

Toelichting

14e herziening Dubbeldam, locatie Noordendijk - De Hoop



Gemeente: Dordrecht
Fase: ontwerp
Datum: november 2023

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>4</u>
<u>1.1 Aanleiding en doel</u>	<u>4</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>4</u>
<u>1.3 Vigerende bestemmingsplannen</u>	<u>4</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>5</u>
<u>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</u>	<u>6</u>
<u>2.1 Historie</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur</u>	<u>6</u>
<u>2.3 Toekomstige situatie</u>	<u>7</u>
<u>Hoofdstuk 3 Beleidskader</u>	<u>9</u>
<u>3.1 Rijksbeleid</u>	<u>9</u>
<u>3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</u>	<u>9</u>
<u>3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</u>	<u>9</u>
<u>3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking</u>	<u>10</u>
<u>3.2 Provinciaal beleid</u>	<u>13</u>
<u>3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland</u>	<u>13</u>
<u>3.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland</u>	<u>14</u>
<u>3.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>16</u>
<u>3.3.1 Omgevingsvisie 1.0 Dordrecht</u>	<u>16</u>
<u>3.3.2 Woonvisie</u>	<u>17</u>
<u>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</u>	<u>18</u>
<u>4.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>18</u>
<u>4.1.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>18</u>
<u>4.1.2 Onderzoek</u>	<u>19</u>
<u>4.1.3 Conclusie</u>	<u>20</u>
<u>4.2 Bedrijven en milieuzonering</u>	<u>20</u>
<u>4.2.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>20</u>
<u>4.2.2 Onderzoek</u>	<u>20</u>
<u>4.2.3 Conclusie</u>	<u>21</u>
<u>4.3 Bodemkwaliteit</u>	<u>21</u>
<u>4.3.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>21</u>
<u>4.3.2 Onderzoek</u>	<u>21</u>
<u>4.3.3 Conclusie</u>	<u>22</u>
<u>4.4 Energie en duurzaamheid</u>	<u>22</u>
<u>4.4.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>22</u>
<u>4.4.2 Onderzoek</u>	<u>24</u>
<u>4.4.3 Conclusie</u>	<u>24</u>
<u>4.5 Externe veiligheid</u>	<u>24</u>
<u>4.5.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>24</u>
<u>4.5.2 Onderzoek</u>	<u>24</u>
<u>4.5.3 Conclusie</u>	<u>25</u>
<u>4.6 Flora en fauna</u>	<u>25</u>
<u>4.6.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>25</u>
<u>4.6.2 Onderzoek</u>	<u>26</u>
<u>4.6.3 Conclusie</u>	<u>27</u>
<u>4.7 Geluid</u>	<u>27</u>
<u>4.7.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>27</u>
<u>4.7.2 Onderzoek</u>	<u>28</u>
<u>4.7.3 Conclusie</u>	<u>28</u>
<u>4.8 Groen</u>	<u>28</u>
<u>4.8.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>28</u>
<u>4.8.2 Onderzoek</u>	<u>28</u>
<u>4.8.3 Conclusie</u>	<u>30</u>

4.9 Luchtkwaliteit	30
4.9.1 Regelgeving en beleid	30
4.9.2 Onderzoek	31
4.9.3 Conclusie	31
4.10 Stikstof	31
4.10.1 Regelgeving en beleid	31
4.10.2 Onderzoek	32
4.10.3 Conclusie	33
4.11 Verkeer en vervoer	33
4.11.1 Regelgeving en beleid	33
4.11.2 Onderzoek	33
4.11.3 Conclusie	35
4.12 Water	35
4.12.1 Regelgeving en beleid	35
4.12.2 Onderzoek	36
4.12.3 Conclusie	36
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
4.13.1 Regelgeving en beleid	38
4.13.2 Onderzoek	38
4.13.3 Conclusie	40
<u>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</u>	41
5.1 Planmethodiek	41
5.2 Inleidende regels	41
5.3 Bestemmingen	41
<u>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</u>	43
<u>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	44
7.1 Participatie en inspraak	44
7.2 Overleg	44

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Instelling De Hoop heeft het initiatief genomen om op een deel van hun terrein aan de Provincialeweg 70, ten noorden hiervan en in de oksel van de Noordendijk en Oudendijk, een gevarieerd woningbouwplan te realiseren. De voorgestelde nieuwe woningbouwlocatie is gelegen op het eigen terrein van de instelling op gronden die niet actief in gebruik zijn. Door het terrein commercieel in te zetten voor een gevarieerd woningbouwplan kan De Hoop nieuwe initiatieven binnen hun instelling financieren. Hiervoor heeft zij een team van vastgoedprofessionals aangetrokken.

Het huidige terrein van De Hoop is bestemd als Maatschappelijk en Groen in het bestemmingsplan Dubbeldam (vastgesteld 16 december 2014). Om het woningbouwplan te realiseren en woningbouw op deze locatie mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig. Tussen de gemeente en De Hoop is afgesteld dat dit bestemmingsplan opgesteld zal worden na een uitgebreid participatietraject met de buurt.

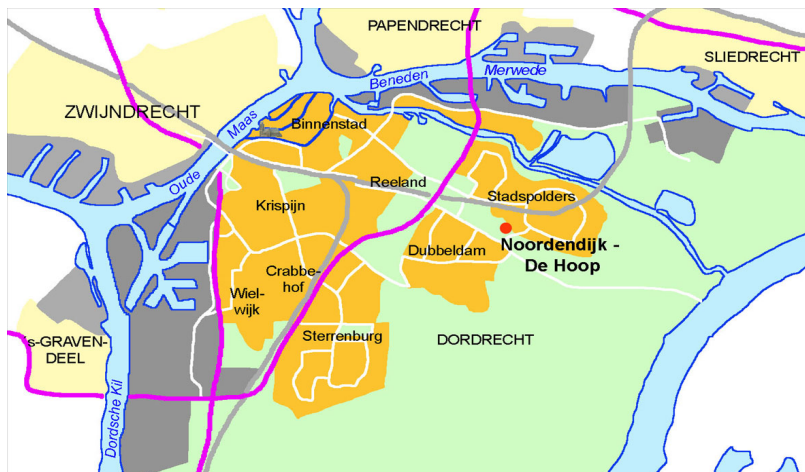
Het totale plangebied behelst ca 6,2 hectare. Dit is opgedeeld in drie zones van wooninitiatieven. Er wordt circa 1.800 m² vrijgehouden voor de huisvesting van 5 woonwagengstandplaatsen. Circa 6.800 m² terrein wordt ingericht voor verpleeghuiseenheden zoals een Parkhuis en sociale huurwoningen. Daarbij wordt naast zorg ook gekeken naar seniorenwoningen. Het overige terrein van circa 4,5 hectare wordt ingericht voor de realisatie van maximaal 58 vrije sector woningen. In het bestemmingsplan moet met deze verschillende wooninitiatieven rekening worden gehouden. De ontwikkeling van woningbouw moet tevens passen en aansluiten bij de waardevolle omgevingskwaliteit langs de dijk dat onderdeel is van de groene corridors van Oost naar West.

Onderhavig ligt het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Dubbeldam, in het midden van het eiland van Dordrecht, en wordt begrensd door:

- In het noorden: Noordendijk en daarachter de wijk Stadspolders
- In het oosten: Oudendijk en daarachter woonwijk De Hoven
- In het zuiden: Provinciale weg
- In het westen: bedrijventerrein Ploegstraat/Sikkelstraat en volkstuinen



kaartje ligging

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Dubbeldam'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 december 2014. De locatie kent meerdere bestemmingen. Een groot deel van het terrein heeft de bestemming 'Groen' met daarin een gedeelte aangeduid als parkeerplaats. De andere bestemming is 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van de woning in het oosten, aan de Oudendijk, bevindt zich de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.

Het hele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3'. Dit houdt in eerste instantie in dat bouwwerken en hun fundering niet dieper mogen liggen dan 100 cm beneden maaiveld.

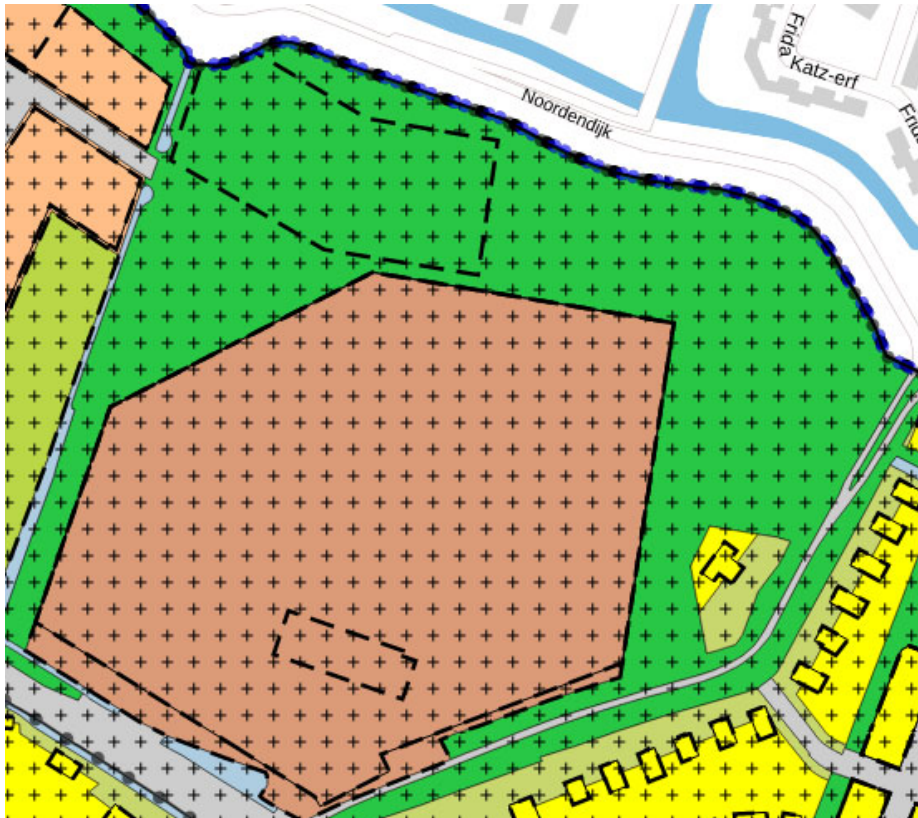
De bestemming 'Maatschappelijk' bevat een aantal voorwaarden. De hele bestemming heeft tevens de functiaanduiding zorginstelling en een kleine rechthoek in het midden de functiaanduiding bedrijf. De aanduiding zorginstelling houdt in dat waar deze aanduiding ligt uitsluitend een zorginstelling is toegestaan. De aanduiding bedrijf houdt het vergelijkbare in: alleen bedrijven zijn toegestaan waar deze aanduiding ligt.

Bijna de hele bestemming beslaat ook het bouwvlak. Daaraan is de regel verbonden dat 60% van het totaal oppervlak bebouwd mag worden en de gebouwen en bouwwerken maximaal 14 meter hoog mogen zijn.

De functiaanduiding parkeerplaats binnen de bestemming 'Groen' bepaalt dat hierbinnen parkeerplaatsen ten behoeve van de stichting De Hoop zijn toegestaan, mits deze worden ingepast in het groen.

Er bevinden zich geen andere aanduidingen, bijvoorbeeld vanuit externe veiligheid, binnen dit plangebied.

Tevens geldt voor dit plangebied de 'partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen 'Dordrecht', vastgesteld op 9 mei 2018. Dit paraplubestemmingsplan heeft tot gevolg dat er bij bouwplannen voldoende parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd en dat hiervoor verwezen wordt naar de geldende beleidsregel van de gemeente omtrent parkeren (en laden en lossen).



kaartje uitsnede geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 2 het voorliggende plan toegelicht. In hoofdstuk 3 komen het beleid (en algemene regels) van rijk, provincie en gemeente aan de orde.

In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan verschillende omgevingsaspecten, zoals archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water en milieu. Per aspect zijn de van toepassing zijnde regelgeving en beleid benoemd. Vervolgens zijn de onderzoeken beschreven en conclusies getrokken. Hoofdstuk 5 behelst de juridische planbeschrijving.

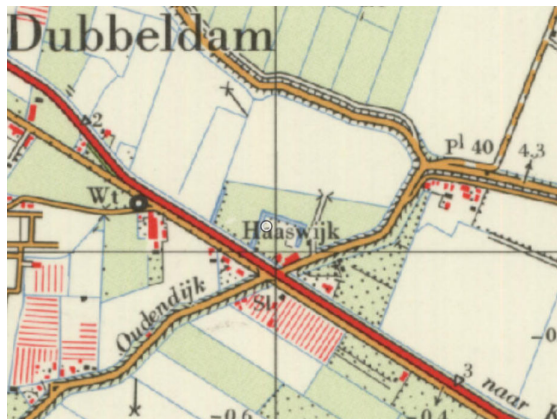
De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historie

Het terrein van instelling De Hoop bevindt zich in de wijk Dubbeldam. Deze wijk ontstond op ingepolderd land. Dubbeldam was tot 1970 een zelfstandige gemeente. In de wijk bevindt zich nog de oude dorpskern en is lintbebouwing herkenbaar. Sinds 1960 zijn honderdeden nieuwe huizen verzezen op de weilanden tussen de lintbebouwing en de meeste sloten langs de wegen werden gedempt. Alhoewel het dorpsverleden nog steeds herkenbaar was en is, gaven de nieuwbouwontwikkelingen Dubbeldam het karakter van een buitenwijk.

Het terrein van De Hoop was vroeger onderdeel van de buitenplaats Haaswijk, zoals op historische kaarten is terug te vinden. Op het terrein bevinden zich nog de boerderij en het koetshuis uit 1709 die hoorden bij de buitenplaats Haaswijk. Zie de afbeeldingen hieronder.



De rest van het terrein is lange tijd gebruikt als polders. Momenteel bestaat dit uit grasland.

2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

Het terrein ligt ten noorden van de Provincialeweg in Dubbeldam. Het terrein ligt ingesloten tussen een bedrijventerrein en volkstuinen in het westen en de historische linten van de Oudendijk en Noordendijk in het noorden en oosten. Achter de Oudendijk en Noordendijk ligt de nieuwbouwwijk de Hoven.

Het zuiden van het terrein bestaat uit bebouwing van stichting De Hoop. Het zijn meerdere vrijstaande complexen met daaromheen wegen, speel- en parkeervoorzieningen.

Het noorden van het terrein bestaat grotendeels uit grasland. Een klein deel in het noordwesten bestaat uit een parkeerplaats. Deze grenst aan het bedrijventerrein en is ontsloten op de Sikkelstraat.

Aan de Oudendijk 188 staat een vrijstaande woning. Deze woning ligt midden in het grasland en zal blijven bestaan. De woningbouw zal om deze woning heen uitgevoerd worden.



Beeld huidige situatie

2.3 Toekomstige situatie

Voor het gebied van ruim 6 hectare is een inrichtingsplan gemaakt. Daarbij worden de volgende wooninitiatieven gefaciliteerd:

- woonwagenstandplaatsen;
- verpleeghuisvoorziening (vergelijkbaar met het Parkhuis met ruimte voor sociale huurwoningen, seniorenwoningen en verpleeghuiseenheden);
- vrije sector woningen.

Het overgrote deel van het terrein (ongeveer 4,5 hectare) zal gaan bestaan uit vrije sector woningen. Deze worden voornamelijk gebouwd op de plek waar zich nu grasland bevindt. De verpleeghuisvoorziening komt op een locatie waar huidig bebouwing van De Hoop staat. Deze zal middels sloop-nieuwbouw vervangen worden. De woonwagenstandplaatsen zijn gesitueerd in het midden van het terrein.



Te ontwikkelen gebied

2.3.1 Stedenbouwkundige opzet

Binnen de ontwikkeling wordt voorzien in een gemengd functieprogramma van wonen en verpleeghuseenheden. Onder voorbehoud zijn de volgende functies en aantallen voorzien:

- vrije sector woningen: maximaal 58 woningen (koop)
- woonwagenstandplaatsen: maximaal 5 standplaatsen (koop)
- sociale huurwoningen: maximaal 14 eenheden (huur)
- verpleeghuseenheden: maximaal 36 eenheden (huur)

De vrije sector woningen komen op vrije kavels. Deze zullen bestaan uit zowel vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen in de vrije koopsector in het hoge segment. De sociale huurwoningen worden uitgevoerd als huurappartementen van 40-60 m² in de middeldure en/of goedkope sector. De verpleeghuseenheden (combinatie van zorg en wonen) zullen een gemiddelde oppervlakte van 40 m² krijgen en ook uitgevoerd worden als woningen in de middeldure en/of goedkope sector.

Voor het plangebied is een schetsplan opgesteld met een mogelijke verkaveling. Zie de afbeelding hieronder.

Uitgangspunt in het schetsplan en voor het verdere ontwerp is aandacht voor groen en water. Het plangebied, wat nu niet-openbaar terrein is, zal openbaar worden gemaakt. Langs de Noordendijk en aan de noordzijde van het plangebied worden groene ruimten en blauwe buffers gerealiseerd. In het midden wordt ruimte gemaakt voor een waterrijke ecologische zone.



Impressie toekomstige invulling van het plangebied

2.3.2 Verkeer

De ontsluiting zal plaatsvinden via de Oudendijk op de Provincialeweg. Een secundaire ontsluiting vormt de Sikkelstraat.

Uit het verkeersonderzoek:

Verkeersgeneratie is een afgeleide van parkeren. De bandbreedte wordt onder andere bepaald door het autobezit bij woningen. De te hanteren positie binnen de bandbreedte

wordt bepaald aan de hand van de parkeernorm voor de naastgelegen woonwijk De Hoven. Het gemiddelde autobezit per woning in De Hoven bedraagt 2,1 parkeerplaats voor de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. Rekening houdend met een bezoekersnorm van 0,3 bedraagt het parkeerkcijfer in de wijk 2,4 parkeerplaats per woning.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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 woningen waar scherpe keuzes en afwegingen aan vooraf zijn gegaan. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes van de Nationale omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, of Amvb Ruimte). Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels.

Zie hoofdstuk 4 voor de verantwoording van de onder 3.1.1 genoemde omgevingsaspecten.

Toetsing

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 (gewijzigd per 1 juli 2017) is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder moet voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen worden doorlopen en kent drie treden. Met ingang van 1 juli 2017 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' van de ladder en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Op dit punt is het beleid onveranderd.

Uitgangspunt van de ladder blijft dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, dient gemotiveerd worden waarom deze ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 113 woningen. Daarmee kwalificeert het plan zich als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er dient een toetsing plaats te vinden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Eerst dient gemotiveerd te worden dat er een behoefte naar het plan bestaat. Indien het plan wordt gerealiseerd buiten bestaand stedelijk gebied, dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Behoefte

Bij de beschrijving van de behoefte van het plan is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied: de marktregio. Voor dit plan is ervoor gekozen om de regio Drechtsteden te definiëren als marktregio. Om te beoordelen of het plan voorziet in een behoefte is bekeken of uit het regionaal woonbeleid blijkt dat er behoefte is naar de woningen waarin het plan voorziet.

Regionaal woonbeleid 'Goed wonen in de Drechtsteden - Woonvisie Drechtsteden 2017 – 2031'

De woonvisie van de regio Drechtsteden is de basis voor het regionaal woonbeleid. Deze heeft de titel 'Goed wonen in de Drechtsteden - Woonvisie Drechtsteden 2017 – 2031' en is vastgesteld in 2017.

• Kwantitatieve behoefte

In het regionaal woonbeleid is opgenomen dat in 2016 de woningvoorraad in de Drechtsteden 126.380 woningen, verdeelt over 287.610 inwoners en 125.430 huishoudens. Het aantal personen per huishouden is al enige tijd dalend en die trend zal zich doorzetten. Dit betekent dat er meer woningen nodig zijn. Om dit te ondervangen hebben de zeven Drechtstedengemeente zich verplicht tot een gezamenlijke realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens in de regio met 9.560.

Er is inzicht in de huishoudensgroei per Drechtstedengemeente en aan de hand van eigen bronnen is inzicht in de plancapaciteit en actuele sloopplannen. Dit geeft het volgende overzicht (per medio 2017).

Gemeente	groei-RIGO	Plannen	Sloop
Alblasserdam	490	768	-
Dordrecht	3.110	3.790	1.639
Hardinxveld-Giessendam	850	931	7
Hendrik-Ido-Ambacht	1.660	1.583	-
Papendrecht	460	599	80
Sliedrecht	1.600	1.170	175
Zwijndrecht	1.410	801	143
Totaal	9.560	9.642	2.044

Wat betreft de kolom 'plannen' moet de nuance worden gemaakt dat niet alle plannen even hard zijn. Het gaat om alle locaties die de gemeenten medio 2017 in beeld hebben met een

geprognoseerd bijbehorend aantal woningen. Dit cijfer kan dus nog lager uitvallen, waardoor er een nog groter tekort ontstaat in de plancapaciteit. Maar ook de cijfers uit de laatste kolom 'sloop' betreffen een momentopname. De plannen wijzigen nog wel eens, bijvoorbeeld wanneer een woningcorporatie toch kiest voor renovatie in plaats van sloop/nieuwbouw. Daarmee zou de plancapaciteit weer verhoogt worden.

Maar uitgaande van de cijfers die er zijn, kan worden vastgesteld dat de huidige plannen niet toereikend zijn om de autonome groei te kunnen faciliteren. Het 'netto' aantal plannen is immers het aantal plannen minus sloop. Aan de hand van de beschikbare gegevens wordt gesteld dat er een tekort van 1.962 woningen in de netto plancapaciteit is. Zodoende wordt gesteld dat er een regionale behoefte is naar woningbouwplannen. Dat geldt ook als wordt ingezoomd op de gemeente Dordrecht, hier is een netto tekort van 959 woningen in de plancapaciteit.

De extra groeiopgave wordt onderstreept door de regiogemeenten. Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal.

Naast het opvangen van de autonome groei in het aantal huishoudens, gaan de zeven Drechtstedengemeenten zich ook inspannen om naast het opvangen van de autonome groei van 9.560 huishoudens, óók op zoek te gaan naar locaties om zo'n 15.000 extra woningen te realiseren. Dit komt dus bovenop de autonome groei van 9.560. In het kader van deze extra opgave heeft Dordrecht uitgesproken om 10.000 extra woningen te willen bouwen.

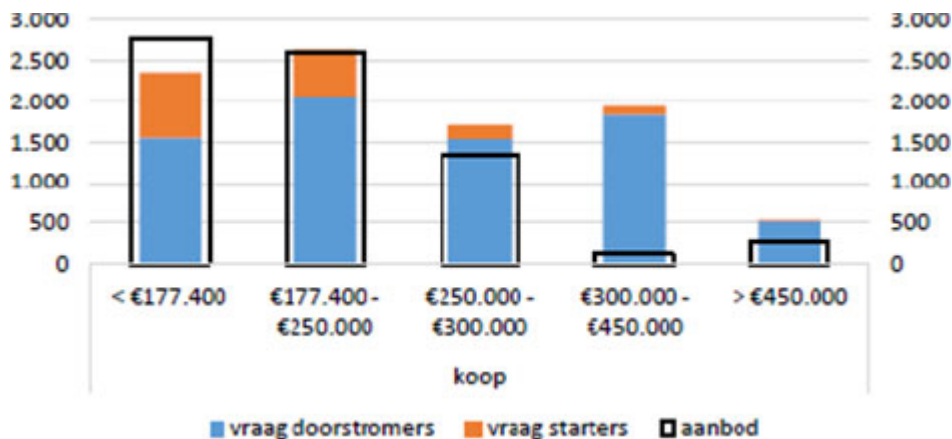
Resumerend komt de regionale opgave op 19.560 woningen en voor de gemeente Dordrecht is een opgave tot het realiseren van 13.110 woningen. Terwijl de plannen (medio 2017) voorzien in respectievelijk 7.598 en 2.151 extra woningen. Geconcludeerd kan worden dat op regionaal niveau, maar ook als wordt ingezoomd op de gemeente Dordrecht, er een zeer grote behoefte bestaat naar meer woningbouwplannen. Het onderhavige plan is een zeer welkome aanvulling op de plancapaciteit. Het plan voorziet in een kwantitatieve behoefte naar meer woningen op regionaal niveau.

- *Kwalitatieve behoefte*

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte in de regio is in de regionale woonvisie rekening gehouden met demografische ontwikkelingen en trends en de mogelijke economische ontwikkelingen. In de koopsector is er vooral behoefte aan meer eengezinswoningen. Door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en de groeiende groep ouderen (dubbele vergrijzing: er komen meer ouderen en zij leven langer) is er in de huursector een toename van de behoefte aan huurappartementen en een afname van de behoefte aan eengezinswoningen. Een overzicht – op hoofdlijnen – levert het volgende beeld:

	woningbehoefte 2031
koop eengezins	+ 5.900
koop meergezins	+ 2.100
huur eengezins	- 1.000
huur meergezins	+ 2.000
Onzelfstandig	+ 500
Totaal	+ 9.500

Op basis van een uitgebreid landelijk woonwensenonderzoek (WoON 2015) is bepaald naar welke prijsklassen de vraag uitgaat. Dit landelijk onderzoek is vertaald naar de Drechtsteden. De Drechtsteden kennen al jaren een netto uitstroom van huishoudens met een midden- en hoger inkomen. Een belangrijke oorzaak van dit selectieve vertrek is de discrepantie tussen vraag en aanbod door het te beperkte aanbod van woningen in het hogere segment. Zo bestaat de bevolking van Dordrecht voor 18% uit huishoudens met een hoger inkomen, terwijl slechts een kleine 9% van de woningvoorraad een WOZ-waarde boven €250.000 heeft. Genoemd onderzoek naar de woningbehoefte laat op regionaal niveau hetzelfde beeld zien: de vraag naar duurdere (koop)woningen is veel groter dan het aanbod. Dit geldt met name voor het segment van € 300.000 tot € 450.000.



Vermeld dient te worden dat anno 2023 de verkoopprijzen er anders uitzien dan in de tijd dat het onderzoek heeft plaatsgevonden (2015). Rekening houdend met de verkoopprijsindex van bestaande koopwoningen van het CBS, komt de prijsindex anno 2023 Q1 uit op 181,2 ten opzichte van het jaar 2015. Dat betekent dat – vertaald naar de verkoopprijzen anno 2023 Q1 – de grootste vraag naar woningen in het segment € 543.600 – € 815.400 valt. Dit sluit aan bij de stelling uit het onderzoek dat er vooral een vraag is vanuit huishoudens met een hoger inkomen.

Het voorliggend plan voorziet met name in het realiseren van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in de vrije koopsector. Daarmee wordt invulling gegeven aan de grote vraag naar woningen in het hogere segment. Daarnaast voorziet het plan ook in het realiseren van 14 sociale appartementen en 36 verpleeghuiseenheden. Zodoende wordt ook voorzien in de geprognosticeerde vraag naar respectievelijk 'huur meergezins' en 'onzelfstandig'.

Resumerend wordt gesteld dat het plan ook voorziet in een woningbehoefte binnen de marktregio.

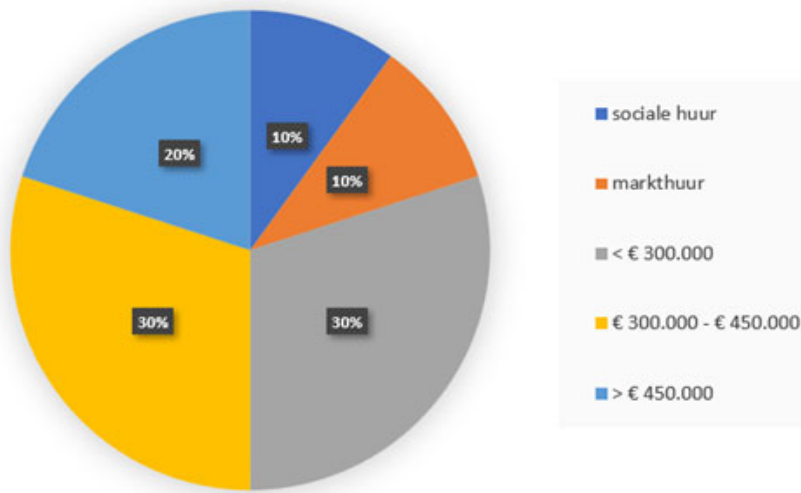
Gemeentelijk woonbeleid 'Goed wonen in Dordrecht 2019 – 2031'

Naast het feit dat er behoefte is aan de geprojecteerde woningen binnen de regio, is ook gekeken of de behoefte ook wel kan landen in Dordrecht. Immers, de behoefte kan aanwezig zijn binnen de regio Drechtsteden, maar dat betekent niet automatisch dat de behoefte ook bestaat in een specifiek deel van deze regio. Derhalve is ook de gemeentelijke woonvisie geraadpleegd.

In deze Dordtse paragraaf beschrijft de gemeente Dordrecht hoe de gemeente uitvoering geeft aan de afspraken zoals vastgelegd in de regionale woonvisie. Om de groeiambitie, zowel regionaal als lokaal, waar te maken moeten extra huizen gebouwd worden. Voor Dordrecht betekent dit dat gefocust wordt op de bouw van 10.000 extra woningen tot het jaar 2030. Na 2030 wil de gemeente nog eens 4.000 woningen toevoegen.

Het bouwen van woningen en het vervangen van verouderde woningen is geen doel op zich. Nieuwbouw is het middel om ervoor te zorgen dat de huidige en toekomstige inwoners goede woonruimte geboden kan worden. Daarom kijkt de gemeente in haar woonbeleid niet alleen naar de huidige bevolking, maar ook naar de te verwachten demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. In 2018 heeft de gemeente de programmering van nieuw te ontwikkelen woningen in Dordrecht vastgesteld. Daarbij wordt gestreefd naar de vervolgende verdeling.

Wat we willen bouwen



Deze ambitie borduurt voort op het regionaal vastgestelde beleid in de regionale Woonvisie Drechtsteden 2017-2031 en de Groeiagenda 2030 Goed leven in de Drechtsteden. Deze vastgestelde verdeling is op basis van de volgende argumenten tot stand gekomen:

- Er is behoefte aan woningen in alle categorieën;
- Er is een noodzaak te vernieuwen binnen de sociale huurwoningvoorraad en handhaven van de huidige aantallen;
- Er is een toenemende behoefte aan woningen in het markthuursegment;
- Er is ondanks dat dit segment ruimschoots aanwezig is in Dordrecht vraag naar (relatief) goedkope koopwoningen tot €300.000,-;
- Er is grote behoefte aan nieuwbouw in het duurder segment (duurder dan €300.000,-). Daarnaast brengt bouwen in dit segment verhuisketens en daarmee doorstroming op gang;
- We bedienen met dit programma ook de bovenkant van de woningmarkt en voorkomen daarmee dat hogere inkomens de stad verlaten.

Qua prijsklassen wordt aangesloten bij de segmentatie uit het regionaal beleid. Dat betekent dus dat – vertaald naar de verkoopprijzen anno 2023 Q1– de grootste vraag naar woningen in het segment € 543.600 – € 815.400 valt. Het grootste deel van het plan valt binnen dit segment, waardoor ook op gemeentelijk beleid het plan passend is en bijdraagt aan de behoefte.

- **Bestaand stedelijk gebied**

Het bestaand stedelijk gebied wordt gedefinieerd als een stedenbouwkundig samenstelsel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Dordrecht en valt daarmee in het stedenbouwkundig samenstelsel. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om stedelijke ontwikkelingen in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

Toetsing

In de woningbouwprogramma's in de regio Drechtsteden en Dordrecht is aangetoond dat er een behoefte bestaat naar meer woningen. Dit planvoornemen komt tegemoet aan deze woningbehoefte. Met dit planvoornemen wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. 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.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de omgevingsverordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

3.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevende ambities, waarbinnen een aantal opgaven is geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In de omgevingsverordening zijn alle provinciale regels voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving opgenomen. Deze omgevingsverordening is in werking getreden op 1 april 2019.

Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

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'.

Kwaliteitskaarten

De provincie Zuid-Holland geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In stedelijk en landelijk gebied binnen de provincie wordt het kwaliteitsbeeld 'ja, mits' beoogd; ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit vier kwaliteitskaarten (ondergrond, cultuur- en natuurlandschappen, stedelijke occupatie en beleving) samengevat in één integrale kaart met bijbehorende richtpunten en verschillende bepalingen in de omgevingsverordening.

Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten.

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 op deze locatie toegelicht:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.
- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stad- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (Zie stads- en dorpsranden). Het plangebied ligt voor een klein gedeelte in het zuiden in de stads- en dorpsrand. Hier blijft de bestaande bebouwing van De Hoop staan (boerderij). De bestaande structuren (dijklinten) en overgang naar naastgelegen gebieden (zoals nieuwbouwwijk de Hoven) worden gerespecteerd.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Voorkomen van (nieuwe) obstakels en omwegen in het recreatief netwerk; de Noordendijk, de noordelijke grens van het plangebied, is aangewezen als belangrijke fiets- en wandelroute. De Noordendijk zal in zijn huidige vorm blijven bestaan. Het plangebied zal een of meerdere verbindingen voor langzaam verkeer krijgen met de Noordendijk. Qua groenstructuur wordt aangesloten bij de Noordendijk.
- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone; het plangebied ligt ten noorden van een aangewezen groene bufferzone. Het plangebied ligt zelf niet in de bufferzone. Wel is aandacht voor groen en water (ecologisch park beoogd) in het plangebied.

Beleidskeuzes

De provincie heeft twaalf provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de omgevingsverordening. De relevante beleidskeuzes worden hieronder beknopt toegelicht.

- Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied

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.

- Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

Het beter benutten van de bebouwde ruimte en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

- Verstedelijking en wonen

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.

Programma ruimte

Het Programma ruimte is onderdeel van het omgevingsbeleid en bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten. Het is

enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

Ten aanzien van het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het programma ruimte.

Toetsing

Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal beleid. Het betreft een ontwikkeling op een binnenstedelijke locatie. Voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3. Daarin wordt aangetoond dat gebouwd wordt naar behoefte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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. Samenwerking vormt 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

In de omgevingsvisie zijn deze 7 doelen verder uitgewerkt.

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. Rond de planlocatie zijn 125 woningen ingetekend in de schematische weergave van het aantal woningen per gebied (pagina 22).

De planlocatie is grotendeels aangeduid met 'rustig groen' als woonmilieu. Enkel de huidige bebouwing is aangeduid als 'suburbaan'. In de omgevingsvisie wordt het volgende in relatie tot deze planlocatie genoemd:

"Aan de randen van de stad vinden we kleinschalige locaties met een rustig, groen leefmilieu. Hiertoe behoren de Smitsweg (Wilgenwende), De Hoven, de Wantijbuurt, Plan Tijn en de nieuw te ontwikkelen Vlijweide (Noordendijk scholencluster) en een deel van Dorp de Hoop. Er is ruimte voor wonen in het topsegment in een ruime, rustige en groene (of blauwe) omgeving. Met een gemiddelde dichtheid van 5-20 woningen per hectare. Voornamelijk vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen passen in dit milieu. Gestapelde woningbouw kan alleen in een landgoedachtige setting. Beperkt kan hier sprake zijn functiemenging met extensieve (recreatieve) bedrijvigheid, maar de gebruiksintensiteit en dichtheden in dit milieu zijn laag."

Verder zijn in wijken zoals Dubbeldam de 17e tot 19e eeuwse polder- en dijkstructuren beschermingswaardig. Zoals de Oudendijk en Noordendijk.

De ontwikkeling voor Dorp De Hoop is ook meegenomen in de impactbeoordeling, behorende bij de omgevingsvisie. Daar volgt ondermeer een aandachtspunt bij biodiversiteit: Vanwege de relatief kleine afstand tot stikstofgevoelige habitattypen is de ontwikkeling De Hoop een aandachtspunt wat betreft stikstof. En volgt een aandachtspunt voor klimaat: Bij de planuitwerking van De Hoop dient aandacht te zijn voor klimaatbestendigheid, omdat de plaats waar de ontwikkeling is gepland in de huidige situatie een hoog aandeel groen kent.

Toetsing

Voorliggend plan is in lijn met de omgevingsvisie. Het sluit aan op de groeiopgave. Er gelden wel een aantal aandachtspunten voor deze locatie.

3.3.2 Woonvisie

Goed Wonen in Dordrecht 2019-2031

In deze Dordtse paragraaf binnen de regionale woonvisie beschrijft de gemeente Dordrecht hoe zij uitvoering geeft aan de afspraken zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden'. De regionale woonvisie vormt het kader voor het woonbeleid in onze gemeente zowel kwantitatief als kwalitatief.

Hierin worden thema's en acties voor de gemeente Dordrecht in uitgelicht, namelijk:

- ouderen wonen langer zelfstandig thuis; er moet dus aanbod voor zogeheten 'empty-nesters' zijn en levensloopbestendige woningen;
- het bouwen van 10.000 woningen tot 2030;
- woningvoorraad is in 2035 energieneutraal;
- kwaliteit en gebruik particuliere woningvoorraad op orde;
- ontwikkelen van visie op de huisvesting van arbeidsmigranten;
- werken aan gedifferentieerde en streven naar inclusieve wijken;
- sturen op 5 prijssegmenten; hierbij is ook de volgende verdeling gemaakt:
 - 10% sociale huur
 - 10% markthuur
 - 30% koop tot 300.000,-
 - 30% koop van 300.000,- tot 450.000,-
 - 20% koop vanaf 450.000,-;
- vervangen van 1.500 verouderde woningen;
- woonwagenebeleid;
- vergroten woonkansen voor starters.

Toetsing

Voorliggend plan is in lijn met de woonvisie binnen Dordrecht. De motivatie hiervoor is terug te vinden in 3.1.3 ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

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

Besluit ruimtelijke ordening

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

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid archeologie

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

al sinds 1995.

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

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

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

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

4.1.2 Onderzoek

Archeologisch onderzoek (1995)

In bijlage 1 is het verslag van het archeologisch onderzoek voor deze locatie, Haaswijkweg Oost 14, bijgevoegd. Dit onderzoek is uitgevoerd in 1995 en nog bruikbaar. Daarbij is de locatie opgedeeld in 3 deellocaties (terreindelen).

In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Het weerstandsonderzoek heeft in de westelijke boomgaard van terreindeel II een patroon opgeleverd dat verband kan houden met de buitenplaats Haaswijk. Op het andere deel van terreindeel II, de centrale boomgaard, evenals op terreindelen I en III hebben zowel het geofysisch als het booronderzoek geen funderingsresten of andere archeologische sporen aan het licht gebracht. Op terreindeel I worden de slechts geringe verschillen in weerstandswaarden veroorzaakt door concentraties huishoudelijk afval; op terreindeel III is sprake van een geleidelijk verloop van weerstandswaarden.

Advies Archeologie (12 oktober 2022)

Voor de locatie is een archeologisch advies opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 2. Daarin wordt het volgende geconcludeerd:

In het plangebied zelf is in 1995 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de wijdere omgeving en binnen dezelfde archeologische verwachtingswaarden (WR-A-3) zijn meerdere booronderzoeken uitgevoerd.

Uit deze onderzoeken is gebleken dat het in 1421 verdrongen middeleeuwse en oudere landschap met archeologische waarden in het plangebied zelf én in de wijdere omgeving pas daadwerkelijk aanwezig is vanaf een diepte vanaf 190 cm –NAP; dit betekent tussen de 120 en 160 cm beneden

maaiveld, aangezien het maaiveld in het plangebied nu varieert van circa 70 cm -NAP in het oosten tot circa 30 cm -NAP in het westen.

In het onderzoek uit 1995 zijn geen aanwijzingen voor behoudenswaardige archeologische waarden aangetroffen, ook niet in de genoemde onderzoeken uit de wijdere omgeving.

Het plangebied wordt wat betreft archeologie op basis van de resultaten van de al uitgevoerde archeologische onderzoeken vrijgegeven voor planontwikkeling. Er hoeft geen archeologisch onderzoek meer plaats te vinden.

Voor het plangebied kan feitelijk de dubbelbestemming waarde archeologie vervallen.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het onderzochte plandeel. Het is niet nodig in het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde-Archeologie op te nemen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan met daarin woningen en bedrijven, dan wel die functies in de directe omgeving, dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

De VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 2: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	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

4.2.2 Onderzoek

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 113 woningen en daarmee in de toevoeging van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde

richtafstanden worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd. De locatie is gelegen in een omgeving waar een klein aantal bedrijven aanwezig is op een naastgelegen bedrijventerrein ten westen van het plangebied.

Op het bedrijventerrein zijn maximaal bedrijven uit categorie 2 toegestaan. Bij deze bedrijvigheid behoort een afstand van 10 m in gemengd gebied en daaraan wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van "bedrijven en milieuzonering" bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming en bouwmogelijkheden.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Regelgeving en beleid

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

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 welke gesteld worden in de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit en het Gemeentelijk Grondstromenbeleid.

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

4.3.2 Onderzoek

In januari 2020 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op deze locatie. Zie hiervoor het bodemonderzoek in bijlage 3. Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen samengevat.

Het doel van het onderzoek was vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen herinrichting van het terrein. Voor het onderzoek is het plangebied in 2 deellocaties opgedeeld.

Voor deellocatie 1, binnen plan de Hof, wordt geconcludeerd:

- in de bovengrond is minerale olie minimaal verhoogd aangetroffen. Het mengmonster van het ophoogzand was geheel schoon;
- in de kleiige ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK aangetroffen. Ter plaatse van de gedempte sloot (boring 9) is lichte verontreiniging aangetroffen. Deze demping is in 2005 afgedekt;
- in het grondwater is barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen hetgeen een niet relevante verhoging is.

Voor deellocatie 2, onbebouwde grond/grasland exclusief parkeerterrein, wordt het volgende geconcludeerd:

- in de bovengrond is bij 4 van de 14 mengmonsters sprake van minimale overschrijdingen van de AW 2000. De rest is volledig schoon;
- in de ondergrond is bij 3 van de 8 mengmonsters sprake van lichte overschrijdingen van de AW 2000. De rest is volledig schoon;
- het PFOA gehalte van de bovengrond bedraagt 4,5µg, wat past binnen de door de OZHZ opgestelde verwachtingskaart;
- op het terrein liggen 1 of 2 gedempte sloten. De ene sloot is met onverdacht zand gedempt. De andere sloot bevat dezelfde kleiige bodemopbouw zonder enig kenmerk van demping;
- in het grondwater is barium in een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen. Daarnaast zijn zink en naftaleen in een of enkele peilbuizen minimaal verhoogd aangetroffen.

Tijdens het veldwerk bleek de grond algemeen licht geroerd en plaatselijk werden lichte bijmengingen van puinrestanten waargenomen. Onderzoek heeft aangetoond dat lichte puinbijmengingen niet vanzelfsprekend leiden tot verhoogde gehalten. De meeste mengmonsters waren volledig schoon en daar waar sprake was van een overschrijding, was dat in minimale mate.

Verder wordt opgemerkt dat alle bebouwing op het terrein dateert van de jaren '90 of later, ofwel er is nooit met asbesthoudende bouwmaterialen gebouwd. Aangezien gecertificeerd puin ook vrij is van asbest, is voor dit terrein afgezien van asbest onderzoek. De kans op verhoogde asbestgehalten wordt zeer gering geacht.

Vanwege asfaltverharding met daaronder gebroken puin is de oppervlakte van de parkeerplaats niet onderzocht. Het is praktischer om dit na verwijdering van het asfalt te doen. Hierbij kan het onderzoek beperkt blijven tot alleen grondonderzoek.

Op grond van de uitgebreide reeks verkregen analysesresultaten kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit op onderhavig terrein geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van de onderzochte terreindelen voor recreatieve en maatschappelijk doeleinden en voor de bestemming wonen.

4.3.3 Conclusie

Uit het bodemonderzoek blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

4.4 Energie en duurzaamheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verdient het de aanbeveling zoveel mogelijk rekening te houden met duurzaamheidsaspecten zoals duurzaam bouwen, duurzame energievoorzieningen, bevordering van fietsverkeer en openbaar vervoer, duurzaam ruimtegebruik en dergelijke. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe woonbuurt. Hiervoor zijn een aantal handvatten op zowel rijks- als regionaal niveau.

Wet voortgang energietransitie

De Wet Voortgang Energietransitie (VET) heeft onder andere geregeld dat de aansluitverplichting van nieuwbouw op het gasnet is verdwenen. Per 1 juli 2018 is deze wet in werking getreden en is tegelijkertijd een aardgasverbod ingegaan. De wet voorziet in hoofdzaak in een aantal wijzigingen van de Elektriciteitswet 1998 en Gaswet teneinde de transitie naar een duurzame energievoorziening verder te faciliteren. De aanpassingen hebben met name invloed op de netten die essentieel zijn om de energietransitie verder te ondersteunen.

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.

Het NMP4 moet in de toekomst worden vervangen door het Nationaal milieubeleidskader (NMK) en het Nationaal milieuprogramma (NMP) zoals in de NOVI is beoogd. Het NMK is in februari 2021 vastgesteld, het NMP is nog in ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid duurzaamheid

In de omgevingsvisie Dordrecht 1.0 is vastgelegd dat de gemeente Dordrecht in 2050 energieneutraal is. Voor de gebouwde omgeving wordt zelfs gestreefd naar energieneutraal in 2035. Daarnaast wordt gestreefd naar 49% CO2 reductie in 2030 ten opzichte van 1990. Bij nieuwbouw wordt ingezet op zeer goed geïsoleerde, energieleverende gebouwen en op 20% minder energieverbruik in 2030 in de gebouwde omgeving ten opzichte van 2020. Ook wordt ingezet op circulaire gebiedsontwikkeling, waarbij nieuwe woningen of gebouwen en woonwijken worden gecreëerd die niet alleen economische, maar ook ecologische waarde toevoegen.

In juni 2021 is door de gemeenteraad de Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld en in juli 2021 de Regionale Energiestrategie (RES). In beide documenten wordt een beeld geschetst van de route naar energieneutraal in 2050. De Transitievisie Warmte 2021 beschrijft per buurt de route naar aardgasvrije woningen en gebouwen. In de Regionale Energie Strategie (RES) 1.0 staat hoe de opwekking van duurzame elektriciteit middels zon en wind, het aardgasvrij maken van gebouwen en woningen en de energie-infrastructuur worden ingepast in de regio. Voor warmte staat in de RES de Regionale Structuur Warmte met bronnenstrategie.

Energie

Nieuwbouw dient zo min mogelijk energie te verbruiken. Voor alle nieuwbouw geldt dat deze minimaal moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Aandachtspunt is dat de hernieuwbare energie in deze eis op het eigen perceel opgewekt moet worden en dat deze niet als compensatie mag dienen.

Nieuwbouw mag niet meer worden aangesloten op aardgas. Nieuwbouw dient dus op een andere manier verwarmd te worden. De toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR ketels, elektrische boilers en conventionele koelmachines is niet toegestaan. In zowel de TVW als de RES is de beleidslijn voor warmte vastgelegd. Er geldt een afwegingscriterium duurzaamheid, met een voorkeursvolgorde voor warmtebronnen:

- Direct bruikbare warmte = gebruik maken van restwarmte uit o.a. de industrie. Dit heeft de voorkeur.
- Op te waarderen warmte = gebruik maken van warmte uit ondiepe geothermie, oppervlaktewater of lucht. Hierbij is er altijd iets extra's nodig in de vorm van een elektrische warmtepomp om de warmte op de juiste temperatuur te krijgen om de woning te verwarmen. Algemene term die hiervoor wordt gebruikt is 'all electric'.
- Te maken warmte = duurzame brandstoffen als groen gas of waterstof. Deze brandstof is niet aanwezig en moet nog 'gemaakt' worden. Deze vorm heeft niet de voorkeur en wordt niet voorzien in de woonwijken.

Circulariteit

Duurzaamheid in deze context betreft vooral duurzame gebouwkwaliteit qua materiaalkeuze, maar ook duurzaamheid in onderhoud en gebruiksduur van het gebouw. Het doel is een circulaire stad waarbij grondstoffen en materialen zo lang en zoveel mogelijk behouden blijven. Hieronder wordt verstaan: het ontwerp, construeren, en slopen van een gebouw op zo'n manier dat naast

het hoogwaardig inzetten en hergebruiken van materialen en een adaptief en toekomstig ontwerp, ook duurzaamheidsambities op het gebied van energie, groen en water worden meegenomen.

4.4.2 Onderzoek

De woningen die middels dit plan worden gebouwd, worden conform de huidige regelgeving niet meer aangesloten op het aardgas. Daarnaast moeten de woningen voldoen aan de BENG-normen, waardoor woningen bijna energieneutraal moeten worden opgeleverd. Bij deze ontwikkeling wordt echter gestreefd om de woningen volledig energieneutraal op te leveren. De woningen worden voorzien van zonnepanelen, zodat de woningen groene energie opwekken en deze schone energie kunnen verbruiken. Zodoende ontstaat er tijdens het gebruik van de woningen geen emissies. Daarnaast worden de woningen voorzien van warmtepompen, zodat warmte wordt gewonnen uit lucht. Deze warmte kan vervolgens gebruikt worden om water te verwarmen voor de vloerverwarming of om mee te douchen.

Ten aanzien van de openbare ruimte voorziet het plan in het realiseren van water, groen en houtopstanden. Waterpartijen zorgen voor een verkoelend effect en groen en schaduwvorming van bomen dragen bij aan het tegengaan van hittestress. Daarnaast worden halfverharde parkeerplaatsen aangelegd om de verhardingstoename en daarmee warmtevorming tijdens warme periodes te beperken.

4.4.3 Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het gemeentelijk beleid. Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Op basis van diverse wettelijke voorschriften zoals de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen dienen bij het opstellen van dit bestemmingsplan minimaal de normen voor plaatsgebonden risico in acht te worden genomen voor zover het bestemmingsplan kwetsbare of zeer kwetsbare bestemmingen toelaat. Daarnaast gelden aandachtsgebieden waarbinnen een afweging moet worden gemaakt of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maatschappelijk aanvaardbaar worden geacht.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6 contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Basisnet. Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute.

4.5.2 Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvinden en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het plan (zie de afbeelding).

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen in de directe omgeving van de voor het aspect externe veiligheid relevante buisleidingen. Enkel ten westen van het plangebied is een leiding van de Gasunie gelegen (zie afbeelding 2), maar deze ligt op ruim voldoende afstand.

Transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

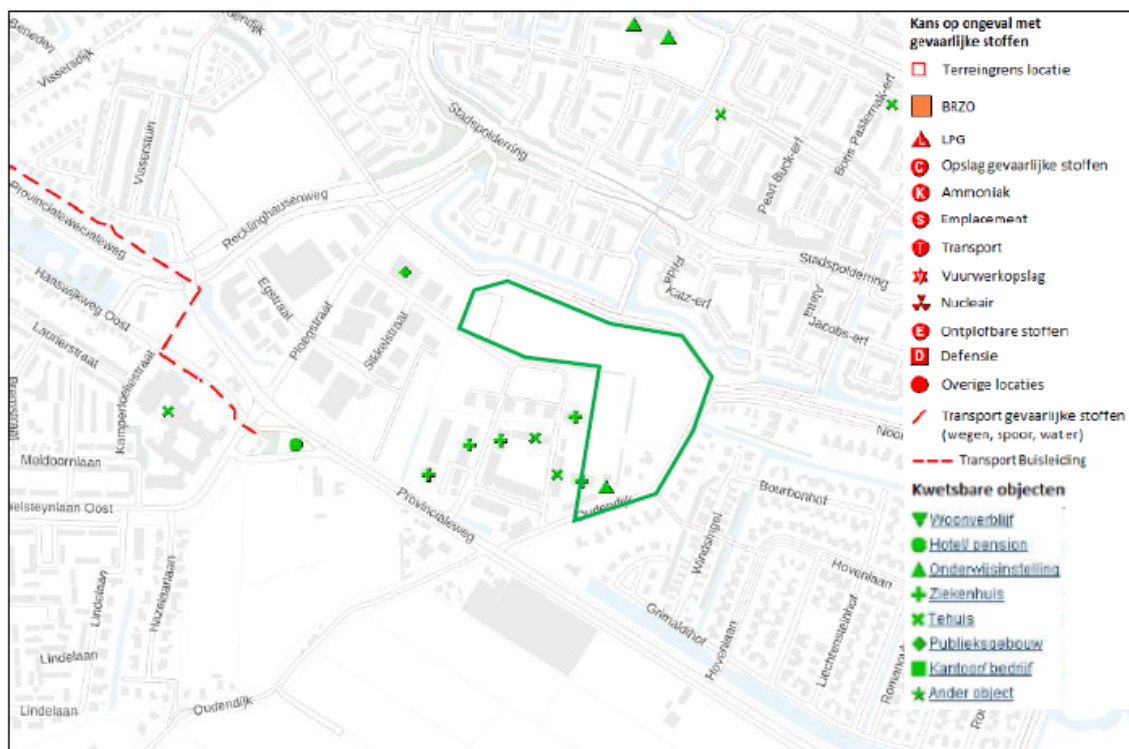
In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor de externe veiligheid relevante spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor de beroepsvaart relevante vaarwegen aanwezig.



Locatie (indicatief in het groen) t.o.v. externe veiligheidskaart

4.5.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Regelgeving en beleid

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt de bestaande natuurwaarden. Deze wet is per 1 januari 2017 in werking getreden en kent naast de algemene zorgplicht regels omtrent gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden. In de gemeentelijke APV is een verbod opgenomen voor de kap van bomen die op de lijst waardevolle bomen zijn aangeduid.

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie staat het doel dat Dordrecht de biodiversiteit beschermd en bevordert. De urgentie om ecosystemen te beschermen is groot doordat veel planten en diersoorten met uitsterven zijn bedreigd. Bijzondere flora en fauna en hun leefgebied (habitat) zijn belangrijke indicatoren voor een hoge graad van biodiversiteit. Dordrecht heeft daarom de ambitie om de huidige biodiversiteit te beschermen en te bevorderen. Daarvoor is ook het stoppen van achteruitgang van biodiversiteit nodig.

Dit betekent voor ruimtelijke ontwikkelingen dat deze moeten bijdragen aan het behoud van de biodiversiteit en kansen voor het versterken van de groenblauwe structuur aangegrepen moeten worden. Bebouwing kan een bijdrage leveren door natuurinclusief bouwen als uitgangspunt te nemen. Daarnaast is het van belang de biodiversiteit te monitoren om te achterhalen of de doelen worden behaald.

4.6.2 Onderzoek

Voor de planlocatie is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. De quickscan is een oriënterend onderzoek waarbij een beoordeling wordt gegeven van de aanwezigheid van specifieke potentie voor beschermde flora en fauna op de planlocatie, de betekenis van de planlocatie voor de aanwezige soorten en de effecten van de voorgenomen ingrepen op de soorten. Het onderzoek bestaat uit een veldonderzoek en raadpleging van externe bronnen.

Hierna volgt een samenvatting van de resultaten en conclusies uit de quickscan. Deze zijn ingedeeld naar de categorieën in de Wet natuurbescherming (soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden).

1. Soortenbescherming:

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus en gebouwbewonende vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

2. Gebiedsbescherming:

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een belangrijk weidevogelgebied of de strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Dit kan middels de AERIUS calculator. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

3. Houtopstanden:

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid:

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Er dienen enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor de huismus en gebouwbewonende vleermuizen.

Tijdens de uitvoering van werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie:

De sanering van de bebouwing en het realiseren van nieuwbouwwoningen aan de Provincialeweg 70 is uitvoerbaar.

Aanvullend Flora en Fauna onderzoek

Zoals aangegeven in de quickscan is voor de planlocatie een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de huismus en vleermuis in het kader van de Wet natuurbescherming. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij dit bestemmingsplan. Hierna volgen de resultaten en conclusies van dit onderzoek, per soort.

Huisumus:

In de periode april 2021 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismus in de bebouwing. Tijdens het onderzoek zijn geen huismusnesten vastgesteld binnen de bebouwing. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor huismus is niet benodigd voor de beoogde ontwikkeling.

Vleermuizen:

In de perioden mei - september 2021 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing op de planlocatie. Tijdens het onderzoek zijn geen gebouwbewonende vleermuizen vastgesteld binnen de bebouwing. Een ontheffing in het kader van de Wnb is niet benodigd voor de beoogde ontwikkeling.

Overige soorten:

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot het vaststellen van de aan- dan wel afwezigheid van huismussen en vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op nesten en/of verblijflocaties van andere soorten op de planlocatie. Er is tijdens het onderzoek een nest van de ekster aangetroffen buiten het plangebied. De struiken, bomen en bebouwing binnen het plangebied vormen voor algemene broedvogels zoals merel, duiven en kleine zangvogels geschikte nestlocaties. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Vervolgstap(pen):

Voor de uitvoering van de werkzaamheden moet, indien nodig, een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet benodigd.

4.6.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van het aspect stikstof wordt verwezen naar paragraaf 4.9 en 4.10 (luchtkwaliteit en stikstof). Voor de uitvoering van de werkzaamheden moet een ontheffing van de Wnb aangevraagd worden.

4.7 Geluid

4.7.1 Regelgeving en beleid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007. Op basis van de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting op nieuwe bestemmingen, welke binnen de geluidzone van een weg of spoorweg zijn gelegen, worden bepaald. De berekende geluidbelasting wordt daarbij getoetst aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder wordt de geluidsbelasting als daggemiddelde (Lden) weergegeven. Getalsmatig heeft dit tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai 48 dB is met een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Voor industrielawaai geldt dat als het plangebied binnen de geluidzone van het lawaaiveroorzakende bedrijf valt er voldaan moet worden aan voorkeursgrenswaarden. Voor spoorweglawaai geldt dat als het plangebied binnen de zone van railverkeer valt de geluidsbelasting niet meer mag bedragen dan 55 dB.

Beleid hogere waarden

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

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 wegverkeerslawaaï 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 2018-2023 (vastgesteld in september 2019).

Het aspect geluid is gekoppeld aan de beoogde woonmilieus. Deze locatie valt binnen de woonmilieus 'Rustig groen' en 'Suburbaan'. Voor deze woonmilieus 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.

4.7.2 Onderzoek

Het plangebied is binnenstedelijk gesitueerd en de maximale ontheffingswaarde voor woningen bedraagt derhalve 63 dB, inclusief aftrek art. 110g Wet geluidhinder (Wgh).

In de bijlagen 6, 6a en 6b, volgen de rekenresultaten en toelichting op de resultaten. Hieronder volgt de conclusie:

De geluidbelasting van de Provincialeweg is ter plaatse van het plangebied niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB inclusief aftrek art. 110g Wgh voor wegverkeer en vormt geen belemmering voor woningbouw in dit plangebied.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling die is voorzien in dit bestemmingsplan.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

Het Eiland van Dordrecht is aantrekkelijk door haar groene parken, haar buitengebied en haar sterke relatie met het water. Om deze aantrekkelijkheid te waarborgen is behoud en waar mogelijk versterking van de groenblauwe structuur van belang. Stedelijk groen is onder meer van belang voor een gezonde en een klimaatbestendige leefomgeving.

De Omgevingsvisie 1.0 noemt enkele aandachtspunten voor stedelijk groen. Zo gaat de bestaande woningbouwopgave mogelijk ten koste van stedelijk groen. Bij dergelijke

ontwikkelingen dient daarom aandacht te zijn voor de realisatie van stedelijk groen. Waterlopen, parken, plantsoenen en grasvelden kunnen het aanbod aan stedelijk groen behouden of versterken. Ook maatregelen met betrekking tot het verkeer kunnen een positief effect hebben op stedelijk groen. Zo bieden autoluwe wegen meer ruimte voor groen doordat er minder ruimte nodig is voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen. Dat beïnvloedt de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de leefomgeving positief.

4.8.2 Onderzoek

Het plan voorziet in het realiseren van een woonwijk ter plaatse van niet-openbaar groen. Het plangebied betreft namelijk een grasveld als onderdeel van instelling De Hoop. Voor de beoogde ontwikkeling worden de laanvormige bomenstructuren gekapt. Het betreffen geen beschermde bomen, waardoor geen kapvergunning nodig is.



Te kappen bomenstructuren

Bij het planontwerp is aandacht besteed aan de realisatie van groen en water. Immers, het plangebied zal in de toekomst wel openbaar worden gemaakt. Daarnaast wordt met groen en water een gezondere leefomgeving gecreëerd voor de toekomstige bewoners.

Het is de ambitie om een groene en klimaatbestendige woonbuurt te realiseren met een hoge woonkwaliteit. De woonbuurt moet een gewilde woon- en leefomgeving worden met ruime, groene profielen. Langs de Noordendijk wordt een groene ruimte gehandhaafd waarin het groene dijkkprofiel zichtbaar blijft. Aan de teen van de dijk aan de noordzijde van het plangebied wordt een blauwe buffer gerealiseerd en aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt een waterrijke ecologische zone gerealiseerd. Eventueel zou hier een ecologische oever gerealiseerd kunnen worden ter bevordering van de biodiversiteit.

Langs de infrastructuur binnen de woonwijk is ruimte gereserveerd voor groenstroken en houtopstanden. In deze groenstroken kunnen hoge bomen worden aangeplant om zo een laanstructuur te creëren en extra groen in het ontwerp te brengen. In totaal zal ruim 20% van het openbaar gebied binnen het plangebied worden ingericht als groen of water.

Verder is bij het stedenbouwkundig ontwerp uitgegaan van een ruimkorrelige opzet, waardoor de woningen zijn voorzien van een relatief groot erf. De toekomstige bewoners worden geïnformeerd over het belang en de nut en noodzaak van groene tuinen. Zodoende worden bewoners gestimuleerd om zo min mogelijk verharding aan te brengen op hun woonperceel.



Stedenbouwkundig ontwerp

4.8.3 Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het groenbeleid van de gemeente. Vanuit het aspect groen zijn geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Regelgeving en beleid

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij dit plan de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet

worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant.

Tabel 1: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

4.9.2 Onderzoek

Besluit Niet In Betekende Mate

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Doordat er sprake is van de bouw van maximaal 113 woningen kan verder onderzoek achterwege blijven.

4.9.3 Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.10 Stikstof

4.10.1 Regelgeving en beleid

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 Wet natuurbeschermingvergunning (Wnb-vergunning) 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 in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet bepaald dat er een vrijstelling mogelijk is voor een stikstofdepositieonderzoek voor activiteiten van de bouwsector, ook wel activiteiten ten behoeve van de aanlegfase. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase. Daarvoor blijft een stikstofdepositieonderzoek nodig.

4.10.2 Onderzoek

In bijlage 9 is het stikstofdepositieonderzoek voor deze locatie opgenomen. Hierna volgen de resultaten en conclusies van dit onderzoek.

Het dichtsbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de 'Biesbosch' en ligt op een afstand van circa 1,4 kilometer van het plangebied. Dit is tevens een Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats.

In totaal zal het plan 730 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal genereren, op basis van het verkeersonderzoek. Met dit aantal is gerekend.

De woningen en maatschappelijke functies worden gasloos uitgevoerd en zonder haard of rookgaskanaal. Er zal dus geen stikstofemissie uitgestoten worden als gevolg van stookinstallaties.

De stikstofdepositie door de gewenste activiteiten op de Natura 2000-gebieden is berekend met de AERIUS Calculator (2023). Er is een AERIUS projectberekening uitgevoerd met de emissies als gevolg van de beoogde situatie (gebruiksfase) en de referentiesituatie. Hierbij is ook een verschilberekening van de beoogde situatie (gebruiksfase) met de referentiesituatie uitgevoerd.

Conclusies:

Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling voorziet in een maximale bijdrage van 0,01 mol/ha op het Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. het betreft een emissie die plaatsvindt tijdens 'aanlegfase (fase 2)'. Tijdens de overige fasen vinden er geen emissies plaats op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

Omdat het plan voorziet in een tijdelijke stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, kunnen negatieve gevolgen op Natura 2000 op voorhand niet worden uitgesloten. Hiervoor dient een locatiespecifieke ecologische voortoets uitgevoerd te worden door een ecologisch deskundig bureau.

Dit onderzoek is in oktober 2023 uitgevoerd, de conclusie:

Uit de quickscan Wet natuurbescherming en de Ecologische Voortoets blijkt dat er op voorhand geen significante negatieve effecten te verwachten zijn betreffende de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ingreep. De verhoging in stikstofpositieverhoging leidt zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet tot significante negatieve effecten. Ten aanzien van aanwezige flora en fauna wordt, in het kader van de Algemene zorgplicht, geadviseerd mitigerende maatregelen te treffen.

De beoogde ruimtelijk ingreep leidt niet tot aantasting van het Natura 2000-gebied en zijn instandhoudingsdoelen.

4.10.3 Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en vervoer

4.11.1 Regelgeving en beleid

Mobiliteitsplan Dordrecht

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

Op stadsniveau is een stelsel van hoofdwegen en secundaire wegen vastgesteld, waarbij gemotoriseerd verkeer zo vlot mogelijk naar wegen van een hogere orde afgewikkeld dient te worden. In het plan wordt een duidelijke keuze gemaakt voor het versterken en verbeteren van de radialen naar de binnenstad.

Beleidsregels parkeerbeleid

Binnen de gemeente is parkeerbeleid in ontwikkeling waarin parkeernormen en eisen gesteld worden aan nieuwbouw. Op dit moment worden bestemmingsplannen getoetst aan de "Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten".

4.11.2 Onderzoek

Voor het planvoornemen is een quickscan ontsluiting opgesteld in december 2022. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 7. In deze quickscan is de toekomstige (extra) verkeersgeneratie van het planvoornemen inzichtelijk gemaakt. Hierbij is bepaald hoeveel verkeer de ontwikkeling in de toekomstige situatie genereert voor verschillende momenten in de week. Voor de toekomstige ontsluiting zijn vijf varianten opgesteld. Aan de hand van de verkeerskundige beoordeling is een advies opgesteld over de verkeerskundig, meest wenselijke of geschikte ontsluitingsvariant.

Verkeersgeneratie

Eerst is het aantal verkeersbewegingen per functie-eenheid (woning) bepaald. Op basis daarvan is de verkeersgeneratie berekend. Hiermee is worst-case gerekend; in de huidige situatie genereert de locatie mogelijk ook verkeer en hiermee is niet gesaldeerd. In de tabel hieronder zijn de resultaten van de verkeersgeneratie berekeningen voor de werkdag weergegeven. Het blijkt dat de ontwikkeling circa 830 motorvoertuigbewegingen (mvt) per werkdagemaal genereert. Hierbij is gerekend met robuuste aannames (worst case). Vanwege deze robuuste uitgangspunten wordt in de praktijk uiteindelijk een lagere verkeersgeneratie van de ontwikkeling verwacht.

functie	omvang	eenheid	kencijfer werkdag	verkeersgeneratie werkdag
vrije sector woningen	58	woning	9,4	545,2
woonwagenstandplaatsen	5	standplaats	9,4	47,0
sociale huurwoningen	14	woning	5,8	81,2
verpleeghuiseenheden	36	wooneenheid	4,3	154,8
			<i>totaal</i>	<i>828,2</i>

Aanvullend is gekeken naar het planeffect tijdens de maatgevende momenten: de ochtend- en avondspitsperioden. Daarbij is ook onderscheid gemaakt in aankomende en vertrekkende motorvoertuigbewegingen. De ontwikkeling geeft in de ochtendspits circa 70 motorvoertuigbewegingen in het drukste uur en in de avondspits circa 75 motorvoertuigbewegingen in het drukste uur. Verkeerskundig is deze toename beperkt; gemiddeld genereert de ontwikkeling hiermee iets meer dan één voertuigbeweging per minuut in het drukste (spits)uur op een werkdag.

Toekomstige ontsluiting

Voor het planvoornemen zijn een vijftal mogelijke ontsluitingsvarianten opgesteld.



5 mogelijke ontsluitingsvarianten

Voor de vijf varianten zijn de effecten op gebied van verkeersveiligheid, doorstroming, langzaam verkeer, ruimtelijke inpassing en kosten in beeld gebracht. Dit geeft de volgende resultaten:

- Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is variant 2 wenselijk mits het langzaam verkeer wordt gefaciliteerd of op een andere manier wordt afgewikkeld. De overige varianten zijn voldoende veilig te maken;
- Vanuit het oogpunt van doorstroming zijn de varianten 1 en 3 onwenselijk omdat in deze varianten een nieuwe aansluiting op de omliggende gebiedsontsluitingswegen wordt gerealiseerd;
- Vanuit langzaam verkeer is variant 2 niet wenselijk zonder aanpassingen. In deze variant kan het langzaam verkeer in de huidige vormgeving niet goed en veilig worden afgewikkeld;
- Alle varianten zijn ruimtelijk inpasbaar, met benodigde aanpassingen.

Vanuit bereikbaarheid en veiligheid wordt geadviseerd om de ontwikkellocatie een tweezijdige ontsluiting te geven waarbij ontsluitingsvariant 5 wordt gebruikt als primaire ontsluiting en ontsluitingsvariant 2 als secundaire ontsluiting. Ten aanzien van de quickscan van de varianten en de voorkeur voor variant 2 en 5 wordt met betrekking tot calamiteiten en bereikbaarheid aanbevolen te allen tijde een extra ontsluitingsmogelijkheid voor het plangebied te hebben. De meest geschikte bestaande locaties hiervoor zijn het bedrijventerrein en de Oudendijk.

Verkeersintensiteit 2 varianten

Op basis van door de gemeente beschikbare data is getoetst hoeveel verkeer in de toekomstige situatie in 2030 op het bedrijventerrein (Ploegstraat) rijdt. Hieruit blijkt dat de autonome verkeersintensiteiten 797 mvt/etmaal bedragen. In variant 2 nemen deze intensiteiten toe met afgerond 830 mvt/etmaal. De totale toekomstige verkeersintensiteiten bedragen hiermee $797 + 830 = 1.627$ mvt/etmaal. Uit de wegenscan blijkt dat de maximaal wenselijke verkeersintensiteiten op het bedrijventerrein 4.100 mvt/etmaal bedragen. Met het beschikbare

profiel is een verkeerskundig goede en veilige verkeerssituatie te creëren waarbij ook het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkelingen van De Hoop kan worden afgewikkeld.

De bestaande intensiteiten op de Oudendijk zijn onbekend. Aan de hand van verkeersgeneratiecijfers is een inschatting gemaakt van de intensiteiten op de Oudendijk. Langs de Oudendijk en de Noordendijk zijn circa 40 vrijstaande woningen gesitueerd. De verkeersgeneratie van deze woningen bedraagt op basis van kencijfers $8,4 \times 40 = 336$ mvt/etmaal. Hierbij wordt uitgegaan dat alle verkeer van deze woningen volledig gebruik maakt van de Oudendijk; en bijvoorbeeld niet via de Zuidendijk rijdt (worst-case). De verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt circa 830 mvt/etmaal. De totale intensiteit tussen de aansluiting naar het plangebied en de Provincialeweg bedraagt hiermee $336 + 830 =$ circa 1.170 mvt/etmaal.

Advies en conclusie gemeente

Vanuit verkeerskundig oogpunt kan worden ingestemd met een ontsluiting op de Oudendijk, met dien verstande dat dit ook een fietsroute is voor scholieren uit de Hoven en recreatief fietsverkeer. Met het ontwerp van de kruising dient daar rekening mee gehouden te worden. De ontsluiting via de Sikkelstraat is een noodontsluiting.

4.11.3 Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.12 Water

4.12.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is 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 structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd. 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.

Omgevingsvisie

Een doel in de omgevingsvisie is Dordrecht is een aantrekkelijke stad. Belangrijk onderdeel hiervan is het behoud van het groenblauwe karakter, waaronder haar sterke relatie met water. Hiervoor is een groenblauw programma opgesteld waarin ook maatregelen voor water terugkomen. In de omgevingsvisie zijn vier groenblauwe hoofdstructuren aangewezen die versterking nodig hebben.

Ook waterveiligheid komt als thema terug in de omgevingsvisie, waarin het vergroten van de veiligheid van het eiland van Dordrecht de centrale ambitie is. Daarnaast is er het doel om in 2035 klimaatbestendig te zijn. Dit houdt in dat Dordrecht waterrobuust moet zijn in 2035. Op bepaalde plekken moet water worden vastgehouden en andere plekken snel afgevoerd kunnen worden om wateroverlast te voorkomen.

4.12.2 Onderzoek

In het kader van de watertoets is voor dit plan de benodigde watercompensatie berekend aan de hand van de normen van het waterschap Hollandse Delta. Zie bijlage 8.

Totaal wordt er 24.184 m² verharding toegevoegd. Voor deze toename aan verharding in het gebied moet compensatie plaatsvinden. In het gebied worden gedeelten oppervlaktewater gedempt en gecreëerd. Deze aantallen worden afgetrokken van de compensatie. Dit geeft de volgende uitkomst:

compensatie als gevolg van demping oppervlaktewater (100 %)

Water	
Bestaande situatie	2.940
Nieuwe situatie	5.380
Totaal (m²)	2.440 (gecreëerd [+] of gedempt [-])

Compensatie als gevolg van toename verharding	
toename verharding	24.184 m ²
compensatieregel	10 %
te creëren opp water	2.418,4 m ²

TOTAAL -22 m²
[-] voldaan aan compensatie

De conclusie is dat met het toevoegen/creëren van oppervlaktewater wordt voldaan aan de compensatie eisen van het waterschap.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect water is er geen belemmering tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 Regelgeving en beleid

Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. moet voor activiteiten, die zijn genoemd in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), maar onder de daar genoemde drempelwaarden blijven, uitvoering worden gegeven aan de artikelen 7.16, 7.17 eerste t/m vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid, en 7.20a van de Wet milieubeheer.

De op stedelijk niveau veel voorkomende activiteiten zijn de activiteiten, genoemd in bijlage D11.2: stedelijke ontwikkelingsprojecten, waaronder de bouw van 2000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied.

4.13.2 Onderzoek

Het plan voorziet in het realiseren van maximaal 72 woningen (58 grondgebonden en 14 appartementen), 36 verpleeghuiseenheden en 5 woonwagendplaatsen. Daarmee kan gesteld worden dat het plan is aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in activiteit D11.2 genoemd in bijlage bij het Besluit m.e.r. Het plan blijft wel onder de drempelwaarde van 200.000 woningen.

Voor plannen die zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r., maar onder de drempelwaarde blijven, geldt een vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

1. Een beschrijving van de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en, voor zover relevant, van sloopwerken

De locatie maakt op dit moment onderdeel uit van het terrein van stichting De Hoop, gelegen in de bebouwde kom van Dordrecht. Het plangebied betreft voornamelijk grasland met enkele laanvormige bomenrijen. Ten noordwesten van het plangebied is een verhard parkeerterrein aanwezig. Het zuiden van het terrein bestaat uit bebouwing van stichting De Hoop. Het zijn meerdere vrijstaande complexen met daaromheen wegen, speel- en parkeervoorzieningen

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om een nieuwe woonwijk te realiseren, bestaande uit grondgebonden woningen, appartementen, zorgseenheden en enkele woonwagens. Behoudens de toegestane aan-huis-gebonden beroepen aan huis mogen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

De werkzaamheden voorzien allereerst in het opruimen van verhardingen, het slopen van enkele gebouwen, het kappen van bomen en grondverzetwerkzaamheden. Vervolgens zal de infrastructuur worden aangelegd, de openbare ruimte ingericht met groen en water en worden de wooneenheden gerealiseerd. Zodoende wordt een nieuwe woonwijk gecreëerd.

2. Een beschrijving van de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn

Zoals eerder vermeld, maakt de locatie onderdeel uit van het terrein van stichting De Hoop, gelegen binnen de bebouwde kom van Dordrecht.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1,4 kilometer tot het Natuurnetwerk Nederland en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Op grotere afstand zijn

Strategische Reservering Natuur en het Belangrijk weidevogelgebied gelegen, namelijk op een afstand van respectievelijk circa 5,1 en 9,2 kilometer.

3. Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben

Stikstofdepositie

Tijdens de aanlegfase wordt materiaal ingezet en vinden er verkeersbewegingen plaats. Ook tijdens de gebruiksfase voorzien de nieuwe woningen in nieuwe verkeersbewegingen. Hiervoor kan er sprake zijn van stikstofemissies die kunnen neerkomen op beschermde stikstofgevoelige habitats. Om de invloed hiervan in kaart te brengen is een voortoets stikstofdepositie opgesteld. Hieruit blijkt dat het plan ten aanzien van stikstofdepositie niet voorziet in negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

Ecologie

Tijdens de sloopwerkzaamheden en het kappen van houtopstanden kan sprake zijn van aantasting van beschermde soorten. Voor het plan is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd, waaruit bleek dat de potentie voor huismus en vleermuis niet uitgesloten kon worden. Vervolgens is een aanvullend onderzoek naar deze soorten uitgevoerd. Daaruit bleek dat het plangebied niet werd gebruikt door deze soorten. De sloop- en kapwerkzaamheden zullen derhalve beschermde soorten niet bedreigen.

Te allen tijden zal rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht. Daarnaast worden de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd. Indien verlichting noodzakelijk is zal hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast worden. Mogelijke overwinteringslocaties van reptielen/amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april verwijderd of ongeschikt gemaakt. Tevens zullen de werkzaamheden plaatsvinden buiten het vogelbroedseizoen (medio maart tot en met medio juli). Als de werkzaamheden toch in het broedseizoen worden uitgevoerd, zal voor aanvang van de werkzaamheden door een ter zake deskundige gecontroleerd worden of er broedvogels aanwezig zijn. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Bodem

Met het plan vindt er bodemverzet plaats, waarbij het uitgangspunt is dat vrijkomende grond wordt verwerkt binnen het plangebied. Daarnaast dient de bodemkwaliteit geschikt te zijn voor het beoogde gebruik. Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit. Daarbij dient vermeld te worden dat vanwege de asfaltverharding ter plaatse van het parkeerterrein hier geen onderzoek heeft plaatsgevonden. Bij verwijdering van deze asfaltverharding zal alsnog hier een bodemonderzoek plaatsvinden. Gezien de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, waarbij ook boringen zijn genomen in en rondom de parkeerplaats, zal de vondst van een relevante bodemverontreiniging beperkt zijn. Mocht dit onverhoopt toch het geval zijn, dan kan de verontreiniging gesaneerd worden en daarmee de bodemkwaliteit geschikt worden gemaakt voor het beoogde gebruik.

Luchtkwaliteit

Het plan valt binnen het Besluit niet in betekenende mate. Daarmee wordt gesteld dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geluid

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van wegen. Door een akoestisch adviseur is de geluidbelasting op het plangebied inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat ter plaatse van de geprojecteerde woningen een geluidbelasting heerst van niet hoger van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gesteld wordt dat voldaan kan worden aan de normen zoals neergelegd in de Wet geluidhinder.

Externe veiligheid

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvinden en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor het plan. Ook zijn er in

de omgeving geen wegen, spoorwegen en vaarwegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel is in de omgeving een gasleiding van Gasunie aanwezig, maar deze is gelegen op voldoende afstand van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Bedrijven en milieuzonering

Het plan voorziet in de toevoeging van milieugevoelige objecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen en of omliggende bedrijven niet worden belemmerd. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de omgeving van het plangebied is een bedrijventerrein aanwezig waarop bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan. Omdat de omgeving is te typeren als een 'gemengd gebied', geldt voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 10 meter. Binnen deze 10 meter-contour zijn geen woningen geprojecteerd. Daarnaast dient ook rekening gehouden te worden met stichting De Hoop. Voor een kliniek geldt een richtafstand van 0 meter. Op nog grotere afstand zijn andere bedrijven aanwezig, zoals glastuinbouwbedrijven. Deze bedrijven zijn op ruim voldoende afstand gelegen. Er is daarmee sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Natuurlijke hulpbronnen

De woningen worden (bijna) energieneutraal opgeleverd en zullen zelf – door middel van onder andere zonnepanelen – zelf schone energie opwekken. Door middel van een warmtepomp kan met behulp van lucht warmte gegenereerd worden voor het opwarmen van water. Er wordt geen gebruik gemaakt van bodemenergiesystemen of ondergrondse waterbronnen.

Afvalproductie

Anders dan regulier huishoudelijk afval, zal het plan niet voorzien in het produceren van afvalstoffen. Het regulier huishoudelijk afval wordt ingezameld en elders verwerkt.

4.13.3 Conclusie

Op basis van voorstaande beoordeling wordt geconcludeerd dat kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de vorige hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Gesteld wordt dat het plan niet voorziet in belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

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

5.2 Inleidende regels

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

5.3 Bestemmingen

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

Gemengd

Binnen 'Gemengd' zijn woningen en zorgwoningen toegestaan.

Groen

De waardevolle structurele groengebieden in het gebied zijn bestemd als 'Groen'. De inhoud van deze bestemming spreekt voor zich.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. De bouwvlakken stemmen grotendeels overeen met het moederplan Dubbeldam. Binnen deze bestemming zijn de functies aangeduid. In dit geval als zorginstelling.

Tuin

De groenstroken rond de percelen van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Op deze delen van de (woon)percelen mogen geen gebouwen gebouwd worden. Deze bestemming staat beplantingen, verhardingen en water toe.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de gronden van de openbare ruimte. De regels maken het mogelijk deze gronden in te richten met ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, verhardingen en groenvoorzieningen.

Water

Aan het gebied worden naast de bestaande waterwegen nieuwe waterwegen toegevoegd. Deze waardevolle structurele wateren zijn bestemd als 'Water'. De inhoud van de bestemming spreekt voor zich.

Wonen

Aan de (te bouwen) woningen in het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' gegeven. Binnen deze bestemming zijn verschillende woningtypen toegestaan. Woningen mogen alleen binnen het bouwvlak tot de aangegeven maximale bouwhoogte gebouwd worden.

Deze bestemming regelt alleen de hoofdgebouwen. Voor wat betreft overige bebouwing (bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) is aangesloten bij de landelijke regeling voor vergunningvrije bouwwerken (artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht).

Woongebied

Deze globale bestemming is gegeven aan een gedeelte binnen het plangebied waar woningbouw plaats gaat vinden. Binnen deze bestemming ligt de exacte invulling voor de woningen, tuinen en openbare ruimte (straten, groen en water) niet vast. Deze flexibele bestemming wordt gegeven aan gebieden waarvoor de exacte invulling nog nader bepaald moet worden. Voor een gedeelte van het plangebied is hier sprake van en wordt de invulling later definitief bepaald.

Binnen de bestemmingen zijn ook verschillende functieaanduidingen opgenomen.

Algemene regels en slotregel

Na de verschillende bestemmingen volgen de algemene regels met aanvullende bouwregels en gebruiksregels die voor alle bestemmingen gelden. In de algemene gebruiksregels wordt ondermeer aandacht besteedt aan de regeling voor de beroepsuitoefening aan huis. Ook bevinden zich hier een antidubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels geldend voor alle bestemming.

Het artikel met algemene afwijkingsregels bevat nog een aantal algemene mogelijkheden om af te wijken van de bestemmingen.

Tot slot wordt afgesloten met een regeling over het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald waaronder dit bestemmingsplan aangehaald kan worden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Er is in dit geval geen sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro. Een exploitatieplan is niet nodig. In de plaats daarvan is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Tevens zijn afdoende afspraken gemaakt over de inrichting van het gebied, zodat geen aanvullende eisen nodig zijn, die in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en inspraak

Door de initiatiefnemer zijn meerdere participatiemomenten voor belanghebbenden georganiseerd. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn in het najaar van 2021 informatieavonden gehouden. Waar mogelijk is met de resultaten van de informatieavonden in het bestemmingsplan rekening gehouden.

De reacties tijdens de informatieavonden in het najaar van 2021 hebben tot de volgende wijzigingen geleid:

In het kader van het aandachtspunt verkeersveiligheid is onder meer nader verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar de ontsluitingsvarianten en de daaruit naar voren gekomen voorkeursvariant ontsluiting via de Oudendijk. De ontsluiting op de Oudendijk is voor twee nieuw te realiseren woningen komen te vervallen en op een andere wijze (via de woonwijk) opgelost. Tevens zullen aanpassingen worden gedaan aan de kruising Oudendijk-Provincialeweg en het gedeelte Oudendijk tussen aansluiting Provincialeweg en entree van het plangebied. In het kader van potentiële geluidsoverlast wordt op de plangrens met bedrijventerrein Sikkelstraat voorzien in een voorziening die mogelijke geluidsoverlast van het bedrijventerrein in de richting van de nieuw te realiseren woningen beperkt.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de ontwikkeling van een woongebied op een voormalig (buitenactiviteiten)terrein van maatschappelijke instelling De Hoop, dat niet meer als zodanig in gebruik is, mogelijk te maken en daarmee bij te dragen aan de taakstelling voor woningbouw binnen de gemeente.

Overeenkomstig de bepalingen van Wet ruimtelijke ordening bestaat er de gelegenheid tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad door iedereen.

7.2 Overleg

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

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Omgevingsdienst Haaglanden;
3. Waterschap Hollandse Delta;
4. Tennet;
5. Stedin;
6. Gasunie;
7. Veiligheidsregio.