

Motivering en regels

Ontwerp (23 juli 2024)

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a 18e herziening
Dubbeldam, locatie Oranjekwartier**

Inhoudsopgave

Motivering	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend omgevingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	10
2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur	10
2.2 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Opbouw van de regels	16
3.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan	17
3.4 Functies	17
Hoofdstuk 4 Beleidskader	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.2 Provinciaal beleid	20
4.3 Regionaal beleid	23
4.4 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	25
5.1 Archeologie en cultuurhistorie	25
5.2 Bedrijven en milieuzonering	27
5.3 Bodemkwaliteit	28
5.4 Energie en duurzaamheid	29
5.5 Externe veiligheid	32
5.6 Flora en fauna	33
5.7 Geluid	35
5.8 Luchtkwaliteit	38
5.9 Stikstof	40
5.10 Verkeer en vervoer	41
5.11 Waterhuishouding	42
5.12 Niet gesprongen explosieven	44
5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	46
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	47
6.1 Kostenverhaal en nadeelcompensatie	47
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.1 Participatie en inspraak	48
7.2 Zienswijzen	48
7.3 Overleg	48

Bijlagen bij motivering		49
Bijlage 1	Archeologisch bureauonderzoek	50
Bijlage 2	Selectiebesluit archeologie	51
Bijlage 3	Quickscan natuur	52
Bijlage 4	Nader ecologisch onderzoek	53
Bijlage 5	Activiteitenplan huismus, gierzwaluw, ruige en gewone dwergvleermuis	54
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa	55
Bijlage 7	Stikstofdepositieonderzoek	56
Bijlage 8	Parkeeronderzoek	57
Bijlage 9	Verhardingsbalans	58

Regels		59
Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	60
Artikel 1	Toepassingsbereik	60
Artikel 2	Begrippen	61
Artikel 3	Meten en rekenen	64
Hoofdstuk 2	Specifieke regels over functies	65
Artikel 4	Groen	65
Artikel 5	Tuin	66
Artikel 6	Verkeer	67
Artikel 7	Wonen	68
Hoofdstuk 3	Algemene regels over functies	70
Artikel 8	Toepassingsbereik	70
Artikel 9	Aanvraagvereisten	70
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	70
Artikel 11	Bouwactiviteit - algemeen	70
Artikel 12	Gebruiksactiviteit - algemeen	71
Artikel 13	Afwijken - algemeen	72
Hoofdstuk 4	Regels ter bescherming van waarden en objecten	73
Artikel 14	Waarde - Archeologie 3	73
Hoofdstuk 5	Overgangsregels	76
Artikel 15	Overgangsrecht	76

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In Dubbeldam staan 114 sociale huurwoningen in eigendom van woningstichting Trivire (hierna: initiatiefnemer). De woningen zijn begin jaren '20 en eind jaren '50 gebouwd en voldoen niet meer aan de huidige bouwtechnische, energetische en woonkwaliteitseisen.

De initiatiefnemer wil daarom de wijk ter plaatse van deze woningen herstructureren, waarbij 114 bestaande grondgebonden woningen aan de Damstraat, de Couperusstraat, de Dubbeldreef, de Gorterstraat, de Verweystraat en de De Mérodestraat gesloopt zullen worden, om ruimte te maken voor 160 nieuwe woningen.

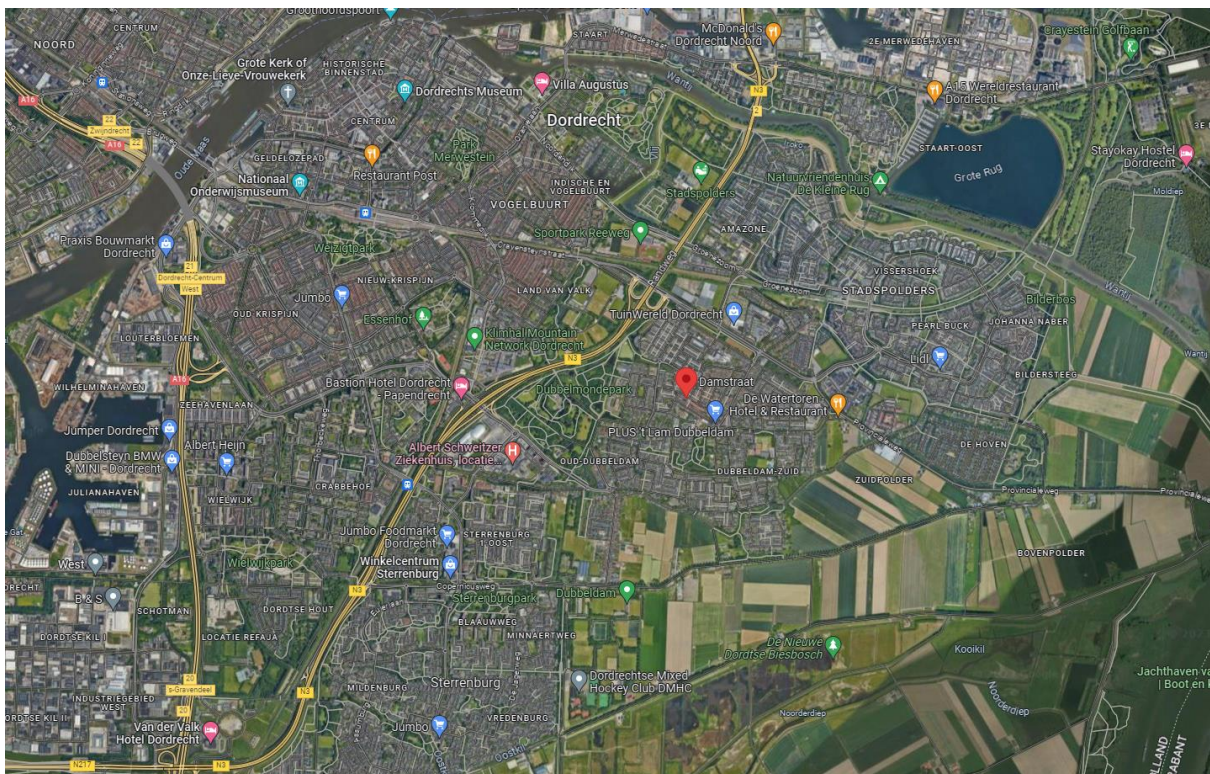
Het middengebied tussen de Gorterstraat en de De Mérodestraat krijgt bij deze herstructurering een nieuwe invulling. Er ontstaat ruimte voor nieuw woonprogramma met daarin een appartementengebouw. Tussen beide woonvlekken wordt een klein buurtplantsoen gerealiseerd dat onderdeel uitmaakt van een groene verbinding haaks op het bestaande, te handhaven stratenpatroon.

Het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven in principe positief tegenover deze herstructurering te staan. De uitwerking van de plannen (beter bekend als het Oranjekwartier) vindt plaats in 2 deelplannen. Onderhavig plan heeft betrekking op de herontwikkeling van het deel van de herstructureringslocatie ten noorden van de Damstraat. In dit gebied bevinden zich 80 bestaande woningen, die worden vervangen door maximaal 123 nieuwe woningen.

Het initiatief past niet binnen de regels van het Omgevingsplan gemeente Dordrecht. Daarom is er voor gekozen om het woningbouwplan via een TAM-omgevingsplan te realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Dubbeldam, even ten zuidoosten van het centrum van Dordrecht. Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven:



Globale ligging plangebied (rode druppel, bron: maps.google.nl)

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Damstraat en wordt grofweg begrensd door:

- In het noorden: de zijdelingse perceelsgrens van het woonperceel De Mérodestraat 26 en de achterste perceelsgrens van de woonpercelen aan de Nijhofflaan 14 - 32;
- In het oosten: de achterste en/of zijdelingse perceelsgrens van de woonpercelen aan de Van Deyssestraat 2 - 42;
- In het zuiden: de achterzijde van de woonpercelen Damstraat 9 - 11 en Gorterplaats 2 - 19, de zijdelingse perceelsgrens van het woonperceel De Mérodestraat 1 en de Damstraat;
- In het westen: de achterste perceelsgrenzen van de woonpercelen Van Eedenstraat 1 - 29.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

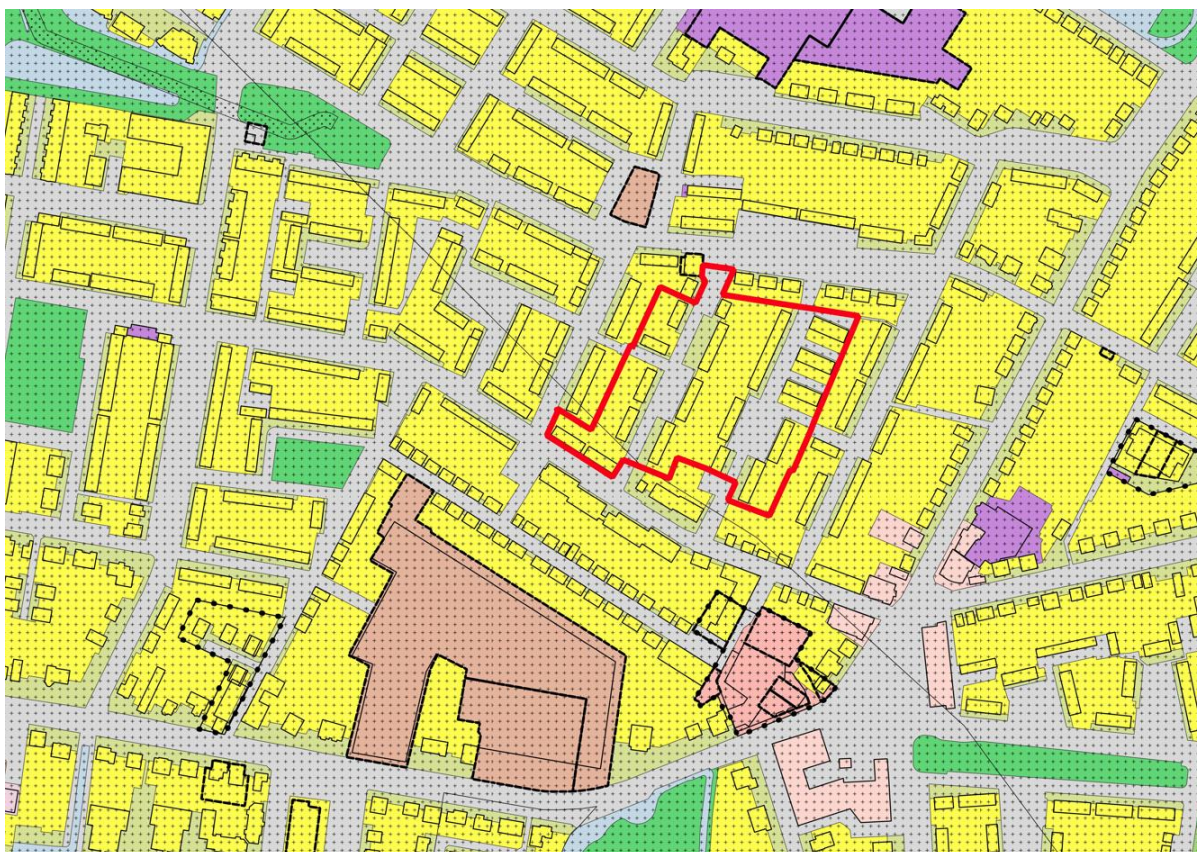
Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3 Geldend omgevingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Dordrecht, in werking getreden op 1 januari 2024. Dit tijdelijke omgevingsplan omvat het voormalige bestemmingsplan 'Dubbeldam', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 16 december 2014.

Dit bestemmingsplan geeft aan het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Omdat er verdichting plaatsvindt en er andere woningtypen worden gebouwd, is er ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied in de meeste gevallen geen bouwvlak opgenomen, danwel een bouwvlak op de verkeerde locatie, waardoor de bouw van deze woningen op dit moment niet is toegestaan.

Daarnaast omvat het tijdelijke omgevingsplan het voormalige bestemmingsplan 'Partiële herziening regeling parkeren in bestemmingplannen Dordrecht' (2018) als relevant plan. Dit bestemmingsplan bevat een regeling voor het parkeren (en laden en lossen) met een verwijzing naar de gemeentelijke "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten". Deze normen zijn ook van toepassing op de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Omdat de beoogde ontwikkeling van 123 woningen met bijbehorende voorzieningen niet past binnen de geldende bestemmingen, zal van het tijdelijke omgevingsplan moeten worden afgeweken om de woningbouw mogelijk te maken.

Vandaar dat in de onderhavige ruimtelijke motivering wordt onderbouwd dat, ondanks dat het woningbouwplan niet passend is binnen de regeling van het tijdelijke omgevingsplan, sprake is van een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare situatie waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

1.4 Leeswijzer

Inleiding en planbeschrijving

In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en het kader voor de planafwijking beschreven en is het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en zijn de strijdigheden in beeld gebracht. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied, waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 3 wordt de juridische regeling toegelicht.

Verantwoording

In de hoofdstukken 4 en 5 worden onder meer het (beleids)kader en de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet.

Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6 en 7, gaan in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de resultaten van het vooroverleg en het participatietraject.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

De woningen in het plangebied ter hoogte van de Gorterstraat (nr. 16 - 50 even & nr. 5 - 47 oneven), de De Mérodestraat (nr. 2 - 28 even & nr. 3 - 37 oneven) en de Verweystraat (nr. 1 - 3 oneven) zijn onderdeel van een uitbreidingswijk uit de tweede helft van de jaren '50 - begin jaren '60 van de vorige eeuw. Het betreft een vrijwel monofunctioneel woongebied met woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap.



Impressie bestaande woningen westzijde Gorterstraat

Langs de Damstraat bevindt zich een mix met verschillende woningbouwvullingen, ook uit latere periodes, bestaande uit twee bouwlagen met kap.



Impressie bestaande woningen noordzijde Damstraat

De wijk kenmerkt zich vooral door herhaling van dezelfde type eengezinswoningen, over het algemeen parallel aan de weg. De woningen hebben overwegend diepe voor- en zijtuinen op de hoeken van de bouwblokken. De tuinen zijn van wisselende kwaliteit en zorgen voor een rommelig beeld.

Er is verder nauwelijks openbaar groen in de buurt. Bestaande bomen langs de De Mérodestraat zijn de belangrijkste groenstructuur. De straten worden verder gedomineerd door verharding met een combinatie van haaks- en langsparkeren aan de weg.

Direct aangrenzend aan het plangebied, op de hoek Damstraat - Gorterstraat (Gorterplaats 1 - 19 oneven), is verder een klein appartementengebouw aanwezig.



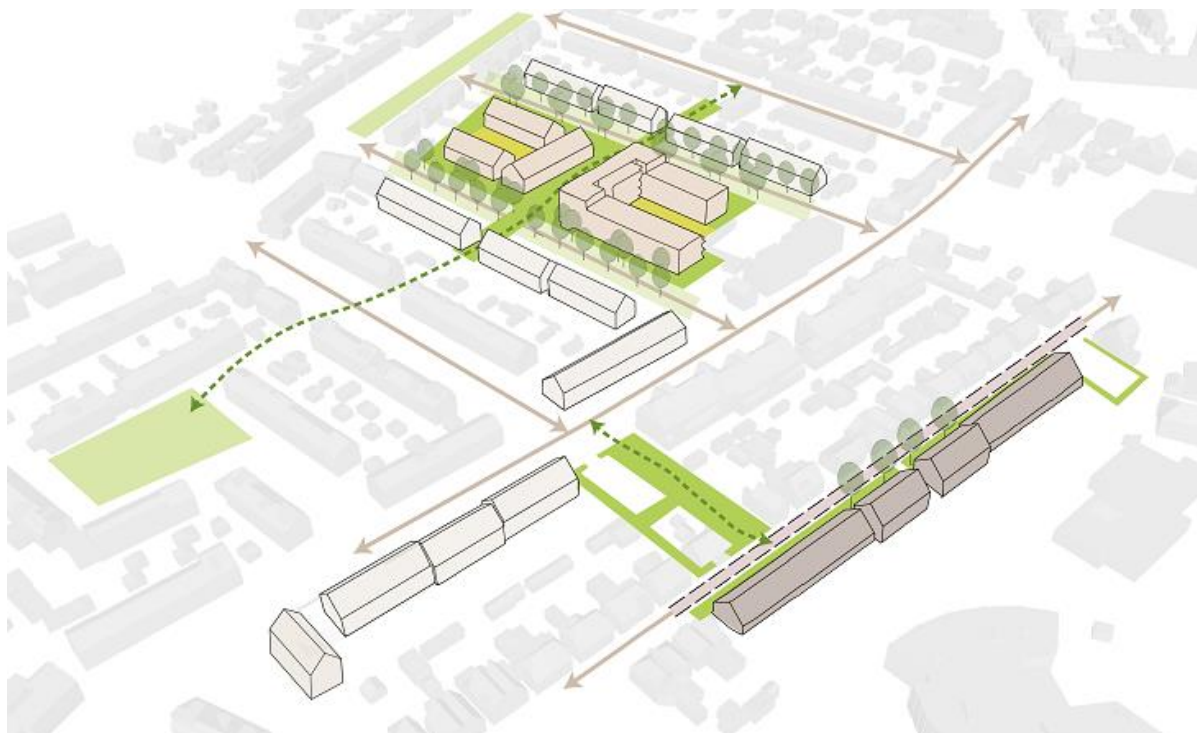
Impressie appartementengebouw Gorterplaats gezien vanaf de Damstraat

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundig concept

Verbijzondering middengebied

Het middengebied tussen de Gorterstraat en de De Mérodestraat krijgt een nieuwe invulling. Er ontstaat ruimte voor nieuw programma in vorm van een appartementengebouw en een klein buurtplantsoen dat onderdeel uitmaakt van een groene langzaamverkeersverbinding haaks op het stratenpatroon. Conceptueel gezien, ziet dit er als volgt uit:



Reuring op straat

Op straat ontmoeten buren elkaar. Er is daarom voor gekozen om ruime profielen te maken en de bebouwing op de straat te oriënteren. Daardoor ontstaat een heldere structuur met duidelijke voor- en achterkanten. De parkeerplaatsen worden om die reden ook overwegend langs de straat gerealiseerd. Zo ontstaat een ruimtelijke wijk waarbij het parkeren flexibel en efficiënt is opgelost.

Overgangen privé - openbaar

Naast de stedenbouwkundige structuur, de architectuur van de gevel en het openbaar groen zorgen vooral zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen privé en openbaar voor ruimtelijke kwaliteit in het straatprofiel. De smalle voorzones worden begrensd door openbaar groen; dit zorgt voor een groen en samenhangend beeld langs de stoep.

Extra aandacht wordt besteed aan de bebouwingshoeken langs het openbaar gebied; kopgevels krijgen een bijzondere gevel in combinatie met gevelbeplanting en openbaar groen. Er komen daarom geen zijtuinen.

2.2.2 Stedenbouwkundige planopzet

Op navolgende afbeelding is de beoogde verkavelingsopzet weergegeven met centraal door het groene middengebied een langzaam verkeersroute:



Beoogde verkavelingsopzet (Bron: buro Waalbrug, d.d. 15 mei 2024)

In het plangebied is voorzien in een appartementengebouw met 44 sociale huurappartementen en optioneel een buurthuiskamer. Als de buurthuiskamer niet wordt gerealiseerd komen er 45 sociale huurappartementen. Daarnaast worden er 78 grondgebonden sociale huurwoningen (eengezinswoningen) gerealiseerd.

Appartementengebouw

Het haakvormige appartementengebouw, centraal in het gebied ten noorden van de Damstraat, is opgebouwd uit drie en vier bouwlagen. Om aansluiting te zoeken met de naastgelegen bebouwing wordt de vierde bouwlaag uitgevoerd in metselwerk in reliëf, waardoor het gebouw minder dominant is. En bij het appartementenblok wordt hetzelfde metselwerk toegepast als bij de woningen ten noorden ervan.

Omdat het parkeren in de parkeerhoven en langs de straat wordt opgelost, ontstaat op het binnengebied van het appartementengebouw ruimte voor een collectieve binnentuin voor de bewoners.



Voorbeelduitwerking appartementengebouw

Eengezinswoningen

De eengezinswoningen kenmerken zich door een heldere opbouw en een ingetogen architectuur die aansluit bij de omliggende woningen in de wijk. Veel aandacht wordt er besteed aan de entrees, waarbij de luifels voor beschutting zorgen. Ter plaatse van de entree en de raamzone is het metselwerk in reliëf gemetseld waardoor het verticale karakter van dit deel versterkt wordt. Tevens zijn er bij de voordeuren zitelementen opgenomen om ontmoeting in de wijk te stimuleren.



Voorbeelduitwerking eengezinswoningen

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Inleiding

Het TAM-omgevingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het omgevingsplan en zodoende uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Dordrecht. Woningbouw op deze locatie past niet in het van het tijdelijk omgevingsplan onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Dubbeldam', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het Omgevingsplan gemeente Dordrecht wordt het als hoofdstuk 22a toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Dordrecht gelezen te worden.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit omgevingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De verbeelding en de regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

3.2 Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk zijn vormgegeven. De regels zijn onderverdeeld in 5 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Dordrecht. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling in het plangebied. Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling in het plangebied.

Hoofdstuk 2: Specifieke regels over functies

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor onderhavig TAM-omgevingsplan voor het plangebied is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het bestemmingsplan 'Dubbeldam'. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3: Algemene regels over functies

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Regels ter bescherming van waarden en objecten

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van waarden en objecten. In dit geval liggen ter plaatse één archeologische waarde ('Waarde - Archeologie 3').

Hoofdstuk 5: Overgangsregels

In dit hoofdstuk is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige TAM-omgevingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd. Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige omgevingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor het voorbeeld TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt. Voor meer info, zie: <https://docs.geostandaarden.nl/ro/HRTAMomplan/>.

3.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan (hierna: plan) wijzigt het omgevingsplan in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan een hoofdstuk 22a wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in de regels moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het Omgevingsplan gemeente Dordrecht.

Dit plan komt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de regels staat de verhouding tot de rest van het tijdelijke omgevingsplan (zie artikel 1.2 en 1.3).

3.4 Functies

Artikel 4 Groen

De structurele openbare groengebieden in het plangebied zijn bestemd als 'Groen'.

Artikel 5 Tuin

De groenstroken rond de percelen van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Deze bestemming staat tuinen en parkeerplaatsen toe. Ook bij de bestemming behorende voorzieningen als nutsvoorzieningen, groen en water zijn toegestaan.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de gronden van de openbare ruimte. De regels maken het mogelijk deze gronden in te richten met wegen, parkeerplaatsen, verhardingen en groen- en nutsvoorzieningen.

Artikel 7 Wonen

In het plangebied worden de woningen op maat bestemd middels de bestemming 'Wonen' en een bouwvlak. Binnen deze bestemming zijn ook tuinen, erven, verhardingen, water en groen toegestaan.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen kunnen uitsluitend vergunningsvrij worden gerealiseerd.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 3

In aansluiting op het omgevingsplan is een regeling opgenomen waaruit bescherming van de archeologische waarden bij bouwen en bij de uitvoering van werken voortvloeit, met dien verstande dat als het palenplan voor de nieuwe woningen onder de 2,5% (inclusief grondverdringing) van het te bebouwen oppervlak blijft, er geen aanvullend onderzoek meer vereist wordt tot een diepte van 1,0 m onder het maaiveld.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Om de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch doorgang te geven, is onderzocht of deze niet strijdig is met de verschillende beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van woonruimte waar scherpe keuzes en afwegingen aan vooraf zijn gegaan. Dit TAM-Omgevingsplan past daarmee binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes van de Nationale omgevingsvisie en vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand van vastgoed te voorkomen is de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) onder de Omgevingswet gecontinueerd en als instructieregel opgenomen in artikel 5.129g Bkl. Deze regel bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. De behoefte aan die nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarmee worden aangetoond. Alleen wanneer het gaat om een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling moet de Laddertoets worden uitgevoerd.

Voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom deze niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan komen. In artikel 5.129g Bkl staat dat het stedelijk gebied ook het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied bevat. Door deze formulering is dat stedelijk gebied hetzelfde gebied als onder het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Behoeft

De regionale woningbehoefte is vastgelegd in de regionale woonvisie 2017 - 2031 van de regio Drechtsteden. Dordrecht valt binnen de regio Drechtsteden. In deze woonvisie wordt een grote vraag naar woningen in de toekomst voorzien. Daarom wordt in de woonvisie gesteld dat in de regio Drechtsteden wordt ingezet op een 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 7 gemeenten binnen de regio Drechtsteden. Het woningbouwprogramma van de regio wordt jaarlijks gemonitord conform het provinciale programma Ruimte en daarna wordt erover gerapporteerd aan de provincie Zuid-Holland.

In het politiek akkoord 2022 - 2026 is bepaald dat de gemeente Dordrecht inzet op groei van het aantal woningen. Zo staat er: *'De bouw van nieuwe woningen is in Dordrecht de afgelopen jaren op gang gekomen en er liggen veel plannen klaar voor realisatie in alle segmenten. Maar de plannen voor betaalbare woningen waaronder sociale woningbouw, lopen niet in de pas met die in de andere prijsklassen zoals vastgelegd in de lokale woonvisie. Ondanks de stijgende bouwkosten, het enorme tekort aan vakmensen en andere negatieve ontwikkelingen, moeten we een flinke inhaalslag maken op de planvorming en bouw van met name betaalbare woningen. We trekken het been bij en komen zo de afspraken na die vastliggen in de Woonvisie.'* De ambitie is om in deze 4 jaar een forse inhaalslag te maken door van de 4.000 woningen 30% te realiseren in het sociale huursegment.

Vanuit de regionale woonvisie en het coalitieakkoord volgt een duidelijke vraag naar sociale huurwoningen. Dit plan voorziet in deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

Toetsing

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit TAM-Omgevingsplan vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

4.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland geeft aan waar de provincie voor staat en hoe de provincie de toekomst voor zich ziet. Het document beschrijft zeven ambities, waar de beleidsdoelen richting aan geven en waar met de beleidskeuzes invulling aan wordt geven. De zeven ambities zijn:

- Samen werken aan Zuid-Holland
- Bereikbaar Zuid-Holland
- Schone energie voor iedereen
- Een concurrerend Zuid-Holland
- Versterken natuur in Zuid-Holland
- Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
- Gezond en veilig Zuid-Holland

Toetsing

De relevante ambities worden hieronder beknopt toegelicht.

- Sterke steden en Dorpen in Zuid-Holland

Deze opgave betreft de zorg voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Onderdeel van deze opgave is het bevorderen van een optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte. Door de verdichting in het plangebied wordt invulling gegeven aan deze beleidskeuze.

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Er wordt gebouwd naar behoefte. Met de extra woningen in het plangebied wordt invulling gegeven aan de grote behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente.

4.2.3 Omgevingsvisie Zuid-Holland & Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan: mag bijvoorbeeld op een bepaalde locatie een bedrijf worden uitgebreid of kan dat niet vanwege een grondwaterbeschermingsgebied. Ook staan er instructieregels in voor gemeentelijke omgevingsplannen en taken van waterschappen.

De ZHOV is geldig vanaf 1 januari 2024 en oorspronkelijk op 15 december 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Daarna is de ZHOV enkele keren gewijzigd en aangevuld (ook al voor de inwerkingtreding). De ZHOV is voor het laatst aangevuld op 14 mei 2024 (in werking getreden op 15 juni 2024).

Stedelijke ontwikkelingen

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat het handelingskader. De provincie heeft een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de omgevingsverordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerderlei uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

Voldoende sociale huurwoningen

De provincie vindt passende huisvesting voor de doelgroepen van woningcorporaties van provinciaal belang. Dit betekent dat er enerzijds voldoende voorraad sociale huurwoningen in verhouding tot de omvang van de doelgroepen beschikbaar moet zijn en anderzijds voldoende aanbod sociale huurwoningen in verhouding tot de omvang van de actief woningzoekende doelgroepen bereikbaar moet zijn. Voor de omvang en gewenste toename van de sociale huurvoorraad is de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland leidend. Onder passend verstaat de provincie ook dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale huurvoorraad.

Het artikel is van toepassing op een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt. Volgens de jurisprudentie over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Dichtheid en verscheidenheid woningbouw

Een hogere woningdichtheid en een grote variatie aan woningtypen en woonmilieus zijn nodig met het oog op de grote woningbouwopgave en om de schaarse ruimte en de mobiliteitsvoorzieningen beter te benutten. Het gaat daarbij zowel om de kwantitatieve als de kwalitatieve woonbehoefte. Hiermee zijn provinciale belangen gemoeid.

Het zorgdragen voor een goed woon- en leefklimaat is en blijft onverminderd van toepassing. Ook bij een hoge woningdichtheid zal dus gezorgd moeten worden voor een aantrekkelijk woon- en leefomgeving, onder meer met voldoende groenvoorzieningen in de woonomgeving. Een hogere woningdichtheid wil niet zeggen dat ook hoger gebouwd moet worden. De woningdichtheid kan ook verhoogd worden door gevarieerder te bouwen en niet alleen suburbane woonmilieus te realiseren, maar ook centrum-dorpse en centrum-stedelijke woonmilieus. De oude dorps- en stadskernen kennen een relatief hoge dichtheid en zijn aantrekkelijke en populaire gebieden om te wonen. De structuur past goed bij de menselijke maat.

In de regels is bepaald dat een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met woningbouw mogelijk maakt, rekening houdt met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bijdraagt aan goede woon- en leefomgeving. Welke dichtheid kan worden gerealiseerd hangt af van de lokale situatie en de lokale omstandigheden. Daarom zijn in de regels van de verordening hierover geen vooraf bepaalde getallen vastgelegd. Het gaat om maatwerk en om het toevoegen van kwaliteit. De dichtheid kan aansluiten bij de dichtheid van de kern, het dorp of de stad, waar de woningbouwlocatie bij hoort. Er is dus differentiatie mogelijk tussen stedelijk en landelijk gebied.

Parkeernorm sociale huur

Parkeernormen voor sociale huur zijn in veel gevallen structureel te hoog vergeleken bij het werkelijk autobezit van de huurders. Het gemiddelde autobezit ligt rond de 0,5 per woning. De gehanteerde parkeernorm ligt vooral in kleinere gemeenten meestal rond de 1. Een hoge parkeernorm voor sociale huur belemmert de haalbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurprojecten en leidt vaak tot structurele leegstand in parkeergarages onder sociale huurcomplexen. Vanwege deze in het geding zijnde provinciale belangen, is een provinciale rol gerechtvaardigd. Daarom zijn hierover regels opgenomen in de omgevingsverordening.

Voor sociale huurwoningen hanteert de provincie een parkeernorm van 0,7 per woning. Dit is iets ruimer ten opzichte van het werkelijk gemiddelde autobezit, waardoor er ruimte blijft voor lokaal maatwerk. Deze regel geldt niet voor gemeenten die zelf al specifiek parkeerbeleid hebben vastgesteld, gebaseerd op eigen data over de lokale situatie en eigen overwegingen.

Wonen

De doelstellingen zoals beschreven in de omgevingsvisie krijgen doorwerking in de omgevingsverordening. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

- minimaal 2/3 betaalbare woningbouw (huur en koop) vanaf 2025 in het regionale woningbouwprogramma (nieuwbouw);
- waarvan de helft in portefeuille van woningcorporaties, dus minimaal 1/3 in het regionale woningbouwprogramma vanaf 2025 in portefeuille van woningcorporaties (nieuwbouw);
- streven naar minimaal 30% sociale huur in de totale voorraad per gemeente.

Deze doelstellingen worden gekoppeld aan instructieregels voor het omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen mogelijk maakt. De doelstellingen in de omgevingsvisie zijn vanuit een regionaal oogpunt gesteld.

Ruimtelijke kwaliteit

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing, nieuw gebruik van locaties of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn

mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit vier kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de omgevingsverordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Toetsing

Voorliggend plan is in lijn met de omgevingsverordening. Alle nieuwe woningen in het plangebied betreffen sociale huurwoningen en er is sprake van verdichting op een wijze die passend is binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van het plangebied. Met een parkeeronderzoek (parkeerdrukmeting, zie bijlage 8) is aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen zijn om in de extra parkeerbehoefte te voorzien als gevolg van het grotere aantal woningen in het plangebied.

Er wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit doordat er aan de richtpunten die door de provincie op de locatie van de plannen eist wordt voldaan. Hieronder worden de relevante richtpunten toegelicht:

- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur. Deze ontwikkeling draagt hieraan bij, omdat er wordt voorzien in een nieuwe groenzone tussen De Mérodestraat en de Gorterstraat met uitlopers richting de Van Eedenstraat in westelijke richting en de Van Deysselstraat in oostelijke richting. Hierdoor wordt de stedelijke groenstructuur versterkt.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd. De bestaande stedenbouwkundige structuur, waaronder het stratenpatroon, blijft behouden en er wordt tevens voldaan aan de behoefte van de moderne tijd aan duurzame woningen. Op dit moment zijn er veel woningen nodig, zeker ook sociale huurwoningen. Hier geeft dit plan ruimte toe.

Voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar subparagraaf 4.1.2.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonvisie

De ambitie van de Woonvisie Drechtsteden 2017 - 2031 is een positionering als 'de Drechtsteden voor Rotterdam', en een kwalitatief hoog woningaanbod te realiseren voor een doelgroep die in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in of direct bij Dordrecht, een traditioneel Hollandse stad, wil wonen.

In de regionale woonvisie (2017) is – rekening houdend met rijksbeleid - vastgelegd dat de Drechtsteden een gezamenlijk taakstelling heeft om bijna 10.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Op basis van een woningmarktonderzoek (RIGO 2017) heeft zich dit vertaald in een koers voor Dordrecht. Deze koers kenmerkt zich door een vraag in alle segmenten, met een zeer grote nadruk op het duurdere segment maar ook grote behoefte aan betaalbare woningen. De komende collegeperiode tot en met 2022 wil Dordrecht 4.000 woningen bouwen verdeeld in diverse segmenten zoals nader uitgewerkt in het voorstel woningbouwprogrammering (raadsbesluit 18 december 2018). Daarnaast wordt voor de periode daarna gezocht naar locaties voor nog eens 6.000 woningen. Deze koers wordt de komende periode nader uitgewerkt in een gemeentelijke woonvisie.

In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.

Toetsing

Voorliggend plan is in lijn met de regionale woonvisie. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de groeiopgave voor betaalbare (sociale huur)woningen en alle nieuwe woningen zijn duurzaam omdat ze gasloos zijn en voorzien van zonnepanelen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie 1.0 Dordrecht

Op 28 april 2021 is de omgevingsvisie Dordrecht 1.0 vastgesteld. Deze omgevingsvisie streeft naar integraal omgevingsbeleid en beschrijft de keuzes van de gemeente over hoe zij wil functioneren in het fysieke domein en welke ambities zij daar heeft. De visie heeft een zelfbindend karakter en biedt de basis voor de inzet van andere gemeentelijke instrumenten op grond van de Omgevingswet.

Met de omgevingsvisie wil de gemeente de groeiopgaven, zoals vastgesteld in het coalitieakkoord verwezenlijken. De gemeente Dordrecht heeft de ambitie om met 10.000 woningen en 4.000 arbeidsplaatsen te groeien. In het coalitieakkoord zijn zes leidende principes vastgesteld: Dordrecht Groeit, Dordrecht Zorgt, Dordrecht Verdient, Dordrecht Verbindt, Dordrecht Geeft Ruimte en Dordrecht Neemt Verantwoordelijkheid. Dordrecht Groeit is een belangrijk leidend principe. Bij elke keuze wordt de vraag gesteld of dit bijdraagt aan de zes principes.

Naast de zes principes vormt samenwerking een belangrijk onderdeel van de sturingsfilosofie van Dordrecht. Om de doelen te behalen en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren wordt zoveel mogelijk samengewerkt.

Om de groeiopgave te faciliteren is een nieuwe integrale visie nodig. De opgaven zijn groot, maar de fysieke ruimte beperkt. In de omgevingsvisie staan zeven doelen centraal die gelden als randvoorwaarden en zo bijdragen aan de groeiambitie. Het gaat om de volgende zeven doelen:

- Dordrecht is een aantrekkelijke stad;
- ... een bereikbare stad;
- ... een gezonde stad;
- ... een stad met een uitstekend vestigingsklimaat;
- ... in 2035 klimaatbestendig;
- ... in 2050 energieneutraal;
- ... beschermend en bevorderend voor biodiversiteit.

Per gebied zijn het benodigde aantal nieuwe woningen en arbeidsplaatsen bepaald. Bij de nieuwe woningen is het belangrijk een gevarieerd woningaanbod te realiseren zodat er ruimte is voor iedere doelgroep.

Toetsing

Voorliggend plan is in lijn met de omgevingsvisie. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de groeiopgave en er worden bestaande verouderde grondgebonden sociale huurwoningen vervangen door nieuwe duurzame woningen in een mix van sociale huurappartementen en grondgebonden sociale huurwoningen aan de straat.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Regelgeving en beleid

Uit artikel 1.2 lid 2 van de Ow volgt dat cultureel erfgoed en werelderfgoed onderdeel uitmaken van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van erfgoederen (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow).

De essentie van het beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het doel van deze wetgeving is om archeologische resten in de bodem zoveel mogelijk te behouden en cultureel erfgoed en landschap zoveel mogelijk te beschermen.

Daarnaast zijn er ten aanzien van de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd: archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Cultuurhistorische atlas Zuid-Holland

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

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

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingenpatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

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

Gemeentelijk beleid archeologie

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

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

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

samenhangende structuren zoals kaden, dijken, sluizen en die ook nu nog beeldbepalend zijn voor het Hollands landschap. Het Eiland van Dordrecht speelt in landschap een opvallende rol vanwege het in 1421 verdrinken en daarna volledig afgedekte landschap, waaraan de huidige Biesbosch een blijvende herinnering is.

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

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

5.1.2 Onderzoek

Archeologie

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

In het Pleistocene landschap dat nu tussen ongeveer 11 en 12 m -mv ligt, kan gewoond zijn in het Paleolithicum en Mesolithicum. Dit landschap wordt afgedekt door afzettingen van de Verlengde Brakelse beddinggordel die in het Neolithicum actief is. Op de oevers van deze beddinggordel kan gewoond zijn in het Neolithicum. In de navolgende perioden vormt zich een pakket veen is het plangebied tot de Romeinse tijd vermoedelijk ongeschikt voor bewoning. Vanaf de Romeinse tijd wordt de Dubbel actief en ter hoogte van de oever- en komafzettingen kan gewoond zijn in de Romeinse tijd tot en met de Late Middeleeuwen. De top van dit niveau ligt tussen 1,5 en 3,0 m -mv. Na de Sint Elisabethsvloeden in de 15^e eeuw is een groot deel van de Grote Waard in de wateren verloren gegaan. Het gebied raakt daardoor onbewoonbaar tot aan de inpoldering in 1.603 na Christus. Hierna is het landgebruik weiland en blijft het plangebied onbebouwd tot en met de jaren 20 en 50 van de 20^e eeuw.

Bij realisatie van het beoogde bouwplan zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden. De diepte van deze ingrepen zijn echter nog niet bekend. Daarnaast zullen waarschijnlijk funderingspalen worden gebruikt. Bij graafwerkzaamheden en het gebruik van funderingspalen kunnen archeologische resten worden verstoord.

In het Merwededek zijn waarschijnlijk geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig. In de onderliggende afzettingen op 130 cm -mv en dieper kunnen deze wel aanwezig zijn. Daarom wordt, uitgaande van een veiligheidsmarge van 30 cm, vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht als graafwerkzaamheden niet dieper gaan dan 100 cm -mv (-200 cm NAP) en gebruik gemaakt wordt van een archeologie vriendelijk palenplan. Indien graafwerkzaamheden dieper dan dit niveau reiken, adviseert Bureau voor Archeologie om nader te bepalen wat de aard en intactheid van het bodemprofiel is door middel van een verkennend booronderzoek en zo de archeologische verwachting te controleren en te verfijnen.

In Dordrecht wordt veelal de regel gehanteerd dat de gezamenlijke oppervlakte van de heipalen (plan inclusief grondverdringing) niet meer dan 5 % van het te bebouwen oppervlak mag bedragen.

De gemeente Dordrecht heeft een selectiebesluit genomen conform het selectieadvies, met dien verstande dat een diepe paalzetting is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 2,5 % van het daadwerkelijk (nieuw) te bebouwen deel van de plangebieden. Algemeen en landelijk geldt een grens van 5 %, maar het betreft hier een 2^e paalzetting in hetzelfde gebied. Deze percentages worden in de praktijk zelden overschreden. Aanwezige palen mogen niet worden uitgetrokken, wel worden gekopt.

Naar aanleiding van het selectiebesluit is in de planregels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gehandhaafd c.q. opgenomen voor het gehele plangebied.

Cultuurhistorie

Raadpleging van de Cultuurhistorische atlas van de provincie leert dat er geen cultuurhistorische landschapswaarden en/of bouwkundige waarden in het plangebied aanwezig zijn.

5.1.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie en cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 Regelgeving en beleid

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Bij milieuzonering gaat het specifiek om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van bedrijfsmatige activiteiten worden gerealiseerd, moet worden gemotiveerd in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat bedrijfsmatige activiteiten zich vestigen/wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

In de loop van 2024 wordt de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' verwacht. Er wordt in deze handreiking geen gebruik gemaakt van milieucategorieën, maar van gebruiksruimte. Onder gebruiksruimte wordt verstaan de ruimte die een bedrijf mag benutten.

5.2.2 Onderzoek

Totdat de nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' is verschenen, wordt nog uitgegaan van de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor het vaststellen van de minimum richtafstanden tussen bedrijven en milieugevoelige functies worden de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Als de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Wanneer niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

Het plangebied ligt binnenstedelijk, in een gebied met hoofdzakelijk een woonfunctie. Het plangebied maakt deel uit van de kern Dubbeldam in Dordrecht. Er kan gezien het karakter van de omgeving worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bestemmingen aanwezig/ toegestaan:

- Wonen;
- Tuin;
- Groen (trapveldje, Couperusstraat);
- Verkeer (omliggende wegen);
- Maatschappelijk (scholen, kinderopvang, kerk, Van Schendelstraat/ Dubbelsteynlaan West)

Er bevinden zich geen bedrijven in de omgeving van het plangebied. Het meest nabij gelegen is het bedrijfsgebouw aan de Rechte Zandweg op meer dan 130 m ten oosten van het plangebied. Ter plaatse zijn echter alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan met een maximale richtafstand van 30 m.

Los hiervan is het plangebied in de bestaande situatie al in gebruik voor wonen.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Bodemkwaliteit

5.3.1 Regelgeving en beleid

Uit artikel 1.2 lid 2 Ow volgt expliciet dat bodem onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van de bodem (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow). Daarnaast gelden er instructieregels vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) die gemeenten in het omgevingsplan moeten verwerken. Het Bkl bepaalt voor bodem dat in het omgevingsplan:

- regels en waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem worden opgenomen voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (artikel 5.89i t/m 5.89m Bkl);
- moet worden gewaarborgd dat sanerende en beschermende maatregelen in stand worden gehouden, worden onderhouden of worden vervangen (artikel 5.89n Bkl);
- bodembeheergebieden kunnen worden aangewezen voor het met een maatwerkregel of maatwerkvoorschrift afwijken van kwaliteitseisen (artikel 5.89o Bkl); en
- de landbodem van het gemeentelijk grondgebied wordt ingedeeld in bodemfunctieklassen (landbouw en natuur/wonen/industrie) (artikel 5.89p Bkl).

Bodemgevoelige gebouwen

Een bodemgevoelig gebouw wordt in het Bkl omschreven als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een gebouw wordt verstaan een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bodemgevoelige locaties

Een bodemgevoelige locatie is op basis van het Bkl in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

De gemeente kan in het omgevingsplan aanvullende locaties aanwijzen als bodemgevoelige locatie, zoals kinderspeelplaatsen of moestuinen. In de gemeente zijn dergelijke locaties vooralsnog niet aangewezen.

Omgevingsplan

Een omgevingsplan bevat dus waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, die per gebied of per gebruiksfunctie kunnen verschillen. Het uitgangspunt voor deze waarden zijn de interventiewaarden bodemkwaliteit, uit bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze waarden zijn

wetenschappelijk onderbouwd en behoeven geen verdere motivering. Het omgevingsplan kan ook een hogere waarde bevatten dan de interventiewaarden, mits gemotiveerd en de waarden niet hoger zijn dan het humane Maximaal Toelaatbare Risiconiveau (MTR humaan, bijlage Vb Bkl). Ook mag niet leiden tot overschrijding van de toelaatbare concentraties in lucht (TCL) en geurdrempels (bijlage XIIIb Bkl).

Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Om te kunnen beoordelen of de toelaatbare kwaliteit van de bodem uit het omgevingsplan is overschreden, is voorafgaand onderzoek naar de gesteldheid van de bodem nodig. Ingeval van een overschrijding van de waarden, is in het omgevingsplan opgenomen welke sanerende of beschermende maatregelen nodig zijn.

Bodemkwaliteitskaart Dordrecht

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

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

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

5.3.2 Onderzoek

Op dit moment is het plangebied al in gebruik voor de woonfunctie (met tuin). Om die reden is in het kader van de ruimtelijke planprocedure geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Dit is wel het geval bij de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen. Omdat het wenselijk is om voor de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen ook de bodem te onderzoeken onder de bestaande sociale huurwoningen in het plangebied, en dit pas mogelijk is na sloop van de bestaande woningen, wordt de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek doorgeschoven in de tijd.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Energie en duurzaamheid

5.4.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

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

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

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

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen

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

De gemeente verwacht van projectontwikkelaars en architecten dat zij zich houden aan het gemeentelijke beleid en nieuwbouwwoningen laten voldoen aan de Gemeentelijke praktijk richtlijn (GPR). Op 19 maart 2018 heeft het Drechtsteden Bestuur het besluit genomen door te gaan met GPR. Hiervoor zijn de te behalen scores voor woningen geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe ambities (woonvisie en energiestrategie), te weten:

- Energie & Milieu = 8,5;
- Gezondheid = 8;
- Gebruikskwaliteit = 8,5;
- Toekomstwaarde = 7,5.

De regio Drechtsteden is licentiehouder van GPR Gebouw systeem. Bouwende partijen kunnen bij invoering van projecten in GPR gebruik maken van de licentie van de regio.

5.4.2 Onderzoek

Het creëren van een goede leefomgeving in het plangebied voor zowel de huidige als toekomstige bewoners is essentieel. Als de bewoners prettig wonen dan komt dit ten goede aan de wijk. Goede woningen, een heldere opzet van de wijk, privacy en het toevoegen van groen dragen hier aan bij. Buiten de woning is een goede sociale samenhang belangrijk. Plekken om elkaar te ontmoeten en een praatje te maken met de buren. De "Groene loper" met een eventuele speelplek en het appartementengebouw zijn hier de aangewezen plekken voor. Voor alles geldt dat deze toekomstbestendig worden ingericht.

De beoogde planopzet richt zich op het vergroenen van de wijk en het versterken van huidige groenstructuren. Niet alleen worden de voortuinen verkleind om verrommeling tegen te gaan, ook biedt dit de ruimte om een grotere openbare groenstrook aan te leggen waardoor het straatbeeld vriendelijker wordt. Een mooie bijkomstigheid is dat het tegelijkertijd bijdraagt aan het reduceren van hittestress. De belangrijkste speerpunten zijn:

- Bomen van de 2^e en 3^e grootte met sierwaarde geven gelaagdheid aan het openbaar groen. Ze leveren bovendien een significante bijdrage aan de klimaatrobustheid van het plan en het vergroten van de biodiversiteit. Ze nemen CO₂ op, verkoelen bij hitte, verminderen wateroverlast en dragen bij aan een gezond en aantrekkelijk leefklimaat.
- Borders en boomspiegels met bloeiende heesterbeplanting dragen bij aan het groene karakter van de straten;
- Waar mogelijk worden inheemse en gebiedseigen soorten toegepast, die het beste bestand zijn tegen lokale condities en de biodiversiteit vergroten;
- Toepassen van gevelbeplanting op de kopgevels door staaldraden op te nemen;
- Groene erfafscheiding voor de woningen wordt gecombineerd met waterberging en in de openbare ruimte ingebed in een groene haag of plantvak;
- Platte daken zijn voorzien van sedum.



Verder moet er ook bewuster om worden gegaan met water. Dit gebeurt door het toepassen van waterpasserende bestrating op de binnenterreinen. Het regenwater kan hierdoor eenvoudig in de bodem infiltreren en het verharderen van het terrein wordt daarmee zoveel mogelijk voorkomen. Wat de inrichting van de parkeerplaatsen en parkeerterreinen betreft, wordt gedacht aan het toepassen van grasbeton tegels. Hierdoor worden de parkeerplaatsen groen in plaats van grijs en kan meer hemelwater worden opvangen. Dit onderdeel wordt in overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer nog nader uitgewerkt richting de uitvoeringsfase.

Duurzaamheid gaat ook verder dan materiaal- en energiegebruik. De basis van de gebruikte woonconcepten in het plangebied is om zoveel als mogelijk in prefab elementen te realiseren. Volledige gevelelementen zijn af fabriek voorzien van metselwerk, isolatie en kozijnen worden direct in het werk geplaatst. Elementen worden 'on demand' geleverd. Dat wil zeggen dat ze doorgaans direct vanaf de vrachtwagen in het werk worden geplaatst. Dit zorgt voor minder transport en daardoor overlast bij de realisatie van de woningen. Ook geeft dit een substantiële reductie van de CO₂-uitstoot.

De nieuwe woningen worden ook duurzaam gebouwd met FSC® en PEFC™ gecertificeerd hout. Goede detailleringen en materiaalkeuzes op maat beperken afval en zorgen voor minder vervoersbewegingen.

5.4.3 Conclusie

De gemeente Dordrecht streeft na dat woningen worden ontwikkeld vanuit het uitgangspunt van Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen. Daarbij wordt beoogd om de kwaliteit van een gebouw met de omgeving te verbeteren wat betreft toegankelijkheid, bruikbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Een goed toegankelijk, veilig, gebruikersvriendelijk en duurzaam gebouw is in ieders belang. De gemeente verwacht van projectontwikkelaars en architecten dat zij zich houden aan het gemeentelijke beleid en nieuwbouwwoningen laten voldoen aan de GPR. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de woningen zal aan de daarvoor geldende voorwaarden worden voldaan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Regelgeving en beleid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gevoelige objecten zijn opgesplitst in:

- zeer kwetsbare gebouwen
- kwetsbare gebouwen en locaties
- beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

Plaatsgebonden risico

Bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties moet voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties het plaatsgebonden risico (PR-10⁻⁶-contour) in acht worden genomen. Bij beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet er rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Dit betekent dat binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicobron geen zeer kwetsbare gebouwen of kwetsbare gebouwen en locaties mogen worden toegestaan en dat beperkt kwetsbare gebouwen of locaties pas na een beoordeling mogen worden toegestaan. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden.

Groepsrisico: aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden voor branden, explosies en gifwolken.

Uitgangspunt is dat personen in gebouwen buiten een aandachtsgebied (brand, explosie of gifwolk) voldoende zijn beschermd. Binnen aandachtsgebieden, of voor personen die verblijven op een locatie in de buitenlucht, zal bij nieuwe initiatieven moeten worden gekeken of en welke aanvullende beschermende maatregelen nodig en te treffen zijn. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor aandachtsgebieden in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen.

5.5.2 Onderzoek

Volgens de Risicokaart Zuid-Holland geldt voor het plangebied een zeer kleine kans tot overstroming. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicorelevante bedrijven, infrastructuur en aardgastransportleidingen. Er is geen nadere verantwoording nodig van het groepsrisico noodzakelijk.

5.5.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Regelgeving en beleid

Onder de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende activiteiten die de natuur betreffen. Daarbij kan bij de meest voorkomende activiteiten een tweedeling worden gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Omgevingswet introduceert daarbij nieuwe terminologie: zo wordt een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied voortaan aangeduid als een 'Natura 2000-activiteit', en een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten als een 'flora- en fauna-activiteit'. Een verdere vernieuwing onder de Omgevingswet is de vormgeving van de zorgplicht voor natuur. De provincie blijft in beginsel het bevoegd gezag voor taken op het gebied van de natuur (artikel 2.18, lid 1, onder g Ow).

Zorgplicht

De zorgplicht is in de omgevingswet opgedeeld in de algemene zorgplicht (afdeling 1.3 Ow) en de specifieke zorgplicht, waarbij de specifieke zorgplicht kan worden opgedeeld in de Specifieke zorgplicht natura2000 (art. 11.6 Bal), Specifieke zorgplicht soorten (artikel 11.27 Bal) en de Specifieke zorgplicht houtopstanden (artikel 11.116 Bal). Uit de toelichting bij het Bal volgt dat deze specifieke zorgplichten voortborduren op de algemene zorgplicht in de Omgevingswet, maar concreter zijn. Omdat zij concreter zijn, kunnen zij volgens de toelichting niet uitsluitend bestuursrechtelijk, maar ook strafrechtelijk worden gehandhaafd. De zorgplicht geldt daarbij ook voor vergunningsplichtige activiteiten.

Soortenbescherming

Op grond van artikel 5.1 lid 2 Ow is het verboden een flora-en-fauna-activiteit te verrichten, voor zover het gaat om een geval dat is aangewezen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Uit bijlage 1 Omgevingswet volgt dat een flora-en-fauna-activiteit een activiteit is met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. De soortenbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten (artikel 11.37 Bal), Habitatrichtlijnsoorten (artikel 11.46 Bal) en Andere soorten (artikel 11.54 Bal). Hierin worden rust- en voortplantingsverblijfplaatsen en het functioneel leefgebied beschermd.

De regels over wanneer het bevoegd gezag een omgevingsvergunning of een vrijstelling mag verlenen voor flora- en fauna-activiteiten, staan in afdeling 8.6.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Artikel 11.6, lid 1 van het Bal bepaalt dat degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant versturende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben, en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming, verplicht is om:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

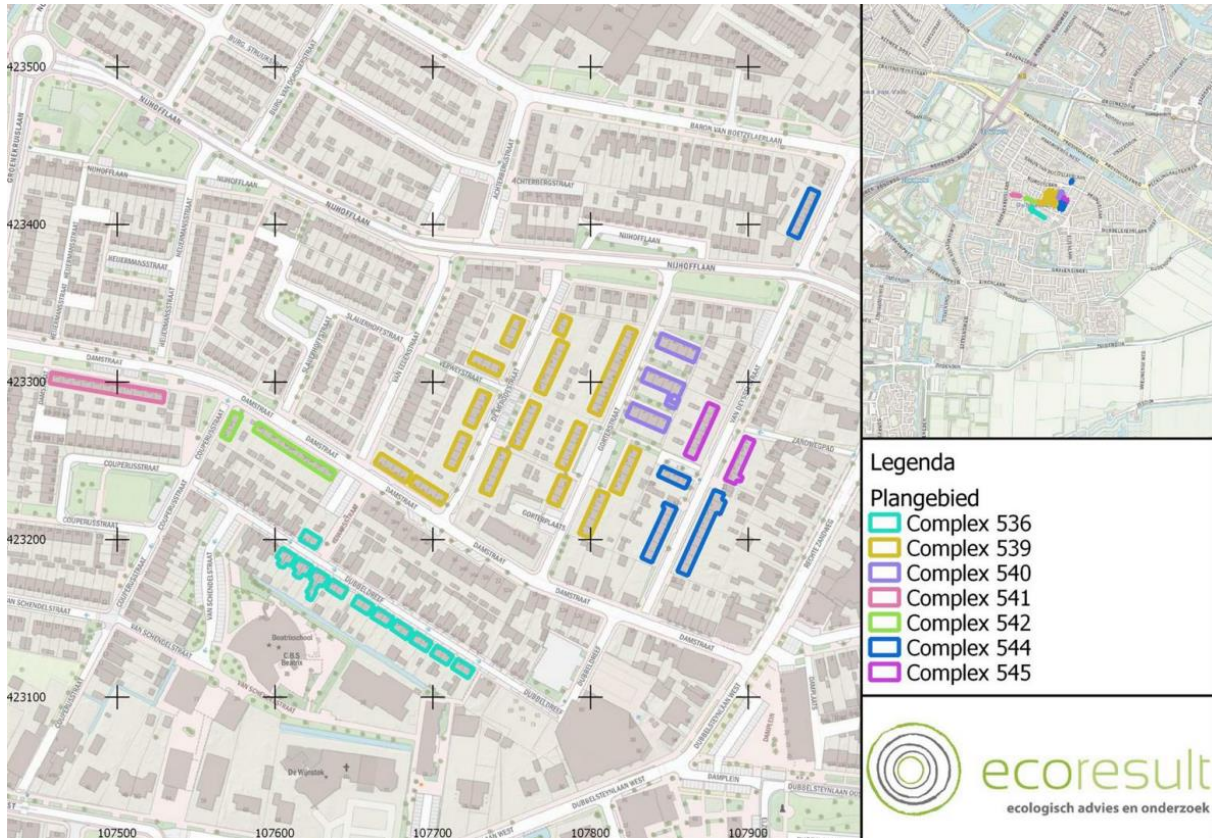
5.6.2 Onderzoek

De uitgevoerde ecologische onderzoeken en de ontheffingsaanvraag zijn nog gedaan onder de oude wetgeving (Wet natuurbescherming e.d.) van voor 1 januari 2024.

Quickscan natuur

Soortenbescherming

Er is een quickscan natuur uitgevoerd voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 bij de motivering gevoegd. Alleen de conclusies voor complex 539 en complex 540 uit het onderzoek zijn relevant voor het plangebied.



Op basis van de onderzoeksresultaten moet aanvullend onderzoek worden uitgevoerd voor de volgende soorten:

Complex	Huismus	Gierzwaluw	Vleermuizen
536			
539			
540			

Gebiedsbescherming

Significante negatieve effecten van stikstofemissie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen (in tegenstelling tot wat in de quickscan staat) niet op voorhand worden uitgesloten als gevolg van de (ten opzichte van de quickscan gewijzigde) aard van de werkzaamheden (sloop en nieuwbouw in plaats van renovatie en verduurzaming) en de afstand tot nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Passend nader onderzoek naar stikstofemissies – middels de Aeries Calculator – is daarom noodzakelijk. Zie voor het aspect stikstof paragraaf 5.9.

Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Belangrijke weidevogelgebied en Strategische reservering natuur. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

Nader ecologisch onderzoek

Er is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij de motivering gevoegd. Alleen de conclusies voor complex 539 en complex 540 uit het onderzoek zijn relevant voor het plangebied. Op basis van de onderzoeksresultaten moet er ontheffing aangevraagd worden voor de volgende soorten:

- **Complex 539:** Er is een ontheffing nodig voor de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, de huismus en de gierzwaluw;
- **Complex 540:** Er is een ontheffing nodig voor de gewone dwergvleermuis.

Activiteitenplan en ontheffingsaanvraag

Er is een ontheffingsaanvraag gedaan bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Naast de onderzoeksrapportages is er ook een activiteitenplan voor de huismus, gierzwaluw, ruige en gewone dwergvleermuis opgesteld (zie bijlage 5) die gezamenlijk als onderbouwing dienen voor de ontheffingsaanvraag ingaande per 1 oktober 2024. De verlening van de ontheffing loopt parallel aan het ruimtelijke spoor.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt, na verlening van de ontheffing, geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Geluid

5.7.1 Regelgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels in afdeling 3.5 (o.a. normen) voor:

- het geluid van geluidveroorzakende activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en
- het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in het geluidaandachtsgebied (van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, artikel 3.18 lid 1 Bkl).

Geluidgevoelige gebouwen

Het Bkl bevat in artikel 3.21 een definitie van geluidgevoelige gebouwen. Hier vallen gebouwen onder met een woonfunctie, een onderwijsfunctie, een gezondheidszorgfunctie (met bedgebied) en kinderopvang (met bedgebied). Het Bkl bevat niet de mogelijkheid voor een gemeente om de definitie van geluidgevoelige gebouwen uit te breiden. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten gemeenten in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wel rekening houden met geluid op niet door het Bkl aangewezen gebouwen en locaties.

Geluidaandachtsgebieden

In het Bkl is bepaald dat het omgevingsplan waarborgt dat het geluid veroorzaakt door een (spoor)weg of industrieterrein op een voor geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen binnen een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor de geluidbronsoorten met een geluidproductieplafond (gpp) als omgevingswaarde gelden, staan in navolgende tabel:

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (dB) (tabel 3.34 Bkl)	Grenswaarde (dB) (tabel 3.35 Bkl)
<i>Provinciale wegen Rijkswegen</i>	50 L _{den}	65 L _{den}
<i>Gemeentewegen Waterschapswegen</i>	53 L _{den}	70 L _{den}
<i>Hoofdspoorwegen</i>	55 L _{den}	70 L _{den}
<i>Industrieterreinen</i>	50 L _{den}	60 L _{den}
	40 L _{night}	50 L _{night}

De geluidaandachtgebieden zijn - indien gepubliceerd - opgenomen op de kaart van de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Dit geluidsregister is op dit moment nog vrijwel leeg. Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 3.34 Bkl). Als het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 3.35 tot en met 3.40 Bkl). In het omgevingsplan kunnen dan flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen om voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw af te wijken van de standaardwaarden (vergelijkbaar met het hogere grenswaardenbesluit zoals we dat voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet kenden). Bij geluid tussen de standaardwaarde en de

grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats en gelden een aantal eisen. Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als voldaan wordt aan een van de voorwaarden onder artikel 5.78z lid 1 onder a of b, 5.78z lid 2, 5.78ab lid 2, 5.78ac en 5.78ad Bkl.

Op grond van artikel 5.78i Omgevingswet hebben alle verharde wegen met een jaargemiddelde verkeersintensiteit van 1.000 motorvoertuigen of meer - los van de snelheid - ook een geluudaandachtsgebied, met uitzondering van woonerven.

Zolang er geen basigeluidsemissies met bijbehorende aandachtsgebieden vast zijn gelegd geldt op grond van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling een geluudaandachtgebied waarbij bij een gemeentelijke weg of waterschapsweg de breedte van het geluudaandachtsgebied wordt bepaald door vaste afstanden tot een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip:

Aantal rijstroken	Maximum snelheid weg (km/u)	Breedte zone (m)
1 of 2	30 of minder	100
1 of 2	meer dan 30	200
3 of meer		350

Geluid door activiteiten

Onder 'geluid door activiteiten' vallen nagenoeg alle activiteiten (zoals activiteiten van bedrijven). Het Bkl wijst in artikel 5.55 de activiteiten aan die er niet onder vallen. Zo bepaalt het Bkl dat de activiteit wonen geen geluidveroorzakende activiteit is. Het Bkl bevat zelf geen definitie van het begrip wonen, maar de toelichting bij het Bkl geeft aan dat een beroep of bedrijf aan huis en een 'uit de hand gelopen hobby' geen verband houden met de activiteit wonen. Dit is vergelijkbaar met de wetgeving voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet waar de milieuregels ook van toepassing zijn op activiteiten die worden verricht in een omvang alsof zij bedrijfsmatig zijn.

Het Bkl bepaalt in artikel 5.59 dat het omgevingsplan waarborgt dat het geluid veroorzaakt door een geluidveroorzakende activiteit (zoals activiteiten bij bedrijven) op een geluidgevoelig gebouw aanvaardbaar is. Er wordt voldaan aan dit aanvaardbaarheidsvereiste als het omgevingsplan de standaardwaarden van het Bkl overneemt.

Het Bkl bevat standaardwaarden voor toelaatbaar geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Deze standaardwaarden zijn overgenomen in navolgende tabel:

Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 7.00 uur
<i>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten</i>	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijf geluid van transportmiddelen</i>	-	70 dB(A)	70 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden</i>	-	65 dB(A)	65 dB(A)

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.64 Bkl). Als het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein.

Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.65 en 5.66 Bkl). Indien de gemeente een soepelere norm wil opnemen in het omgevingsplan, moet door middel van onderzoek vaststaan dat de binnenwaarde (het geluid binnen de geluidgevoelige gebouwen) niet hoger is dan de normen die het Bkl daarvoor stelt. Indien de gemeente een strengere norm wil opnemen, moet aangetoond worden dat de bestaande geluidveroorzakende activiteiten niet worden beperkt ten opzichte van het huidige recht. In het omgevingsplan kunnen dan flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen om voor één of meerdere geluidgevoelige ruimte(n) binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen af te wijken van de standaardwaarden. Deze mogen de grenswaarden niet overschrijden. De grenswaarden worden niet bepaald op de gevel, maar in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. De grenswaarden zijn overgenomen in

navolgende tabel:

Grenswaarde toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 7.00 uur
<i>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten</i>	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijf geluid van transportmiddelen</i>	-	55 dB(A)	55 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden</i>	-	45 dB(A)	45 dB(A)

Beleid hogere waarden

Op 11 december 2007 hebben burgemeester en wethouder van Dordrecht de 'Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder' vastgesteld. Daarin is beschreven in welke situaties en onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden verleend. Voor de verlening van hogere waarden moet er sprake zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Omgevingsvisie Dordrecht 1.0

In de omgevingsvisie staat het doel 'Dordrecht is een gezonde stad'. Dit doel streeft naar een akoestisch aanvaardbare woon-, werk- en leefomgeving. Het is belangrijk bij ruimtelijke projecten rekening te houden met de geluidssituatie. Uit de impactbeoordeling blijkt dat een toename van verkeersbewegingen zal plaatsvinden door de inzet op groei in woningen en banen in Dordrecht. Door de groei van verkeersbewegingen neemt wegverkeerslawaai toe. Van de andere kant neemt de bouw van nieuwe woningen toe en daarmee het aantal geluidgevoelige objecten in de omgeving.

De leefbaarheid als gevolg van geluid staat nu al onder druk en zal door de toename verder onder druk komen te staan, wat leidt tot een afname van de leefbaarheid en een negatief effect op de gezondheid van inwoners. Het is nodig per uitbreidingslocatie te kijken of de toename van geluid acceptabel is en zo niet welke maatregelen ingezet moeten worden om de geluidtoename te beperken. Dit komt ondermeer terecht in het Actieplan Geluid 2019 - 2023 (vastgesteld in september 2019).

Het aspect geluid is gekoppeld aan de beoogde woonmilieus. Deze locatie valt binnen het woonmilieu 'Suburbaan'. Voor dit woonmilieu gelden ondermeer de volgende voorwaarden omtrent de geluidssituatie:

- Voorkeursgrenswaarde per bronsoort op de gevel is uitgangspunt.
- Langs randen van o.a. lokale wegen en spoorwegen is een hogere geluidbelasting op de gevels van eerstelijnsbebouwing toelaatbaar onder voorwaarden (zie daarvoor de omgevingsvisie).
- Cumulatie wordt in beeld gebracht en het geheel moet leiden tot een akoestisch aanvaardbare situatie.

5.7.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaai

Delen van het plangebied vallen binnen de geluidzone van de Nijhofflaan (50 km/u). Het plangebied valt niet binnen de geluidzones van spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. Er is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 49 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 49 dB ter plaatse van meerdere toetspunten. De

vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $49 \text{ dB} - 33 \text{ dB} =$ kleiner of gelijk aan 20 dB . Een onderzoek gevelwering is dan niet aan de orde.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'goed' tot 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in subparagrafen 3.3.1 en 3.3.2 van het onderzoek kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Railverkeerslawaai

De woningen in het plangebied is niet gelegen nabij een spoorlijn. Akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai is derhalve niet benodigd.

Industrielawaai (geluid door activiteiten)

De woningen binnen het plangebied zijn niet gelegen binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Regelgeving en beleid

Uit artikel 1.2 lid 2 Ow volgt expliciet dat lucht onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van lucht (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow).

De rijksoverheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties.

De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 Bkl. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO_2 .

5.8.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop en herbouw van 80 woningen en de nieuwbouw van 123 woningen: een toename van 43 woningen. In paragraaf 5.10 is bepaald wat het extra aantal voertuigbewegingen als gevolg van deze extra woningen is.

Gebruikmakend van de NIBM-rekentool (versie 24 april 2024) geeft dit de volgende berekening van de luchtkwaliteit:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	136
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Er is daarom geen verder onderzoek nodig naar het aspect luchtkwaliteit.

Om na te gaan wat de (verwachte) situatie bij monitoringsronde 2023 in de monitoringsjaren 2022 en 2030 is, is gebruik gemaakt van de monitoring van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Zowel voor de NO₂-concentratie, de PM₁₀-concentratie alsmede de PM_{2,5}-concentratie blijkt de luchtkwaliteit voor zowel nu als in de toekomst acceptabel te zijn, zie navolgende tabel. In deze tabel is de luchtkwaliteit op het meest nabij gelegen rekenpunt 'Noordhoevelaan/ Nijhofflaan' weergegeven:

	2022	2030
NO ₂	19,0	15,5
PM ₁₀	17,7	14,6
PM _{2,5}	9,5	7,6

Het plan voegt daar geen in betekenende mate verslechtering aan toe.

5.8.3 Conclusie

Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde voor PM_{2,5} van 25 µg/m³ en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. De achtergrondconcentraties langs de omliggende wegen ligt onder de 25 µg/m³.

De voorgenomen ontwikkeling draagt niet danwel verwaarloosbaar bij aan de verslechtering van de (goede) luchtkwaliteit.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Stikstof

5.9.1 Regelgeving en beleid

Artikel 2.15a Ow geven de (resultaatsverplichtende) omgevingswaarden voor stikstofdepositie gehandhaafd. Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningsplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegeedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied.

Natura 2000-gebieden

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus en bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot significante negatieve effecten op het beschermde natuurgebied. Indien er sprake is van significante effecten is een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet noodzakelijk.

PAS

In 2009 werd afgesproken het stikstofprobleem 'programmatisch' te gaan aanpakken. Dit heeft geleid tot 'Programma Aanpak Stikstof' (PAS). Met het PAS is ontwikkelingsruimte beschikbaar gesteld voor nieuwe economische ontwikkelingen (projecten). Tegelijkertijd zijn met het PAS maatregelen vastgesteld waarmee geborgd wordt dat de natuurlijke kenmerken van de natuurgebieden niet worden aangetast. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen.

Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van een toename van (meer dan 0,05 mol/ha/jaar) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning niet aan de orde.

5.9.2 Onderzoek

Om uit te sluiten dat er externe effecten zijn als gevolg van een toename in stikstofdepositie is er een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij de motivering gevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het plan is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

5.9.3 Conclusie

Het aspect 'stikstof' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Verkeer en vervoer

5.10.1 Regelgeving en beleid

Omgevingsvisie 1.0 Dordrecht & Koersnota Mobiliteit

In Dordrecht bestaat het verkeers- en vervoerssysteem uit een combinatie van verschillende netwerken: auto, fiets, openbaar vervoer (spoor, bus en waterbus) en te voet. De omgevingsvisie zet in op het verbeteren van de knooppunten waar deze netwerken samenkomen en het anders benutten van de bestaande infrastructuur en voorzieningen. Deze lijn is overgenomen uit de Koersnota Mobiliteit voor Dordrecht uit 2020. Daarin is op hoofdlijnen aangegeven welke richting nodig is om de stad bereikbaar en berijdbaar te houden. De mobiliteit zal komende jaren nog doorgroeien. Daarom wordt ingezet op een forse groei van de fiets- en openbaar vervoermobiliteit en een stabilisatie of mogelijke afname van de automobiliteit.

Beleidsregels parkeerbeleid

Binnen de gemeente worden ruimtelijke plannen getoetst aan de 'Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten'.

5.10.2 Onderzoek

Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling die met dit ruimtelijke plan wordt gefaciliteerd, is de voertuigaantrekkende werking bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor het berekenen van de voertuiggeneratie wordt voor de gemeente Dordrecht uitgegaan van een 'zeer sterk stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom'.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet in de bouw van 123 woningen en de sloop van 80 woningen. Per saldo een toename van 43 woningen. Daarom is de toekomstige (nieuwe) situatie tegen de bestaande situatie afgezet:

Woningen (bestaand)	Typologie (CROW 381)	Aantal	Norm			Totaal		
			Laag	Gemiddeld	Hoog	Laag	Gemiddeld	Hoog
60 m ² - < 90 m ²	Huur, huis, sociale huur (grondgebonden woning)	80	3,9	4,3	4,7	312,0	344,0	376,0
	Totaal	80				312,0	344,0	376,0

Woningen (nieuw)	Typologie (CROW 381)	Aantal	Norm			Totaal		
			Laag	Gemiddeld	Hoog	Laag	Gemiddeld	Hoog
60 m ² - < 90 m ²	Huur, appartement, midden/ goedkoop (incl. sociale huur)	45	2,8	3,2	3,6	126,0	144,0	162,0
90 m ² - < 150 m ²	Huur, huis, sociale huur (grondgebonden woning)	78	3,9	4,3	4,7	304,2	335,4	366,6
	Totaal	123				430,2	479,4	528,6

Voor de toename van de voertuiggeneratie wordt uitgegaan van het midden van de aangegeven bandbreedte, zijnde 479,4 minus 344,0 = 135,4 afgerond 136 extra voertuigbewegingen per gemiddelde weekdag.

Aangezien het a) om een relatief beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen gaat en b) de toename verspreid plaatsvindt over meerdere straten (via de Damstraat in oostelijke of westelijke richting, danwel via de Nijhofflaan in oostelijke of westelijke richting), leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onaanvaardbare verkeerssituatie.

Parkeren

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen hanteert de gemeente Dordrecht de 'Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht'.

Het voorliggende ruimtelijke plan voorziet in de bouw van 123 woningen en de sloop van 80 woningen. Per saldo een toename van 43 woningen. Daarom is de toekomstige (nieuwe) situatie tegen de bestaande situatie afgezet:

Woningen (bestaand)	Typologie (CROW 381)	Aantal	Norm	Totaal	10% OV reductie
60 m ² - < 90 m ²	Huur, huis, sociale huur (grondgebonden woning)	80	1,3	104,0	93,6
	Totaal	80		104,0	93,6

Woningen (nieuw)	Typologie (CROW 381)	Aantal	Norm	Totaal	10% OV reductie
60 m ² - < 90 m ²	Huur, appartement, midden/ goedkoop (incl. sociale huur)	45	1,3	58,5	52,7
90 m ² - <150 m ²	Huur, huis, sociale huur (grondgebonden woning)	78	1,5	117,0	105,3
	Totaal	123		175,5	158,0

De extra parkeerbehoefte in de toekomstige (nieuwe) situatie bedraagt $175,5 - 104,0 = 71,5$ afgerond 72 parkeerplaatsen. Door tevens gebruik te maken van het reductiepercentage OV van 10 % uit de gemeentelijke beleidsregels parkeren (vanwege het nabijgelegen treinstation Dordrecht Stadspolders), neemt de extra parkeerbehoefte in de toekomstige (nieuwe) situatie af tot $158,0 - 93,6 = 64,4$ afgerond 65 parkeerplaatsen.

Om te analyseren of de nieuwe parkeerbehoefte ook in de openbare parkeerruimte opgelost kan worden, is er een parkeeronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8). Dit onderzoek is een integraal onderzoek voor de beoogde ontwikkeling ten noorden van de Damstraat (in casu het plangebied) en de locatie ten zuiden van de Damstraat.

Op basis van de gebruikte aannames zal de herontwikkeling van het Oranjekwartier 65,8 afgerond 66 parkeerplaatsen (op basis van dubbelgebruik) meer nodig hebben dan de huidige situatie op het maatgevende moment (weekdag avond). Deze aantallen zijn licht hoger dan in het parkeeronderzoek om dat er (worst-case) maximaal 5 sociale huurappartementen extra worden gerealiseerd.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat in de huidige situatie de maximale parkeerdruk 62 % bedraagt tijdens de nachten op werkdagen. Als de parkeerbehoefte (uitgaande van dubbelgebruik) van de voorgestelde ontwikkeling (61 parkeerplaatsen in de nachten op werkdagen) daarbij wordt opgeteld, neemt de parkeerdruk toe tot 66%, maar blijft ruim onder de grens van 85%.

Dit betekent dat de huidige parkeercapaciteit in het gebied na de herontwikkeling van het Oranjekwartier blijft bestaan, de nieuwe bewoners en bezoekers gebruik kunnen blijven maken van de openbare parkeerplaatsen en de parkeerdruk blijft ruim binnen de grenzen.

5.10.3 Conclusie

De aspecten 'verkeer' en 'parkeren' vormen geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Waterhuishouding

5.11.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. De ruimtelijke aspecten van de plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als omgevingsvisies in de zin van de Omgevingswet. De bedoeling is dat op basis van deze omgevingsvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd. Waterschappen stellen een waterbeheerprogramma op.

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

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Het waterschap Hollandse Delta heeft in haar waterbeheerprogramma (WBP) de waterdoelen voor de planperiode 2022-2027 vastgelegd op gebied van waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Deze doelen zijn afgeleid van het waterschap haar ambities voor de lange termijn (tot 2050) die vastgelegd gaan worden in de omgevingsvisie Hollandse Delta. Naast de doelen tot 2027 bevat dit waterbeheerprogramma de strategie hoe deze doelen gerealiseerd gaan worden. Het programma richt zich op een toekomstbestendig waterbeheer en daarmee een toekomstbestendig woon-, werk- en leefgebied. Het waterschap zet in op het inperken van de impact op klimaat en milieu, het verbeteren van de klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van het gebied, versterken van de biodiversiteit en anders omgaan met hemelwater. Bij een klimaatbestendige en waterrobuust inrichting wordt gevolg gegeven aan de doelen vanuit de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie en is de ambitie dat inwoners en bedrijven veilig in het gebied kunnen blijven wonen, ondernemen en recreëren en dat wordt bijgedragen aan het robuust en veerkrachtig maken van de leefomgeving. Er komt meer ruimte voor water; niet alleen letterlijk, maar ook bij de voorbereidingen van plannen voor de ruimtelijke inrichting.

Om dit te bereiken heeft het waterschap de volgende acties gesteld in het WBP:

- samenwerken met overheidspartners en belanghebbenden;
- naar de voorkant van ruimtelijke planprocessen bewegen.

Stedelijk Waterplan

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

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

5.11.2 Onderzoek

Plannen worden vooral getoetst aan het beleid van het waterschap Hollandse Delta. In verband met de ontwikkeling van onderhavig bouwplan is een watertoets uitgevoerd. Hierna wordt op verschillende aspecten in verband met deze watertoets ingegaan.

Hemel- en afvalwater

Het hemelwater wordt via het gescheiden gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd. Het rioleringsstelsel binnen het plangebied wordt aangesloten op het stelsel langs/in de De Mérodestraat, de Gorterstraat en de Damstraat, één en ander afhankelijk van de ligging van de betreffende woningen. De exacte wijze van uitvoeren is op dit moment onbekend, omdat er ook plannen zijn om de bestaande riolering in het plangebied (al dan niet deels) te vervangen.

Qua aansluiting zijn er 2 opties mogelijk, onder vrij verval of met tussenkomst van een minigemaal. De uiteindelijke keuze is afhankelijk van het maaiveld en de hoogteligging van de bestaande riolering die op het moment van het opstellen van dit ruimtelijke plan niet bekend zijn. Het aspect riolering zal in een later stadium nog nader uitgewerkt worden in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen.

Verhard oppervlak voor en na planrealisatie

Er is een verhardingsbalans gemaakt waarbij de verharding (bebouwing, terreinverharding, wegen, voetpaden en parkeerplaatsen) in de bestaande situatie is afgezet tegen de toekomstige situatie. Deze balans is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd. Hierbij is er worst-case voor de woningen vanuit gegaan dat de tuinen voor 90 % verhard zijn.

Uit de verhardingsbalans blijkt dat sprake is van een afname van de hoeveelheid verharding. Vooral in het noordelijk deelgebied neemt de hoeveelheid verharding substantieel af met circa 1.960 m².

5.11.3 Conclusie

Conclusie is dat het plan zal voldoen aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Het TAM-omgevingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Niet gesprongen explosieven

5.12.1 Regelgeving en beleid

De Arbeidsomstandighedenwet (Arbowet) bevat regels voor werkgevers en werknemers om de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van werknemers en zelfstandige ondernemers te bevorderen. Doel is om ongevallen en ziekten te voorkomen die door het werk kunnen worden veroorzaakt. De Arbowet is een kaderwet, dat wil zeggen dat het algemene bepalingen en richtlijnen bevat.

Vanaf 1994 geldt voor alle werkzaamheden vanuit de Arbowet een wettelijke verplichting om een risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) uit te voeren in de voorbereidingsfase van het project. Doel is om vooraf te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van een project risico's te verwachten zijn en zo ja, hoe de betrokkenen risico's kunnen wegnemen of terugbrengen naar een aanvaardbaar veiligheidsniveau.

De belangrijkste regelgeving met betrekking tot CE volgt uit artikel 4.10 van het Arbobesluit, de zogenaamde Beoordelingsrichtlijn Opsporen Conventionele Explosieven (BRL-OCE). Dit besluit trad op 31 december 2006 in werking.

5.12.2 Onderzoek

Voor het bepalen van de noodzaak tot aanvullend OCE onderzoek heeft de gemeente Dordrecht de explosievenkaart van Drechtmaps geraadpleegd:



De meest nabij gelegen locatie waar mogelijk sprake is van niet gesprongen explosieven ligt echter even ten zuiden van de Dubbeldreef, buiten de grens van het plangebied. Dit betreft een locatie voor niet nader beschreven munitiedump. Op navolgend detailweergave is te zien dat de locatie buiten de perceelsgrens ligt van Dubbeldreef 53. Daarmee is geen nader onderzoek noodzakelijk.



Het aspect 'explosieven' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.13.1 Regelgeving en beleid

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de strategische milieubeoordeling (SMB-richtlijn), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Voor het bepalen of een plan eventueel m.e.r.-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-m.e.r.-beoordeling twee mogelijke resultaten:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-m.e.r. en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-m.e.r. nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Er zijn twee situaties waarin een plan-m.e.r.-beoordeling aan de orde kan komen:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-m.e.r.-plichtig. In dit geval dient een plan-m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Een plan-m.e.r.-beoordeling is aan orde indien:
 - a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft.
 - b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

5.13.2 Onderzoek

Het onderhavige TAM-omgevingsplan is kaderstellend voor een project uit bijlage V Omgevingsbesluit, te weten J11: een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betreft ook een woningbouwontwikkeling. In de derde kolom staat dat voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt op basis van artikel 16.43, lid 1, aanhef en onder b van de Ow. Het onderhavige plan betreft een kleine wijziging van het Omgevingsplan gemeente Dordrecht en gaat over een klein gebied op gemeentelijk niveau waarin een relatief beperkt extra aantal woningen wordt gerealiseerd. De gemeenteraad is voor onderhavig TAM-omgevingsplan het bevoegd gezag.

Op grond van het gestelde in Hoofdstuk 5 van deze motivering kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling, gelet op de aard, omvang en ligging, geen aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit TAM-omgevingsplan te kunnen nemen.

5.13.3 Conclusie

Het aspect 'm.e.r.-beoordeling' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de economische haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

6.1 Kostenverhaal en nadeelcompensatie

Alle kosten die gemaakt moeten worden met het opstellen van een ruimtelijk plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade c.q. nadeelcompensatie is geregeld. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en inspraak

Te zijner tijd zullen ingediende inspraakreacties hier of in een separate nota van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

7.2 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen ingediende zienswijzen hier of in een separate nota van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

7.3 Overleg

Te zijner tijd zullen ingediende vooroverlegreacties hier of in een separate nota van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 2 Selectiebesluit archeologie

Bijlage 3 Quicksan natuur

Bijlage 4 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 5 Activiteitenplan huismus, gierzwaluw, ruige en gewone dwergvleermuis

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 7 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 8 Parkeeronderzoek

Bijlage 9 Verhardingsbalans

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Omgevingsplan Dordrecht

Dit plan wijzigt het omgevingsplan gemeente Dordrecht in die zin dat na hoofdstuk 22 [een hoofdstuk 22a] wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als afdelingen van [hoofdstuk 22a] van het omgevingsplan gemeente Dordrecht. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22a.]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22a.]' gelezen worden.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.4.

1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit plan.

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit plan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a 18e herziening Dubbeldam, locatie Oranjekwartier, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0505.TAMOP188Herzorankw-2001 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>

Artikel 2 Begrippen

2.1 van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit plan.

2.2 aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit plan de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.37 gehanteerd.

2.3 plan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a 18e herziening Dubbeldam, locatie Oranjekwartier met identificatienummer NL.IMRO.0505.TAMOP188Herzorankw-2001 van de gemeente Dordrecht.

2.4 TAM-omgevingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.5 Omgevingsplan gemeente Dordrecht

omgevingsplan bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet;

2.6 aanbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat als een uitbreiding van dat hoofdgebouw te beschouwen is, zoals een bijkeuken, serre, berging, magazijn. Onder aanbouw wordt mede verstaan een uitbouw;

2.7 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde deze regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

2.8 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

2.9 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

2.10 afvalinzamelvoorziening

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;

2.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

2.12 bebouwingspercentage

het in procenten uitgedrukte deel van een bouwwerkperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;

2.13 bed & breakfast

het op kleinschalige wijze tegen betaling verstrekken van kortstondig toeristisch nachtverblijf in een woning door de bewoner van de woning;

2.14 belhuis en internetcafé

een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet;

2.15 bestaand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

2.16 bestaand (in relatie tot gebruik)

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

2.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

2.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

2.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

2.20 bijgebouw

een gebouw dat zowel in bouwkundig, als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

2.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

2.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

2.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

2.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

2.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

2.26 bouwwerk

een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart;

2.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

2.28 gebouw

een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

2.29 geluid(s)gevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder

hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen. NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

2.30 hoofdgebouw

een gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;

2.31 huishouden

een persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

2.32 locatiegrens

de grens van een locatievlak;

2.33 locatievlak

een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.34 peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

2.35 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuus, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar;

2.36 wonen

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamerhuur in een pand beperkt is en blijft tot maximaal vier personen;

2.37 woning/ wooneenheid

een (gedeelte van een) gebouw/pand, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast het huishouden, of voor de huisvesting van maximaal vier personen, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding.

Artikel 3 Meten en rekenen

3.1 Meetbepalingen

In aanvulling op en indien van toepassing in afwijking van het bepaalde in artikel 22.24 van dit omgevingsplan, gelden de volgende meetbepalingen:

3.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

3.3 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3.4 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein;

3.5 Inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

3.6 de afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens

Vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelgrens.

3.7 de breedte en of diepte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.

3.8 de bedrijfsvloeroppervlakte

Binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

3.9 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel, bouwvlak of aanduidingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. De oppervlakte van zwembaden wordt niet meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage.

3.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3.11 peil

de hoogte gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

3.12 toepassing van maten

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m. bedraagt.

Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies

Artikel 4 Groen

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0505.TAMOP188Herzorankw-2001 is aangewezen voor het gebruiksdoel Groen.

4.2 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Groen heeft de volgende functies:

- a. beplantingen, grasvelden en bloemperken;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en water;
- c. nutsvoorzieningen.

4.3 Gebruiksactiviteit

4.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies van de gronden.

4.4 Bouwactiviteit

4.4.1 Algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 4.2;

4.4.2 Beoordelingsregels

a Algemeen

- a. toegestaan zijn:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. overhangende balkons tot een diepte van 1,5 m. **PM gemeente: toegevoegd vanwege balkons van appartementengebouw**

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:
 1. erfafscheidingen: 2,0 m;
 2. lichtmasten: 9,0 m;
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 4,0 m.

Artikel 5 Tuin

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0505.TAMOP188Herzorankw-2001 is aangewezen voor het gebruiksdoel Tuin.

5.2 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Tuin heeft de volgende functies:

- a. tuin;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen- en nutsvoorzieningen en water.

5.3 Gebruiksactiviteit

5.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2 genoemde functies van de gronden.

5.4 Bouwactiviteit

5.4.1 Algemeen

Ter plaatse zijn geen bouwwerken, bijbehorende bouwwerken of bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

PM Gemeente: ons inziens is het niet nodig om op te nemen dat de vergunningvrije bijbehorende bouwwerken en vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde wel zijn toegestaan. Artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht bestaat niet meer. Vergunningvrij is geregeld in diverse artikelen in het Bbl en in de bruidsschat. Als je daar naar wilt verwijzen wordt het een vrij complexe en uitgebreide regeling. Het is niet noodzakelijk om dit op te nemen in het TAM-OP.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0505.TAMOP188Herzorankw-2001 is aangewezen voor het gebruiksdoel Verkeer.

6.2 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Verkeer heeft de volgende functies:

- a. rijwegen;
- b. verblijfsgebieden (pleinen, voetgangersgebieden);
- c. parkeerplaatsen;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals speel-, groen- en nutsvoorzieningen en water.

6.3 Gebruiksactiviteit

6.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 6.2 genoemde functies van de gronden.

6.4 Bouwactiviteit

6.4.1 Algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in artikel 6.2.

6.4.2 Beoordelingsregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. overhangende balkons tot een diepte van 1,5 m.
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6,0 m.

6.4.3 Afwijken van de beoordelingsregels

1. Het bevoegde gezag is bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van artikel 6.4.1 en artikel 6.4.2 teneinde luifels, balkons, terrassen en erkers voor de bebouwing op te richten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. de dieptemaat bedraagt maximaal 2,0 m;
 - b. er blijft een vrije doorgang van 3,0 m boven een rijweg en boven een voetpad/verblijfsgebied.
2. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden voor de toetsing aan dit Omgevingsplan de gegevens en bescheiden verstrekt die voor het bevoegd gezag noodzakelijk zijn om de beoordeling aan de voorwaarden van lid 1 te kunnen doen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0505.TAMOP188Herzorankw-2001 is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

7.2 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen heeft de volgende functies:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals verhardingen, groenvoorzieningen en water.

7.3 Gebruiksactiviteit

7.3.1 Algemeen

- a. het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 7.2 genoemde functies van de gronden.

7.4 Bouwactiviteit

7.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

- a. bouwwerken staan ten dienste van de functies genoemd in 7.2;
- b. toegestaan zijn gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.4.2 Beoordelingsregels

a Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven hoogtemaat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

b Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Bruidsschat, zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

PM Gemeente: ons inziens is dit niet nodig en kan worden volstaan met onder 7.4.1. op te nemen: 'toegestaan zijn gebouwen'. Artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht bestaat niet meer. Vergunningvrij is geregeld in diverse artikelen in het Bbl en in de bruidsschat. Als je daar naar wilt verwijzen wordt het een vrij complexe en uitgebreide regeling. Het is niet noodzakelijk om dit op te nemen in het TAM-OP.

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. behoudens vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Bruidsschat, zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

PM gemeente: zie opmerking 7.4.2 onder b.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 8 Toepassingsbereik

De regels in dit hoofdstuk gelden in aanvulling op en indien dit nader is bepaald in afwijking van de regels in Hoofdstuk 2.

Artikel 9 Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
 - a. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden in dit plan; en
 - b. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een gebruiksactiviteit of een bouwactiviteit in dit plan.
2. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de aan de omgevingsvergunning verbonden beoordelingsregels.

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Bouwactiviteit - algemeen

11.1 Ondergronds bouwen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil,

met dien verstande dat het bepaalde in dit lid niet geldt voor afvalinzamelvoorzieningen.

11.2 Bestaande maatvoering

Het in stand houden van bouwwerken waarvan de maatvoering afwijkt van het bepaalde in dit plan is toegestaan indien de bestaande maatvoering bestond op het moment dat dit artikel in werking is getreden en het bouwwerk is gerealiseerd overeenkomstig een daartoe verleende omgevingsvergunning.

11.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c. q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden.

11.4 Parkeren

11.4.1 Beoordelingsregels parkeren op eigen terrein

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt voor een bouwwerk, uit het gebruik waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid voortvloeit, alleen verleend, indien op het bijbehorende bouwperceel in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt aan de hand van de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten" bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

11.4.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.4.3 Afwijken beoordelingsregel parkeren op eigen terrein

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 te verlenen in afwijking van 11.4.1 indien:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

11.4.4 Functiewijziging

De regels over parkeren, laden en lossen zijn bij functiewijzigingen onverkort van toepassing, ook ingeval hiervoor geen omgevingsvergunning nodig is.

Artikel 12 Gebruiksactiviteit - algemeen

12.1 Verboden gebruik

Het is in ieder geval verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van:

- a. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een seksinrichting daaronder mede begrepen;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé, behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan;
- f. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

12.2 Beroepsuitoefening aan huis

Het gebruik van ruimten van een woning ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep, waaronder mede verstaan de uitoefening van een bed & breakfast-voorziening met maximaal 4 bedden, is niet in strijd met de regels van dit plan voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 25 % van het vloeroppervlak van de woonruimten met inbegrip van aan- en uitbouwen tot een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de beroepsactiviteit in de woonruimten uitvoert dient tevens bewoner van die woonruimten te zijn;
- c. vergunningsplichtige (aspect milieu) ingevolge de Omgevingswet of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingbehoefte die het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep oproept;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- g. aan de buitenzijde van de woonruimten of elders op het bouwperceel mogen geen uiterlijke kenmerken ten behoeve van het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep worden aangebracht;
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

12.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 onder b, c, d en f voor:

- a. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- b. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten blijkens een advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geen onevenredige hinder voor de omgeving zullen veroorzaken en vanuit planologisch oogpunt ter plaatse acceptabel kunnen worden geacht;
- c. voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. voor een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, uitsluitend in verband met het vrije beroep en/of het aan huis verbonden beroep dat in de woonruimten wordt uitgeoefend.

Artikel 13 Afwijken - algemeen

13.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, kabelverdeelkasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,0 m mag bedragen;
- b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 12,0 m.
- c. de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
 1. de afwijking niet meer dan 10 % bedraagt;
 2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- d. de in de verbeelding dan wel in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, voor lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals windmolens, zonnepanelen en zonneboilers, mits de overschrijding niet meer dan 2,0 m bedraagt;
- e. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 2,0 m.

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 14 Waarde - Archeologie 3

14.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3.

14.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0505.TAMOP188Herzorankw-2001 is aangewezen als Waarde - Archeologie 3.

14.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als Waarde - Archeologie 3 heeft mede als functie het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

14.4 Bouwactiviteit

14.4.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in artikel 14.3 bedoelde functie is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende functies en de met omgevingsvergunning ingevolge de in artikel Hoofdstuk 2 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

14.4.2 Beoordelingsregels

In afwijking van Hoofdstuk 2 is het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de functie Waarde - Archeologie 3 alleen toegestaan mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van het heipalenplan - inclusief grondverdringing - niet meer dan 2,5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt. **PM gemeente: percentage aangepast van 5% naar 2,5% n.a.v. het selectiebesluit.**

14.4.3 Afwijken beoordelingsregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van 14.4.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
- c. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

14.5 Omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden

14.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

14.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van 14.5.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 100 cm beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m²;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in sublid 14.2 of lid 14.4.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

14.5.3 Beoordelingsregels

- a. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.5.1 vraagt het bevoegd gezag advies aan een archeologisch deskundige.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in 14.5.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

14.5.4 Aanvraagvereisten

- a. Voorafgaand aan de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.5.1 wordt voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval vooraf archeologisch advies ingewonnen bij de door het bevoegd gezag aangewezen archeologisch deskundige.
- b. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.5.1 wordt voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval een archeologisch rapport overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat:
 1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
 2. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden zijn.

Hoofdstuk 5 Overgangsregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2 Maatwerkvoorschrift

Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift eenmalig afwijken van het bepaalde in 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 15.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

15.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 15.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.