dordrecht is opgenomen in de Omgevingsvisie, zijn de doelen dat de stad in 2035 klimaatbestendig moet zijn en in 2050 energieneutraal. De subdoelen die aan deze doelen verbonden zijn, zien er onder andere op toe dat Dordrecht haar groenblauwe structuur versterkt, klimaatadaptief bouwt, inzet op circulariteit bij gebiedsontwikkeling en overgaat tot duurzame opwekking van energie. De wijziging voor bedrijventerreinen heeft geen betrekking op deze onderwerpen en heeft dus, zowel positief als negatief, geen invloed op deze doelen.

#### 15.6. Behoud biodiversiteit

De Omgevingsvisie gaat in op het beschermen en bevorderen van biodiversiteit. In dat verband wordt als subdoel gesteld dat er bij herinrichting en ontwikkeling ingezet moet worden op een natuurinclusieve inrichting, dat de biodiversiteit gemonitord moet worden en dat er gestreefd moet worden naar maximaal ecologisch beheer van de landschapstypologieën, zoals benoemd in de visie Groenblauw Eiland van Dordrecht.

In de nieuwe regeling voor bedrijventerreinen worden regels gesteld die gaan over het doelmatig gebruik van bedrijventerreinen en niet over een natuurinclusieve inrichting bij herinrichting en ontwikkeling, ecologisch beheer van landschapstypologieën en het monitoren van biodiversiteit. De nieuwe regeling dient deze belangen dus niet, maar raakt evenmin aan die belangen.



## 15.7. Conclusie

De gewijzigde regels voor bedrijventerreinen zijn aan de hand van de omgevingstoetsmatrix getoetst aan de (sub)doelen van de omgevingsvisie. Uit die toetsing is gebleken dat de regels beperkt bijdragen aan de doelen "Een gezonde stad" en "Een stad met een uitstekend vestigingsklimaat". Daarmee dragen de regels dus bij aan de verbetering van de fysieke leefomgeving van de gemeente Dordrecht. De regels doen verder geen afbreuk aan de overige doelen van de omgevingsvisie.

## 16. Uitvoerbaarheid

### 16.1. Verslag van de inspraak

Er is voor de wijziging van het omgevingsplan op het punt van bedrijventerreinen een participatieplan opgesteld (deze is te vinden op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#)). De wijziging van de regels voor bedrijventerreinen is voorafgegaan aan een voorbereidingsbesluit, dat onder geheimhouding genomen is, dus ook zonder participatie van belanghebbenden. Voor de omzetting van het voorbereidingsbesluit naar planregels is vervolgens op een aantal manieren geparticipeerd:

- Contact met enkele marktpartijen (makelaars/ontwikkelaars) naar aanleiding van het voorbereidingsbesluit.
- Presentatie in het WDO-platform (ondernemersgeleding Westelijke Dordtse Oever) op 23 mei 2024 met de aanvullende mogelijkheid voor aanwezigen en hun achterban om te reageren op de voorgenomen planregels.
- Ambtelijke afstemming met de Provincie Zuid-Holland, de regio Drechtsteden en het Netwerk Economie Zuid-Holland Zuid.

### 16.2. Vooroverleg

De tweede wijziging, en daarmee ook de regels voor bedrijventerreinen, is voorgelegd aan de provincie, Rijkswaterstaat, veiligheidsregio en het waterschap. Vanuit de provincie is mondeling aangegeven dat kan worden ingestemd met de voorgestelde regeling. Voor het overige zijn geen reactie ontvangen op dit deel.

### 16.3. Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de voorgestelde regels voor bedrijventerreinen brengen naar verwachting geen extra kosten met zich mee voor de gemeente. Er is voor de uitvoering van die regeling dan ook geen budget nodig.

### 16.4. Dereguleringstoets

Bij het opstellen van de regels voor de bedrijventerreinen is per regel een toets uitgevoerd op noodzaak, alternatief en effecten op de uitvoering voor initiatiefnemer, vergunningverlening en toezicht en handhaving. Deze toets is nog beperkt uitgevoerd en zal komende wijzigingen van het omgevingsplan geëvalueerd worden waarbij zo nodig bijstelling van de regels zal plaatsvinden, voordat dat deze stadsbreed worden toegepast.

#### 15.4.1 Noodzaak

De noodzaak van de regels voor bedrijventerreinen vloeit voort uit de omgevingsvisie, waarin vanuit het doel "Een stad met een uitstekend vestigingsklimaat" het noodzakelijk wordt geacht de beperkte bedrijfsruimtes voor hogere milieucategorieën te behouden voor bedrijven in deze categorie.

#### 3.4.2 Alternatief

Als er geen regels gesteld zouden worden voor bedrijventerreinen zou dat betekenen dat de huidige situatie zich voortzet en dat daardoor de schaarse bedrijventerreinen niet langer meer beschikbaar zullen zijn. Een ander alternatief zoals algemene regels of een zorgplicht stellen zouden te beperkend zijn, waardoor er geen mogelijkheid overblijft om in een specifieke gevallen een afweging te kunnen maken.

#### 15.4.3 Effecten op uitvoering

De voorgestelde regels roepen een nieuwe vergunningplicht in het leven. Dat zou mogelijk kunnen leiden tot een toename aan aanvragen voor omgevingsvergunningen. In de praktijk is tot nu toe gebleken dat initiatiefnemers zich bewust zijn van het voorbereidingsbesluit en daarop anticiperen bij nieuwe initiatieven. Het aantal aanvragen voor een omgevingsvergunning is tot dusverre dan ook niet toegenomen. De verwachting is dat deze trend zich zal voortzetten onder het omgevingsplan.

## 17. Integrale afweging

De gemeenteraad heeft op basis van de Omgevingswet de verplichting om er toezicht op te houden dat de regels in het omgevingsplan een bijdrage leveren aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is het van belang dat er wordt gezocht naar de balans tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Omgevingswet). In de vorige hoofdstukken heeft er een integrale toetsing plaatsgevonden van de nieuwe regels inzake bedrijventerreinen aan verschillende aspecten, waarbij er in brede zin is gekeken naar de (mogelijke) effecten van deze regels.

Allereerst is er gekeken naar de mogelijke nadelige milieueffecten die de nieuwe regels met zich mee zouden kunnen brengen. Uit die check is gebleken dat de regels hebben geen betrekking hebben op nieuwe activiteiten die nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengen in de zin van het Omgevingsbesluit.

Ook levert de nieuwe regeling betreffende bedrijventerreinen behorende tot de hoge milieucategorieën geen strijdigheden op met de instructieregels van het Rijk en de provincie. In het Bkl zijn er geen instructieregels terug te vinden waar de gemeente zich aan moet houden bij de wijziging van de regels voor bedrijventerreinen als het gaat om hogere milieucategorieën.

De instructieregels van de provincie zien ook toe op het zoveel mogelijk toelaten van zware bedrijvigheid op bedrijventerreinen waar dat mogelijk is, net zoals ook beoogd wordt met de nieuwe regels die met deze tweede wijziging van het omgevingsplan worden nagestreefd voor bedrijventerreinen. De nieuwe regeling is dus in lijn met de instructieregels van de provincie inzake bedrijventerreinen, en ook aan de daarmee samenhangende beleidslijnen.

Verder is uit een toets naar de (sub)doelen van de omgevingsvisie gebleken dat de nieuwe regels voor bedrijven beperkt bijdragen aan de doelen "Een gezonde stad" en "Een stad met een uitstekend vestigingsklimaat". Daarmee dragen de regels dus bij aan de verbetering van de fysieke leefomgeving van de gemeente Dordrecht. De regels doen verder geen afbreuk aan de overige doelen van de omgevingsvisie. Tot slot levert de uitvoerbaarheid van de regels ook geen problemen op, zoals is gebleken uit de analyse in hoofdstuk 3.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat regels voor bedrijventerreinen van hoge milieucategorieën bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## DEEL E: ZUIDBUITENPOLDERSEKADE

### 18. Inleiding

#### 18.1. Aanleiding en reikwijdte

De aanleiding voor de wijziging van het omgevingsplan Dordrecht voor het perceel Zuidbuitenpoldersekade 3 vormt de uitkoopregeling 'specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding' van het rijk. Deze regeling is op 1 januari 2017 in werking getreden. Reden voor deze uitkoopregeling is het feit dat hoogspanningsverbindingen electromagnetische straling veroorzaken waardoor het voor mensen in bepaalde leeftijdscategorieën niet gezond is om onder de hoogspanningslijnen te wonen. Daarnaast is op Europees niveau bepaald dat mensen niet blootgesteld mogen worden aan magneetvelden van meer dan 100 microtesla.

Deze uitkoopregeling van het Rijk komt dus aan de maatschappelijke wens tegemoet om bewoners de mogelijkheid te geven niet langer onder een hoogspanningslijn te wonen. De regeling biedt woningeigenaren die loodrecht onder een hoogspanningslijn wonen de mogelijkheid hun woning te koop aan te bieden aan de gemeente. Hierover kunnen woningeigenaren contact opnemen met de gemeente en vervolgens bepaalt de gemeente of zij mee wil werken aan de uitkoopregeling. De gemeente Dordrecht heeft bepaald in beginsel mee te werken aan de aankoop van de betreffende woningen. De kosten van de aankoop worden vergoed door het rijk en behelzen ook de eventuele sloopkosten.

Het pand op Zuidbuitenpoldersekade 3 is door de gemeente aangekocht vanwege deze uitkoopregeling van het rijk. Op het perceel is momenteel een woning gevestigd. Deze woning ligt direct onder een 380 kV hoogspanningslijn. Het doel is te zorgen dat na aankoop van de woning geen inwoners meer direct onder een hoogspanningslijn wonen.

Totdat een uitgewerkt en gemotiveerd initiatief zich meldt voor deze locatie is een functie gezocht die aansluit op de omgeving. Net als naastgelegen percelen krijgt dit perceel de functie Recreatie om bij te dragen aan de recreatieve functie van het gebied.

#### 18.2. Voorgeschiedenis

In het voorjaar van 2023 heeft voor Zuidbuitenpoldersekade 3 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, genaamd '4e Herziening Nieuwe Dordtse Biesbosch, locatie Zuidbuitenpoldersekade 3'. De bezwaren tijdens deze ter inzage periode gaven aanleiding om het ontwerpplan opnieuw te doen, waarbij ook perceel Zuidbuitenpoldersekade 3a moest worden betrokken i.v.m. onlosmakelijke samenhang (jurisprudentie) en ook verschillende nieuwe onderzoeken in de onderbouwing meegenomen kunnen worden. Vooraf aan de juridische procedure hiervoor is door de initiatiefnemer van het hoveniersbedrijf een bewonersavond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn opnieuw forse bezwaren binnengekomen. Dit gaf aanleiding om de plannen en procedures voor deze locatie te herzien. Er is meer zorgvuldigheid, afstemming met de omgeving en tijd nodig voor eventuele ontwikkeling op deze locatie. In basis wenst de gemeente vanuit beleid hier een recreatieve functie. Er is snelheid geboden bij een omgevingsplanprocedure in het kader van de uitkoopregeling. Om deze reden is gekozen voor deze omgevingsplanprocedure.

#### 18.3. Doel van deze omgevingsplanwijziging

Het doel van deze omgevingsplanwijziging voor de Zuidbuitenpoldersekade is om de mogelijkheid voor wonen op deze locatie te verwijderen en in de plaats dagrecreatie mogelijk te maken. In de rijksregeling is bepaald dat uiterlijk vijf jaar (met mogelijkheid tot uitstel) na toekenning van een uitkering op grond van de uitkoopregeling de vrijgekomen grond geen woonbestemming of -functie

meer mag hebben. Het is taak voor de gemeente de vrijgekomen grond en de bestemming of functie te wijzigen (nadat een geschikte invulling is gevonden).

#### 18.4. Planbeschrijving

Het plangebied Zuidbuitenpoldersekade 3 betreft het kadastraal perceel X345, zoals hieronder weergegeven. Er bevindt zich een woning met enkele bijgebouwen op het perceel. Deze zullen worden gesloopt door de gemeente.



- **Bestaande situatie**

Het perceel ligt centraal in het landelijk gebied van Dordrecht en nabij het beschermde natura 2000-gebied de Dordtse Biesbosch. De Zuidbuitenpoldersekade is een doodlopende weg waaraan verschillende soorten agrarische, agrarisch aanverwante of recreatieve bedrijven met bedrijfswoningen zijn gevestigd. Ook bevinden zich hier een hoveniersbedrijf en hardhouthandel.

De bebouwing concentreert zich rond de Zuidbuitenpoldersekade, maar verder daarbuiten kenmerkt de omgeving zich met polderlandschap, afgewisseld met bosschages. De Zuidbuitenpoldersekade mondt uit op de Oude Veerweg waaraan meerdere openbare parkeerplaatsen voor bezoekers van de Dordtse Biesbosch liggen. Daarvanuit lopen verschillende wandel- en fietsroutes het polderlandschap in.

De bedoeling is om het gebied grenzend aan de Zuidbuitenpoldersekade om te vormen tot een recreatieknooppunt waar particuliere initiatieven voor dagrecreatie een plek zouden kunnen vinden. In dat kader is er inmiddels een pluktuin en een manege gerealiseerd. Het perceel ligt tussen andere bebouwing. Zuidbuitenpoldersekade 3 grenst in het oosten aan een hoveniersbedrijf en in het westen aan een agrarisch loonbedrijf. Ten noorden, aan de andere zijde van de Zuidbuitenpoldersekade ligt een agrarische bedrijfswoning met schuren.

- **Huidige bestemming**

Het vigerend bestemmingsplan voor Zuidbuitenpoldersekade 3 is het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch, vastgesteld op 23 september 2014. Het perceel heeft twee bestemmingen: "Wonen" en "Tuin". Voor het perceel geldt verder de dubbelbestemmingen 'Leiding-hoogspanningsverbinding', 'Leiding' en 'waarde - archeologie 1'.

- **Nieuwe situatie**

Op het perceel X345 zal de woning worden gesloopt en de nieuwe functie zal wonen niet langer toestaan op het perceel. Voor de sloop van de woning zal een sloopvergunning aangevraagd worden. De uitkoopregeling van het rijk verplicht de gemeente om na aankoop de woonbestemming eraf te halen. Er is getracht om na aankoop een nieuwe passende functie - niet zijnde een woonfunctie - voor het perceel te vinden. Dit is gedaan in overeenstemming met de nieuwe toekomstige eigenaar van het perceel en toekomstig gebruik van het perceel.

In de plaats komt de functie Recreatie op het perceel X345 te liggen. Op deze manier wordt aangesloten bij het recreatieve karakter van de Zuidbuitenpoldersekade en omgeving, wat aansluit op de omgevingsvisie voor dit gebied. Het betreft specifiek dagrecreatie. De andere vorm (nachtverblijf) past hier niet.

Er wordt aangesloten bij de normen in het huidige bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch. Dezelfde voorwaarden voor de bestemming Recreatie worden bij deze nieuwe functie Recreatie overgenomen.

### **Conclusie**

De volgende set regels zal worden toegevoegd aan het omgevingsplan Dordrecht:

- Functie recreatie in plaats van wonen
- Ruimte voor groen, water en natuurontwikkeling
- Normen ten aanzien van hoogspanningsverbinding en bouwwerken. Bouwwerken zullen niet worden toegestaan

Op deze onderdelen wijkt het omgevingsplan af van het voormalige bestemmingsplan. Het betreft daarmee grotendeels een beleidsvernieuwing van het omgevingsplan Dordrecht.

In het volgende hoofdstuk wordt op basis van deze afwijkingen nagegaan of uitvoering van het omgevingsplan leidt tot effecten in de leefomgeving die een nadere afweging vragen.

### **18.5. Milieubeoordeling**

De Omgevingswet verplicht de gemeente om na te gaan of de voorgenomen activiteiten mogelijk tot nadelige milieueffecten kunnen leiden. Indien de regels activiteiten mogelijk maken die opgenomen zijn in kolom 1 bijlage V van het Omgevingsbesluit kan een m.e.r.(beoordeling) verplicht zijn. De m.e.r. beoordeling is er dan op gericht na te gaan of uitvoering van het plan kan leiden tot aanzienlijke effecten op het milieu. Zijn er aanzienlijke effecten, dan is een m.e.r. procedure of beoordeling noodzakelijk.

Het veranderen van de woonfunctie naar recreatie zonder bouwmogelijkheden valt niet in een categorie aangewezen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Op basis van de analyse in de volgende paragrafen en hoofdstuk 2 zijn er ook geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

## 18.6. Instructieregels rijk en provincie

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat de instructieregels voor omgevingsplannen van het rijk. De instructieregels voor omgevingsplannen van de provincie staan in hoofdstuk 7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV).

### Rijk

Het rijk verplicht de gemeente om in het omgevingsplan rekening te houden met het belang vanuit het waarborgen van de veiligheid, bescherming van de gezondheid en het milieu, ruimte voor toekomstige functies en bescherming van onder andere landschappelijke waarden.

Ten aanzien van de hoogspanningsverbinding of andere leidingen in het gebied worden regels opgenomen die voorkomen dat kwetsbare functies zijn toegestaan.

Er zijn verder geen instructies van het rijk waar invulling aan moet worden gegeven in dit plan.

### Provincie

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (in werking 24 juli 2024) en de daaropvolgende wijzigingen van de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van dit plangebied:

#### 1. Stiltegebied

Voor de activiteiten geldt een zorgplicht ten aanzien van het stiltegebied om geluidbelasting te beperken en voorkomen. Er mogen geen handelingen worden uitgevoerd die de stilte op significante wijze verstoren of als dit niet mogelijk is om alle maatregelen te treffen om de verstoring te voorkomen of te beperken. Voor specifieke gevallen geldt een vergunningplicht.

De uitkoopregeling maakt het nodig om een vervangende functie op te leggen. Er is daarbij gekozen voor een functie dat aansluit bij de huidige gebiedskenmerken en waarbij geluidhinderlijke activiteiten niet mogen toenemen (de regels in de Bruidsschat voorzien daarin bij elk initiatief).

#### 2. Grondwaterbeschermingsgebied

Het gebied is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. Voor eenieder die een milieubelastende activiteit verricht geldt de zorgplicht om alle maatregelen te treffen tegen milieuverontreiniging van het grondwater. Deze zorgplicht geldt bij de activiteiten voor onder andere graven, lozen en saneren van de bodem. Voor dit omgevingsplan zijn deze activiteiten (nog niet) aan de orde.

#### 3. Beschermingscategorie 1 en 2

In een omgevingsplan wordt voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening gehouden met de beschermingscategorie en het gebiedstype en het soort en mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling (inpassen, aanpassen en transformeren). Dit plan valt in beschermingscategorie 1 (kroonjuweel cultureel erfgoed) en categorie 2 (recreatiegebied).

Specifiek gelden hier de volgende 2 artikelen:

*Artikel 7.43n (gebiedstype: beschermingscategorie 1 kroonjuwelen cultureel erfgoed)*

*1. Een omgevingsplan voor locaties binnen kroonjuwelen cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 7.42, vierde lid, kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ruimtelijke kwaliteit ten minste*

*gelijk blijft en de ontwikkeling het behoud en de versterking van het betreffende cultureel erfgoed ondersteunt en overwegend meerwaarde heeft voor kwaliteiten en de gebruikswaarde ervan.*

*2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:*

- a. de herkenbaarheid van het kroonjuweel cultureel erfgoed;*
- b. de historische context van het kroonjuweel cultureel erfgoed;*
- c. de uniciteit van het kroonjuweel cultureel erfgoed;*
- d. de kwetsbaarheid van het kroonjuweel cultureel erfgoed;*
- e. de gaafheid van het kroonjuweel cultureel erfgoed;*
- f. de samenhang van de kwaliteiten van het cultureel erfgoed;*
- g. de richtpunten die zijn opgesteld voor het specifieke kroonjuweel, als bedoeld in bijlage IX, onder A.*

*Artikel 7.43i (gebiedstype: beschermingscategorie 2 recreatiegebied)*

*Een omgevingsplan voor een recreatiegebied als bedoeld in artikel 7.42, vijfde lid, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover:*

- a. de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de openbare toegankelijkheid van het gebied, rekening houdend met het huidige gebruik van het gebied;*
- b. de ontwikkeling gericht is op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en ook de recreatieve waarde van het gebied zal versterken;*
- c. de ontwikkeling past bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied;*
- d. de ontwikkeling bijdraagt aan de samenhang tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke groen- en waterstructuren;*
- e. de ontwikkeling zo mogelijk gekoppeld wordt aan recreatie knooppunten en cultuurhistorisch erfgoed.*

Dit initiatief valt in de categorie inpassen, want deze ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet geen wijziging op structuurniveau. Het past bij de aard en schaal van de omgeving, deze kenmerkt zich met verschillende agrarische en recreatieve functies. Door de groene en vaak openbaar toegankelijke omgeving (fiets- en wandelpaden) past een recreatieve functie op deze locatie. In het plangebied liggen specifiek geen cultureel erfgoed-objecten of landschapsvormen, zie daarvoor het archeologisch advies.

Verder moet aangetoond worden dat de ruimtelijke kwaliteit voldoende gelijk blijft. Belangrijke afweging hierbij is hoe groot de toename van bebouwing en verharding is en of daar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tegenover staat. In dit geval is in de huidige situatie sprake van een woning met bijgebouwen van 100 m<sup>2</sup> en in de nieuwe situatie zal dit omgevingsplan geen bebouwing meer toestaan (ongeacht wat vergunningvrij is toegestaan). Dit sluit aan bij het open polderlandschap en zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren.

Er is dus geen sprake van een verslechtering en dat het niveau gelijk blijft. Er is geen aantasting van de wezenlijke kenmerken van het recreatiegebied en het kroonjuweel erfgoed.

#### 4. Buitengebied – beschermingscategorie 3

De volgende instructie geldt voor dit gebied:

*Artikel 7.43h (gebiedstype: beschermingscategorie 3 buitengebied)*

*1. Een omgevingsplan voor een locatie in het Buitengebied als bedoeld in artikel 7.42, zesde lid, kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, zoals blijkt uit een afdoende motivering die ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied.*

*2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:*

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;*
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;*
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;*
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.*

Recreatie sluit aan in de directe omgeving en zal de openheid en structuur van het landschap niet aantasten. Het omgevingsplan biedt daarnaast in de regels standaard ruimte voor groen (gronden mogen altijd voor groen gebruikt worden).

## 5. Beschermingszone drinkwatervoorziening

De volgende instructie geldt voor dit gebied:

*Artikel 7.81 (beschermingszone drinkwatervoorziening)*

*1. Een omgevingsplan waarin een leiding, behorend tot de vitale infrastructuur openbare drinkwatervoorziening, bedoeld in artikel 7.80, aanwezig is, wijst een zone van minimaal vijf meter aan weerszijden van de leiding aan als beschermingszone drinkwatervoorziening.*

*2. Het omgevingsplan laat nieuwe ontwikkelingen binnen de beschermingszone drinkwatervoorziening slechts toe voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het functioneren, het onderhoud en de veiligheid van de drinkwatervoorziening.*

*3. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het tweede lid, wordt tijdig advies gevraagd aan het drinkwaterbedrijf dat beheerder is van de leiding.*

In het kader van het vooroverleg wordt de drinkwaterbeheerder en provincie om advies gevraagd. Zij beoordelen of sprake is van een of meerdere belemmering(en). Vanuit beide partijen is bevestiging dat dit plan geen belemmering vormt voor de grondwaterbeschermingszone. Zie ook 3.2

## 19. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt het plan uit paragraaf 1.3 getoetst aan de doelen van de omgevingsvisie, rekening houdend met de instructieregels van rijk en provincie. Hierna worden de 7 doelen in de omgevingsvisie met daarbij behorende omgevingsaspecten per paragraaf behandeld. In onderdeel F van deze omgevingstoets zijn de omgevingsaspecten in tabel nader uitgewerkt. In deze tabel is per aspect beoordeeld of de uitvoering van dit plan bijdraagt aan het bijbehorende doel.

### 19.1. Aantrekkelijke stad

Als onderdeel van de aantrekkelijke stad zet de gemeente in op het borgen en waar mogelijk versterken van de aantrekkelijke kwaliteiten van Dordrecht, zoals de cultuurhistorie, water en natuur. Verschillende subdoelen zijn het bieden van voldoende ruimte aan voorzieningen en het behoud van het groenblauwe karakter (van het openbare gebied) buiten de stad.



Dit plan draagt bij aan het doel van een aantrekkelijke stad omdat er ruimte wordt geboden voor een recreatieve voorziening (of uitbreiding daarvan) voor de inwoners van Dordrecht. De omgeving kenmerkt zich met natuur- en recreatieve functies, daar past het bij.

Vanuit het archeologisch onderzoek op deze locatie (te vinden op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#)) volgt dat er geen behoudenswaardige archeologische waarden worden verwacht op deze locatie.

### 19.2. Bereikbare stad

Bij het doel bereikbare stad zet de gemeente in op het waarborgen van de bereikbaarheid terwijl het autogebruik op bepaalde punten wordt verminderd, het fietsgebruik en OV wordt gestimuleerd en de leefbaarheid verbeterd. Het plan heeft geen negatieve of positieve invloed op dit doel.

### 19.3. Gezonde stad

Als onderdeel van het doel een gezonde stad zet de gemeente in op voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid, het verbeteren van de (externe) veiligheid, een akoestisch aanvaardbare woon- werk- en leefomgeving en gestaag verbeteren van de bodemkwaliteit. Deze wijziging omgevingsplan zal een bijdrage leveren aan het doel gezonde stad. Doordat het niet langer mogelijk wordt gemaakt om (permanent) te kunnen wonen op deze locatie onder een hoogspanningsverbinding wordt een ongezonde en onveilige situatie voor inwoners van Dordrecht voorkomen.

Vooraf aan de sloop van de woning is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (te vinden op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#)) uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is dat de verhoogde gehalten in het grond- en grondwater geen milieuhygiënische risico's voor de gebruikers of het milieu opleveren. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren.

### 19.4. Klimaatadaptatie en Biodiversiteit

De gemeente heeft als doel om in 2035 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht en zet in op de bescherming en bevordering van de biodiversiteit. Daarvoor is ook het stoppen van de achteruitgang van biodiversiteit nodig. Dordrecht beschermt de biodiversiteit door in te zetten op behoud van bestaande natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk NL) en beschermde soorten. Door geen bouwmogelijkheden te bieden zal een onbebouwd terrein uitgangspunt worden. Er is zo meer ruimte voor groen, natuurontwikkeling- en behoud en waterberging. Dit is een positieve bijdrage aan de doelstellingen voor klimaat en biodiversiteit.

Bij eventuele (her)inrichting van dit gebied zal de gemeente toepassing geven aan het handboek openbare ruimte met daarin de kwaliteitseisen die gelden voor klimaat en biodiversiteit.

Voor de sloop van de woning wordt een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te achterhalen welke beschermde flora en fauna aanwezig zijn in het plangebied. Eventueel benodigde aanvullende flora en fauna onderzoeken worden uitgevoerd voor de sloop van de woning.

### 19.5. Uitstekend vestigingsklimaat en energieneutraliteit

De omgevingsplanregels voor de Zuidbuitenpoldersekade zullen het ondernemersklimaat van Dordrecht en de doelen om energieneutraal te worden niet positief of negatief beïnvloeden. Hier liggen eventueel in een verdere planfase kansen voor verbetering.

Er is kans op een andere invulling voor deze locatie in de toekomst. Dan zal dit plan opnieuw getoetst worden aan de doelen van de omgevingsvisie voor Dordrecht en is de referentiesituatie de nieuwe recreatieve functie.

## 19.6. Conclusie

Toetsing van de (nieuwe) regels voor het mogelijk maken van een recreatieve functie aan alle omgevingsaspecten leidt niet tot botsende belangen. Per saldo dragen de regels bij aan het merendeel van de doelen uit de omgevingsvisie die de belangen van de fysieke leefomgeving vertegenwoordigen zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan andere belangen vanuit de doelen voor de fysieke leefomgeving.

## 20. Uitvoerbaarheid

### 20.1. Verslag van de inspraak

Op basis van de participatiescan van de VPNG kan voor een plan onderzocht worden wat het geschikte participatielevel bij het initiatief is. Omdat het gaat om het toevoegen van een recreatieve functie heeft het plan weinig tot geen impact.

Het is daarbij goed om in te gaan op het participatietraject in het kader van een eerder ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie voor het mogelijk maken van een hoveniersbedrijf en verdere planontwikkeling voor dit initiatief. Destijds zijn verschillende bezwaren ingediend die meegenomen zijn in deze omgevingsplanwijziging.

#### Bezwaren vanuit zienswijzen

- Bescherming hoogspanningsverbinding niet goed geborgd
- Planbegrenzing klopt niet door samenhang naastliggend perceel
- Toename (zwaar) verkeer leidt tot hinder en verkeersonveilige situaties
- Missen ladderonderzoek
- Missen onderbouwing ten aanzien van hinder van bedrijvigheid
- Missen onderbouwing stiltegebied
- Bezwaren t.a.v. stikstof- en luchtkwaliteitsberekening

#### Bezwaren vanuit bewonersavond

- Een hoveniersbedrijf met deze omvang en intensiteit past niet op deze locatie
- Er is geen sprake van een hoveniersbedrijf, maar van een aannemersbedrijf gezien de activiteiten
- Het hoveniersbedrijf zal overlast opleveren voor omwonenden en bedrijven in de omgeving
- De weg Zuidbuitenpoldersekade is niet geschikt voor het zware verkeer van het hoveniersbedrijf
- De gemeente geen consistente beleidslijn voert in deze omgeving

Doordat deze omgevingsplanwijziging geen hoveniersbedrijf meer mogelijk maakt, maar een recreatieve functie wordt meer aangesloten bij de bezwaren of zijn deze niet meer van toepassing.

### 20.2. Overleg

Het conceptvoorstel tot deze wijziging van het omgevingsplan is ter beoordeling toegestuurd aan de volgende organisaties:

- Gasunie
- Evides
- Air Liquide
- TenneT TSO b.v.
- Veiligheidsregio ZHZ
- Provincie Zuid-Holland

Dit plan heeft geen betrekking op de belangen van het waterschap of Omgevingsdienst Haaglanden. Vanuit de Veiligheidsregio en Air Liquide zijn geen reacties ontvangen.

In het verslag van de vooroverlegreacties (te vinden op de website [Omgevingsplan 2e wijziging](#)) zijn uitgebreid de reacties en beantwoording te lezen.

De Gasunie geeft aan dat er voor hun HTL gasleiding van 80 bar een belemmeringsstrook met aanvullende regels moet worden opgenomen om een veilige ligging te garanderen. Door het gewijzigde plan voor Zuidbuitenpoldersekade 3 is het plangebied kleiner geworden en valt de gasleiding met belemmeringsstrook buiten het plangebied. De opmerkingen zijn voor dit plan niet meer aan de orde, maar in het vervolg bij andere omgevingsplanwijzigingen wordt rekening gehouden met de opmerkingen van Gasunie en indien nodig overleg gevoerd.

Evides geeft aan dat voor hun waterleiding naast de beschermende dubbelbestemming/functie ook een zakelijk recht van opstal met bijbehorende belemmerende strook van 25 meter geldt. Deze strook is aanzienlijk breder dan de 5 meter aan weeszijden in het omgevingsplan. Zij verzoeken hier rekening mee te houden vanuit het zakelijk recht van opstal. Binnen deze strook wil Evides in beginsel geen bouwwerken of andersoortige bovengrondse obstakels zoals bomen en werkzaamheden zonder hun toestemming toegestaan. Ook ten aanzien van deze reactie geldt dat door het gewijzigde plan voor Zuidbuitenpoldersekade 3 de waterleiding buiten het plangebied valt. De opmerkingen zijn voor dit plan niet meer aan de orde, maar in het vervolg bij andere omgevingsplanwijzigingen zal rekening worden gehouden met de opmerkingen van Evides ten aanzien van hun waterleiding en indien nodig overleg gevoerd.

Met TenneT TSO en de provincie Zuid-Holland heeft aanvullend overleg plaatsgevonden over het plan. Met TenneT is het vergunningstelsel voor activiteiten nabij een hoogspanningsverbinding afgestemd. Het belang is dat de bescherming van de hoogspanningsverbinding wordt geborgd. Er zal met deze wijziging omgevingsplan niet langer sprake zijn van enkel een vergunningstelsel maar een deel van de activiteiten zullen gaan vallen onder een zorgplicht in de plaats van een vergunningplicht. Met dit voorstel heeft TenneT ingestemd.

Met de provincie is overleg gevoerd over de kenmerken en beschermingswaarden van het gebied. Zo valt dit gebied onder het cultuurhistorisch kroonjuweel Polder de Biesbosch. Dit betekent dat het een categorie 1 beschermingsgebied is waar specifieke regels en richtpunten gelden op het gebied van cultuurhistorie. De provincie geeft aan dat omdat de ontwikkeling plaatsvindt in een gebied waar reeds bebouwing is, de impact op het kroonjuweel gering lijkt. Op deze specifieke locatie is geen sprake van bijzondere waarden van het kroonjuweel en is daarom geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Aangetoond moet worden of de ruimtelijke kwaliteit voldoende gelijk blijft, dit komt nog onvoldoende terug in de motivering. In het kader van deze opmerking is de motivering op dit onderdeel aangepast en aangevuld.

### 20.3. Economische uitvoerbaarheid

Deze omgevingsplanwijziging is vereist vanuit de verplichte aankoop volgend uit de regeling voor uitkoop van woningen onder hoogspanningsverbindingen. Vanuit deze regeling worden de aankoop- en sloopkosten vergoed. De gemaakte plankosten (inclusief onderzoeken) komen voor rekening van de gemeente en zullen (moeten) worden verhaald bij een nieuw initiatief voor deze locatie.

## 20.4. Dereguleringsstoets

Bij het opstellen van de regels voor het perceel Zuidbuitenpoldersekade 3 is een beperkte toets uitgevoerd op noodzaak, alternatief en effecten op de uitvoering voor initiatiefnemer, vergunningverlening en toezicht en handhaving.

Voor het perceel Zuidbuitenpoldersekade zijn in deze tweede wijziging geen vergunningplichten opgenomen. Er is alleen extensief recreatief gebruik zonder bebouwing mogelijk gemaakt. Dat vraagt geen nadere afweging. Toekomstige initiatieven voor dit perceel kunnen zeer divers zijn. Om hiervoor een vergunningplicht met toetsingskader op te nemen zou een uitgebreid toetsingskader met nadere regulering vereisen. Hier is vanaf gezien. Met een buitenplanse omgevingsvergunning kan hier eventueel medewerking worden verleend als het een initiatief betreft dat bijdraagt aan de recreatieve doelstelling zoals bedoeld in de omgevingsvisie.

Omdat het perceel is gelegen onder de hoogspanningsmast zijn in het omgevingsplan ook regels opgenomen voor activiteiten die vanwege het belang van de hoogspanning niet zonder meer mogen plaatsvinden. In de voorheen geldende bestemmingsplannen waren in deze zone onder de hoogspanning vergunningplichten opgenomen die een groot aantal activiteiten omvatten, zoals het te hoog laten groeien van planten, het verharderen van gronden, het opslaan van goederen.

Een vergunningplicht is dan in veel gevallen een zwaar instrument. Bijvoorbeeld voor een bedrijf dat onder de hoogspanning zijn terrein gebruikt om goederen op te slaan. Daar zou dan iedere keer, bij start van nieuwe opslagactiviteiten, een vergunning voor nodig zijn. Uit oogpunt van vergunningverlening en toezicht en handhaving is dit een ongewenste regulering. In dit soort gevallen zou een zorgplicht kunnen volstaan, waarbij verwezen kan worden naar brochure van TenneT die daarin als leidingbeheerder heeft aangegeven hoe die zorgplicht invulling kan krijgen. Als duidelijk sprake is van een overtreding van de zorgplicht kan handhaving plaatsvinden. In onderstaande tabel is aangegeven welke activiteiten vergunningvrij zijn gemaakt. Belangrijk daarbij op te merken dat de activiteiten die wel vergunningplichtig blijven toch al een vergunning nodig hebben. De extra uitvoeringslast voor een vergunning hoogspanning is dan beperkt.

Activiteiten voorheen vergunningplichtig	Wordt zorgplicht
Bouwwerken bouwen	
Bouwwerken in stand houden die zonder vergunning gebouwd zijn.	X
Bouwwerk slopen	
Wijzigen maaiveldniveau door ontgroning of ophoging.	
Aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van watergangen	
Aanleggen wegen en parkeergelegenheden en andere oppervlakte verhardingen	X
Zonnepanelen en daarmee verband houdende constructies / installaties	X
Het opslaan van goederen, (brand)barestoffen en of materialen	X
Aanleggen Kabels en leidingen	X

Het aanbrengen van hoogopgaande beplanting	X
Het kappen van hoogopgaande beplanting	X
Opwekken van elektriciteit met een windturbine	X
Het oprichten en in stand houden van bouwwerken als opslagtank voor gassen of vloeibare gevaarlijke stoffen	X
Opslaan van gevaarlijke stoffen in verpakking	X

Op basis van het voorgaande wordt geen verzwarende van de uitvoeringslast verwacht. Voor individuele eigenaren wordt het aantal benodigde vergunningen minder.

## 21. Integrale afweging

De Omgevingswet verplicht de gemeenteraad om na te gaan of de regels in het omgevingsplan bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het gaat daarbij om het zoeken naar de balans tussen beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving als bedoeld in artikel 1.3 Omgevingswet. In voorgaande hoofdstukken zijn alle omgevingsaspecten en effecten van dit plan getoetst en afgewogen of deze negatief of positief zijn. In hoofdstuk 2 is per omgevingsvisiedoel nagegaan wat het effect is van de gestelde regels ten opzichte van de referentiesituatie. Daaruit blijkt dat als totaaluitkomst geen nieuwe negatieve effecten zijn te verwachten en dat op bepaalde onderdelen sprake is van een positief effect. De regels zijn niet in strijd met instructieregels en/of milieubelangen. Ook de uitkomsten van de toets op uitvoerbaarheid laat zien dat uitvoering van deze wijziging van het omgevingsplan geen nieuwe negatieve effecten geeft.

Het doel is om een balans te zoeken tussen beschermen en benutten. Binnen de bebouwde kom ligt de focus op verdichten. Buiten de bebouwde kom, waar deze locatie zich bevindt, ligt de focus op ruimte voor natuur, recreatie en landbouw. Passende functies zijn functies die het open en groene karakter van het buitengebied versterken. In de zoektocht naar deze balans is het toevoegen van een recreatieve functie op deze locatie passend bij de omgeving en de plek. Daarmee kan geconcludeerd worden dat uitvoering van dit plan bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## DEEL F: BEOORDELINGSMATRIXEN

### OMGEVINGSEFFECTEN

#### 1. Beoordelingsmatrix Bodemkwaliteit

Doel	Bijdrage	Referentie-situatie	Plan-situatie
Aantrekkelijke stad	Subdoelen: ruimte voor alle soorten voorzieningen, woonwijken waar bewoners zich thuis voelen, hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Dat is mogelijk als de bodemkwaliteit deze functies toelaat. Doel van deze regels is het voorkomen van een verslechtering van de bodemkwaliteit. Op die manier kunnen wij blijven voorzien in het bouwen van woonwijken, voorzieningen en openbare ruimte. Die ook schoon en veilig is en geen gevaar voor bewoners oplevert.	0	+
Bereikbare stad	Deze regels hebben geen negatieve of positieve invloed op het doel bereikbare stad. Dit onderwerp heeft geen relatie met de regels voor bodem.	0	0
Gezonde stad	Eén van de subdoelen is het 'gestaag verbeteren van de bodemkwaliteit'. Dit is exact de reden waarom deze regels voor bodem nodig zijn en dit is het doel wat deze regelset moet bereiken. Dit was ook al het doel van het huidige bodembeleid. Er is dus sprake van een grote bijdrage aan dit subdoel, vooral ten aanzien van de beleidsvernieuwende elementen. Bijvoorbeeld de regels voor PFOA; op landelijk niveau zijn hiervoor geen normen opgenomen. Deze stof bevindt zich op het eiland van Dordrecht en er is bekend dat hier negatieve gezondheidseffecten van komen. Daarom wordt PFOA met deze omgevingsplanwijziging geregeld, om zwaardere vervuiling van de grond met PFOA tegen te gaan. Een ander voorbeeld is thermisch gereinigde grond. Een verbod maakt dat er een zorgvuldige afweging plaatsvindt over de mogelijke effecten en of deze niet tot een slechtere bodemkwaliteit leiden. Ook zijn veel regels opgesteld in het kader van het te voeren bodemonderzoek, zodat voldoende gegevens over de huidige en toekomstige bodemkwaliteit worden gegeven en deze ook getoetst kunnen worden.	+	++
Uitstekend vestigingsklimaat	Deze regels hebben geen negatieve of positieve invloed op het vestigingsklimaat en de aantrekkingskracht van Dordrecht. Het is wel zo dat een regel zich richt op bedrijventerreinen. Hier wordt soepeler omgegaan met het toepassen van vervuilde grond, sanering en nazorg. Dit is echter voortzetting van bestaande praktijk. Hier is ook nog een delegatie aan het college om in het kader van duurzaamheid minder vervuilde grond op industrie- en bedrijventerreinen toe te staan. Maar hier zal altijd zorgvuldig	0	0

	afgewogen worden met dit doel (beschermen en benutten binnen het kader van de omgevingsvisie).		
Klimaatbestendig	Deze regels hebben geen effecten voor de doelstellingen rondom klimaatbestendigheid. Het is wel zo dat deze regels met het oog op een duurzame bodem, waarvan de huidige kwaliteit ook gegarandeerd moet zijn voor de toekomstige generatie, zijn opgesteld. Dus het voorkomen van een verslechtering van de bestaande bodemkwaliteit.	0	0
Energie-neutraal	Deze regels hebben geen effecten op de doelstellingen rondom energieneutraliteit. Er worden geen regels gesteld voor bodemenergiesystemen.	0	0
Behoud biodiversiteit	Het huidige bodembeleid richt zich grotendeels op het voorkomen van milieuschade (natuur). Met deze regels worden daar nieuwe onderwerpen aan toegevoegd zoals wegbermen. De regels hebben als doel wegbermen schoon te houden voor de bloei van flora en fauna. Dat is een extra positief effect ten opzichte van de huidige situatie.	+	++

## 2. Beoordelingsmatrix Bouwhuyslocatie

In onderstaande tabel is op basis van de uitkomsten van hoofdstuk per doel en aspect nagegaan in hoeverre de uitvoering van dit omgevingsplan bijdraagt aan het betreffende doel. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar de plansituatie afgezet tegen de situatie dat het plan niet wordt uitgevoerd: de referentiesituatie. Dat wil zeggen een situatie waarbij we uitgaan van de huidige invulling van de Bouwhuyslocatie.

Doel	Subdoelen	Referentie-situatie	Plan-situatie
Aantrekkelijke stad	Behoud en waar mogelijk versterking van cultuurhistorische waarden;	0	0
	Voldoende ruimte bieden aan voorzieningen, sportfaciliteiten, winkels en 1e lijn medische zorg en groenvoorzieningen en streven naar multifunctioneel ruimtegebruik;	0	+
	Het maken van sterke en gedifferentieerde leefbare woonwijken waar bewoners zich thuis voelen, waarbij het streven is naar een optimalisatie van evenwicht tussen woningvraag en het woningaanbod;	+	++
	Waar nodig de kwaliteit van de huidige woningvoorraad verbeteren	+	++
	Hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte waarbij het streven is naar participatie in inrichting en beheer.	0	++
Bereikbare stad	Dordrecht moet een echte fietsstad worden	0	0
	Stimuleren van het (H)OV	0	0
	Parkeerbeleid en innovatieve verkeersoplossingen dragen bij aan het verminderen van het autogebruik	-	-

	Werken aan een optimale bereikbaarheid van economische kerngebieden	0	0
Gezonde stad	Bewoners verleiden tot meer bewegen.	0	+
	Voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid van inwoners.	0	0
	Streven naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit: zicht op WHO norm.	0	0
	Overlast van het goederenvervoer op het spoor, dwars door de stad, beperken.	0	0
	Inzetten op een akoestisch aanvaardbare woon-, werk- en leefomgeving. (maatwerk, via de vergunning, koppelkans energie)	0	+
	Gestaag verbeteren van de bodemkwaliteit.	0	0
	Stimuleren van een veilig leefklimaat door samenwerking tussen bewoners en organisaties.	0	0
Uitstekend vestigingsklimaat	De aantrekkingskracht van Dordrecht behouden en versterken	0	+
	Dordrecht is koploper in maritieme maakindustrie en blijft innoveren;	0	0
	Koppelen van onderwijs- en arbeidsmarktbeleid: "In Dordt kun je gegarandeerd aan de slag";	0	0
	Investeren in het potentieel van jongeren	0	0
	Bestaande bedrijventerreinen, waaronder de Zeehaven, revitaliseren met aandacht voor duurzaamheid, circulaire economie en watergebonden bedrijvigheid;	0	0
	Dordt hoort tot de top 5 van MKB-vriendelijkste gemeenten.	0	0
Klimaatbestendig	Dordrecht is in 2040 een zelfredzaam eiland.	0	0
	Dordt verstrekt haar robuuste groenblauwe structuur tot aan de voordeur.	0	+
	Dordrecht bouwt klimaatadaptief. (voorlopig nieuwbouw, tegelwippen, kans groene tuinen, hergebruik kan ook bijdragen).	0	+
Energie-neutraal	Dordt zet in op circulariteit bij gebiedsontwikkeling;	0	+
	Bieden van een handelingsperspectief voor energiebesparing aan inwoners en bedrijven;	0	0
	Alle huizen en gebouwen worden gefaseerd aardgasvrij;	0	+
	Alle energie die nodig blijft, wordt duurzaam opgewekt.	0	+
Behoud biodiversiteit	Een natuurinclusieve inrichting bij herinrichting en ontwikkeling; Welstand	0	+
	Groen dak, platte daken zijn goed te benutten voor zon en groen. Groene gevels onder voorwaarden mogelijk.		
	Streven naar maximaal ecologisch beheer van de landschapstypologieën benoemd in de visie Groenblauw Eiland van Dordrecht;	0	+
	Bij grote gebiedsontwikkelingen mogelijk wel knelpunten .		
	Monitoren van de biodiversiteit.	-	-



## Toelichting

Het plan is om aan de locatie M.H Trompweg 229 te herontwikkelen tot een woonlocatie. In de huidige situatie bevindt zich hier bebouwing van een voormalig opleidingsinstituut. Het opleidingsinstituut is verhuisd. Tijdelijk zijn hier bedrijfsverzamelgebouwen in gerealiseerd totdat het gesloopt wordt t.b.v. de woningbouwontwikkeling.

Door het parkeren niet langer op maaiveld op te lossen ontstaat ruimte voor voldoende groen- en speelvoorzieningen. Ook door in te zetten op hoogbouw is er minder ruimtebeslag. Ook komen in de nieuwe gebouwen eerstelijnszorg en horeca. Dit vertaalt zich in een positieve bijdrage aan het doel aantrekkelijke stad. Verder bevindt deze locatie zich in de woonwijk Wielwijk en draagt deze ontwikkeling bij aan een sterker en gedifferentieerder Wielwijk. In het plangebied wordt ook vervangende nieuwbouw gepleegd aan sociale huurwoningen; een bijdrage aan de huidige woonkwaliteit verbeteren.

Het plan heeft geen negatieve of positieve invloed op bereikbare stad. Voor het plan is een verkeersonderzoek gedaan en deze wijst uit dat er geen problemen zijn voor de bereikbaarheid.

In het stedenbouwkundig plan is voor deze locatie een speelgelegenheid voorzien. Dit levert een bijdrage aan een gezonde stad en het verleiden tot het meer bewegen van de samenleving. Ook is een aanvaardbaar akoestisch klimaat verzekerd ten aanzien van de snelweg nabij.

Er is een klein positief effect te verwachten voor het aantrekkelijk vestigingsklimaat, want in het plangebied is ruimte voor een horecagelegenheid en dus nieuwe arbeidsplaatsen. Dat is nu niet aanwezig.

Het plan levert een bijdrage aan de doelstellingen op gebied van klimaat, energie en biodiversiteit. In het inrichtingsplan en stedenbouwkundig ontwerp zijn vergroening, gasloos, duurzame energie en ruimte voor dieren en planten doorgevoerd. Daarbij wordt ons vastgestelde handboek NIBO toegepast. De nadruk ligt op de verbinding met het aangrenzende park en dat type planten te planten waar bepaalde belangrijke soorten insecten of vogels op afkomen.

Wat wel mist is de monitoring van de (verbetering van) de biodiversiteit. Daarom wordt daar negatief op gescoord. Verder zijn er nog kansen ten aanzien van innovatieve verkeersoplossingen.

## 3. Beoordelingsmatrix Bedrijventerreinen

Doel	Subdoelen	Referentiesituatie	Plansituatie
Aantrekkelijke stad	Behoud en waar mogelijk versterking van cultuurhistorische waarden;	0	0
	Het water binnenhavens optimaal benutten	0	0
	Voldoende ruimte bieden aan voorzieningen, sportfaciliteiten, winkels en 1e lijn medische zorg en groenvoorzieningen en streven naar multifunctioneel ruimtegebruik;	0	0
	Het maken van sterke en gedifferentieerde leefbare woonwijken waar bewoners zich thuis voelen, waarbij het streven is naar een optimalisatie van evenwicht tussen woningvraag en het woningaanbod;	0	0
	Waar nodig de kwaliteit van de huidige woningvoorraad verbeteren	0	0

	Hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte waarbij het streven is naar participatie in inrichting en beheer.	0	0
<b>Bereikbare stad (prioritaire doel)</b>	Dordrecht moet een echte fietsstad worden	0	0
	Stimuleren van het (H)OV	0	0
	Parkeerbeleid en innovatieve verkeersoplossingen dragen bij aan het verminderen van het autogebruik	0	0
	Werken aan een optimale bereikbaarheid van economische kerngebieden	0	0
<b>Gezonde stad (prioritaire doel)</b>	Bewoners verleiden tot meer bewegen.	0	0
	Voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid van inwoners.	0	0
	Streven naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit: zicht op WHO norm.	0	0
	Overlast van het goederenvervoer op het spoor, dwars door de stad, beperken.	0	0
	Inzetten op een akoestisch aanvaardbare woon-, werk- en leefomgeving.	+	++
	Gestaag verbeteren van de bodemkwaliteit.	0	0
	Stimuleren van een veilig leefklimaat door samenwerking tussen bewoners en organisaties.	0	0
<b>Uitstekend vestigingsklimaat (prioritaire doel)</b>	De aantrekkingskracht van Dordrecht behouden en versterken	+	++
	Dordrecht is koploper in maritieme maakindustrie en blijft innoveren;	0	0
	Koppelen van onderwijs- en arbeidsmarktbeleid: "In Dordt kun je gegarandeerd aan de slag";	0	0
	Investeren in het potentieel van jongeren	0	0
	Bestaande bedrijventerreinen, waaronder de Zeehaven, revitaliseren met aandacht voor duurzaamheid, circulaire economie en watergebonden bedrijvigheid;	0	0
	Dordt hoort tot de top 5 van MKB-vriendelijkste gemeenten.	0	0
<b>Klimaatbestendig</b>	Dordrecht is in 2040 een zelfredzaam eiland.	0	0
	Dordt verstrekt haar robuuste groenblauwe structuur tot aan de voordeur.	0	0
	Dordrecht bouwt klimaatadaptief.	0	0
<b>Energie-neutraal</b>	Dordt zet in op circulariteit bij gebiedsontwikkeling;	0	0
	Bieden van een handelingsperspectief voor energiebesparing aan inwoners en bedrijven;	0	0
	Alle huizen en gebouwen worden gefaseerd aardgasvrij	0	0
	Alle energie die nodig blijft, wordt duurzaam opgewekt.	0	0
	Een natuurinclusieve inrichting bij herinrichting en ontwikkeling;	0	0

Behoud biodiversiteit	Streven naar maximaal ecologisch beheer van de landschapstypologieën benoemd in de visie Groenblauw Eiland van Dordrecht;	0	0
	Monitoren van de biodiversiteit.	0	0

#### 4. Beoordelingsmatrix Zuidbuitenpoldersekade

Doel	Referentie-situatie	Plan-situatie
Aantrekkelijke stad	o	+
Bereikbare stad	o	o
Gezonde stad	o	+
Uitstekend vestigingsklimaat	o	o
Klimaatbestendig	o	+
Energie neutraal	o	o
Behoud biodiversiteit	o	+

##### Toelichting

Het plan is om aan het perceel van Zuidbuitenpoldersekade 3 een recreatieve functie te geven en geen bouwmogelijkheden op te leggen.

In de huidige situatie is er een woning aanwezig op Zuidbuitenpoldersekade 3, deze is direct onder de hoogspanningsverbinding gelegen. Uit onderzoek blijkt dat constante blootstelling aan deze energiegolven kan leiden tot gezondheidsschade. Door de woning te verwijderen en in de plaats een functie te realiseren waarbij minder lang mensen aanwezig zijn op het perceel, wordt een positieve bijdrage geleverd aan een gezonde stad.

Dit plan draagt ook bij aan een aantrekkelijke stad omdat er ruimte wordt geboden voor een recreatieve voorziening voor de inwoners van Dordrecht. De omgeving kenmerkt zich met natuur- en recreatieve functies. Het is een aantrekkelijk gebied om te wandelen en fietsen. Dit kan straks ook plaatsvinden op deze locatie.

Door geen bouwmogelijkheden te bieden zal een onbebouwd terrein uitgangspunt worden. Er is zo meer ruimte voor groen, natuur en waterberging. Dit is een positieve bijdrage aan de doelstellingen voor klimaat en biodiversiteit.

Het plan heeft geen negatieve of positieve invloed op de doelen voor een bereikbare stad, energieneutraliteit of een uitstekend vestigingsklimaat.

Mogelijk in een verdere planfase (vergunning) komt er een andere invulling voor deze locatie. Dan zal dit plan opnieuw getoetst worden aan de doelen van de omgevingsvisie en is de referentiesituatie de recreatieve functie.