

bestemmingsplan  
**17e herziening Dubbeldam,**  
locatie Loswalweg  
Gemeente Dordrecht

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
management

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* ontwerp

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0505.BP188Herzloswalweg-2001

*Datum:* 14-11-2023

*Contactpersoon Buro SRO:* mw. F.F.L. Zandstra | dhr. R. van der Made

*Kenmerk Buro SRO:* SR230122

*Opdrachtgever:* dhr. J. Zuil

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

# Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	4
1.1 Aanleiding en doelstelling .....	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen .....	4
1.4 Leeswijzer .....	5
2 Planbeschrijving .....	7
2.1 Huidige situatie .....	7
2.2 Toekomstige situatie .....	8
3 Beleidskader .....	10
3.1 Rijksbeleid .....	10
3.2 Provinciaal beleid .....	11
3.3 Gemeentelijk beleid .....	14
4 Omgevingsaspecten .....	16
4.1 Milieueffectrapportage .....	16
4.2 Bedrijven en milieuzonering .....	17
4.3 Geluid .....	18
4.4 Luchtkwaliteit .....	19
4.5 Ecologie .....	20
4.6 Externe veiligheid .....	21
4.7 Bodem .....	22
4.8 Waterhuishouding .....	23
4.9 Archeologie .....	25
4.10 Verkeer en parkeren .....	26
6 Uitvoerbaarheid .....	28
6.1 Economische uitvoerbaarheid .....	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	28

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

De initiatiefnemer is voornemens een vrijstaande woning te realiseren op de hoek van de Loswalweg en de Noordendijk, naast Noordendijk 430 te Dordrecht. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onbebouwd en heeft het de bestemming 'Agrarisch'.

Het voorgenomen plan past niet binnen het bestemmingsplan 'Dubbeldam'. Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit kader is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op de hoek van de Loswalweg en Noordendijk, naast Noordendijk 430, te Dordrecht. In het zuiden grenst het plangebied aan de spoorlijn van het traject Dordrecht-Geldermalsen. De planlocatie is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Dubbeldam, sectie I, perceelnummer 1779 met een oppervlakte van 5.415 m<sup>2</sup>.

De navolgende afbeelding toont de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Earth)

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Dubbeldam'. Dit bestemmingsplan is op 16 december 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Dordrecht. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Dubbeldam' (plangebied is rood omkaderd)*

In dit bestemmingsplan beschikken deze gronden over de bestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn onder andere bestemd voor agrarische bedrijven en een dienstwoning. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het niet mogelijk om een vrijstaande woning te bouwen.

Daarnaast bevat de planlocatie ter bescherming van archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 100 cm onder het maaiveld.

Ter hoogte van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen. Binnen deze aanduiding is de vestiging van functies voor beperkt zelfredzame personen niet toegestaan.

Verder gelden de bestemmingsplannen 'Partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht' en 'Paraplubestemmingsplan Dark Stores'. Deze bestemmingsplannen bevatten regelingen met betrekking tot parkeren en het uitsluiten van dark stores.

Het bouwen van een vrijstaande woning past niet in de agrarische bestemming, omdat alleen bedrijfswoningen ten behoeve van een agrarisch bedrijf zijn toegestaan binnen deze regeling. De gemeente Dordrecht heeft zich positief uitgesproken over woningbouw op deze locatie. Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingswijziging benodigd. Voorliggend plan voorziet hierin.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een algemene beschrijving van het plan weergegeven. De huidige ruimtelijke en functionele structuur van het gebied en het beoogde initiatief worden beschreven.

Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader weer. Het beleid op alle bestuursniveaus en welke invloed dit beleid heeft op het plan wordt hier beschreven.

In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan verschillende omgevingsaspecten, zoals archeologie, ecologie, water en milieuzonering. Per aspect zijn de van toepassing zijnde regelgeving en beleid benoemd.

In hoofdstuk 5 is de juridische uitleg opgenomen van de bestemmingen die in de regels zijn verwoord. Ten slotte geeft hoofdstuk 6 inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Hier wordt gekeken naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

De planlocatie ligt op de hoek van de Loswalweg en de Noordendijk in het oosten van Dordrecht. Het plangebied ligt in stedelijk gebied en wordt omringd door stedelijke functies. In de huidige situatie is op locatie geen bebouwing aanwezig en is het terrein in gebruik als weide. Het plangebied ligt in de woonwijk Dubbeldam en in de directe omgeving bevinden zich voornamelijk woningen. Aan de noordzijde van het gebied bevindt zich de spoorlijn van Dordrecht naar Geldermalsen en de wijk Stadspolders. Ten oosten van het plangebied liggen respectievelijk een sloot, laanbeplanting, de Loswalweg en een brede watergang. Aan de zuidzijde van het gebied bevindt zich het oude dijklint (Noordendijk) en op ca. 400 m ligt de Provincialeweg als belangrijke verkeersstructuur en het grootste deel van de wijk Dubbeldam. Aan de westzijde grenst het plangebied direct aan een perceel met een vrijstaande woning.

De navolgende afbeeldingen tonen een luchtfoto en impressie van de huidige situatie.



Huidige situatie luchtfoto (bron: Google Earth)



Huidige situatie aanzicht vanaf de Noordendijk (bron: Google Streetview)

## 2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen van de initiatiefnemer is om de huidige agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. De beoogde woning beslaat een oppervlakte van ca. 100 m<sup>2</sup>, met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. De realisatie van een vrijstaande woning, is stedenbouwkundig passend en in lijn met de ruimtelijke en historische context van de omgeving. Het historische dijklint van de Noordendijk kenmerkt zich met vrijstaande (dijk)woningen of woningen onderaan de dijk.

De woning wordt ontsloten via een inrit die aansluit op de Loswalweg. Het plangebied wordt gekenmerkt door een bomenrij langs de Loswalweg die een waardevol en beeldbepalend element vormen in de omgeving. Bij de verdere ontwikkeling van de toegangsweg wordt zorgvuldig rekening gehouden met de aanwezigheid van deze bomen, wat getuigt van respect voor de bestaande natuurlijke en landschappelijke kenmerken.

De geplande toegangsweg binnen het gebied zal kruisen met de bestaande watergang. Deze kruising zal met behulp van een brug of duiker met een minimale diameter van 1.200 mm worden opgevangen. Het onderhoud van deze watergang zal worden uitgevoerd door de gemeente en er wordt rekening gehouden met de noodzaak om deze watergang periodiek te onderhouden door het vrijhouden van een 4 meter breed schouwpad langs de watergang. Dit draagt bij aan het behoud en de functionaliteit van het watersysteem en komt tegemoet aan de eisen van waterbeheer.

Binnen de context van het plangebied, dat deel uitmaakt van de historische lintbebouwing van Dordrecht, is het van groot belang dat de beoogde woning zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande structuur. De woning komt, net als de woning ernaast, teruggesprongen ten opzichte van het lint te liggen. Hierdoor ontstaat openheid op deze hoek en daarmee een passende overgang naar compactere, historische lintbebouwing verderop. De historische identiteit van Dordrecht wordt daarmee gerespecteerd, wat een bijdrage levert aan de algehele identiteit en eigenheid van de stad.

Op navolgende afbeeldingen is een randvoorwaarden tekening en een impressie van de beoogde situatie weergegeven.





Randvoorwaarden tekening (bron: gemeente Dordrecht)



Toekomstige situatie plangebied (bron: Blauwdruk bouw)

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

#### Planspecifiek

Doordat voorliggend plan naar aard en omvang beperkt is heeft het geen effecten die van nationaal belang zijn. Wel draagt het plan bij aan de ambities van het Rijk door in een (duurzame) woning te voorzien.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

#### Planspecifiek

De ontwikkeling van dit bestemmingsplan valt niet binnen één van de projecten of onderwerpen die zijn aangewezen in het Barro. Er zijn vanuit Barro geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvaart of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### **Planspecifiek**

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 12 nieuwe woningen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt één nieuwe woning mogelijk. Onderhavige ontwikkeling is daarmee niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland (1 april 2023 in werking getreden) omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geven wij richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening.

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijk agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

#### *Ambities en sturing*

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk. De provincie heeft zes richtinggevendende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en

economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

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

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen. De voor onderhavig plan relevante beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie worden hierna behandeld.

### **Planspecifiek**

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'ruimtelijke kwaliteit'. Onderstaand wordt deze beleidskeuze nader toegelicht.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart. Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Onderstaand zijn de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader omschreven.

#### *Laag van de ondergrond*

Het plangebied bevindt zich in een rivierdeltacomplex. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor de bestaande bodem, mede met het oog op het versterken van de toekomstwaarde van Zuid-Holland. De beoogde ontwikkeling betreft slechtst de realisatie van één vrijstaande woning. Hierdoor zal de beoogde ontwikkeling geen negatief effect hebben op de laag van ondergrond.

#### *Laag van de cultuur- en landschappen*

Het plangebied maakt deel uit van het rivierdeltalandschap. Een aantal Zuid-Hollandse eilanden kent nog steeds een eilandkarakter: omlijst door deltawateren met beperkte verbindingen met de andere eilanden of het vasteland. Voorgenomen ontwikkeling zal door de aard en omvang geen negatief effect hebben op de laag van de cultuur- en landschappen.

#### *Laag van de stedelijke occupatie*

Het plangebied maakt deel uit van het gebied steden en dorpen. Eén van de uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen is dat het bijdraagt aan de karakteristieke kenmerken en identiteit van de stad. Het plangebied is gesitueerd aan een historisch dijklint waar sprake is van vrije organische bebouwing. Voorgenomen ontwikkeling is een vrijstaande woning realiseren die past binnen de omgeving die zich al typeert met voornamelijk woningen. Dit zorgt ervoor dat het karakter van de stad wordt behouden.

#### *Laag van de beleving*

Het plangebied valt buiten de gebieden die zijn aangewezen voor de laag van de beleving.

### Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de genoemde beleidskeuze. De beoogde ontwikkeling past binnen de Provinciale Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 1 april 2023 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

#### Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:*

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in [toelichting paragraaf 3.2.1](#) toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties.*

Voor het voorgenomen plan is in [toelichting paragraaf 3.1.3](#) op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve hoeft het voorgenomen plan niet nader getoetst te worden aan artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Provinciale Omgevingsverordening voor de onderhavige planontwikkeling.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie 1.0**

##### *Omgevingsvisie*

Op 28 april 2021 is de Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Dordrecht 2040. In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente wat de kernkwaliteiten zijn van de gemeente, wat de ambities zijn voor de lange termijn en welke kaders er zijn voor toekomstige ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Het belangrijkste leidende principe in de omgevingsvisie is Dordrecht Groei: 'meer inwoners, meer draagkracht'. Dit drukt zich uit in de hoofdpoging om 10.000 woningen te realiseren en 4.000 arbeidsplaatsen te creëren. Om de kwaliteiten van de open polders en natuurgebieden te behouden zet de gemeente in op binnenstedelijke groei. Daarom is er in de toe te voegen woningen ruimte voor iedere doelgroep. De gemeente wil een gevarieerd woningaanbod realiseren. Variatie in soorten woningen en in kwaliteit is van belang om alle mensen een plek te kunnen geven. Ook variatie in woonmilieus en woningen in buurten zorgt voor een aantrekkelijke gemeente. De woningvoorraad kenmerkt zich op dit moment met vooral goedkopere woningen. Om variatie te stimuleren wordt met nieuwbouw het accent gelegd in het hogere segment. Er zijn zeven doelen vastgesteld die bijdragen aan dit principe.

De zeven doelen zijn:

Dordrecht...

1. is een aantrekkelijke stad;
2. is een bereikbare stad;
3. is een gezonde stad;
4. heeft een uitstekend vestigingsklimaat;
5. is in 2035 klimaatbestendig;
6. is in 2050 energieneutraal;
7. beschermt en bevordert de biodiversiteit.

#### **Planspecifiek**

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van één vrijstaande woning. Deze kleine ontwikkeling sluit aan bij de huidige woonintensiteit en de woningbouwopgave om extra woningen te realiseren in de omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie 1.0 is opgenomen dat alle in het basisnet opgenomen transportroutes een gifwolkaandachtsgebied van 1500 meter hebben. Dit geldt ook voor de spoorweg ten noorden van het plangebied. Vanwege de kleine omvang van het plan en het feit dat deze spoorweg geen PAG-indicatie heeft, kan gesteld worden dat dit het voorgenomen plan niet in de weg staat. Dit wordt verder toegelicht in toelichting paragraaf 4.6. Daarmee is het plan in lijn met de Omgevingsvisie 1.0.

#### **3.3.2 Woonvisie 'Goed wonen in Dordrecht' 2019-2031**

De gemeentelijke woonvisie is een afgeleide van de regionale woonvisie Drechtsteden 2017-2030 'Goed wonen in de Drechtsteden'. De uitwerking van de regionale woonvisie vindt plaats in de afzonderlijke gemeenten, waaronder ook Dordrecht. De woonvisie maakt deel uit van een bredere integrale aanpak 'Groeiaagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden' met aandacht voor wonen, bereikbaarheid en verbetering van de sociaal-economische positie van de Drechtsteden.

De woningmarkt in Nederland is gespannen. Er zijn niet genoeg woningen en de nieuwbouwaantallen zijn te laag om dit in een korte periode in te lopen. De woningprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Ook in de Drechtsteden wordt deze druk ervaren. Verkooprijzen lopen op en woningzoekenden moeten langer

wachten op een sociale huurwoning. Starters komen maar moeilijk aan een woning. En ook de kwetsbare doelgroepen ervaren last van de tekorten op de woningmarkt.

De woonvisie 'Goed wonen in Dordrecht' gaat in op lokale situaties, zoals woningen voor kwetsbare groepen, de vervangingsopgave in Crabbhof en Wielwijk en het woonwagenebeleid. Er wordt gekeken naar de opgaven voor de periode tot 2031.

**Planspecifiek**

Het voorliggende plan maakt het realiseren van één woning mogelijk. Uit de woonvisie blijkt dat er behoefte is aan duurdere (koop)woningen. Het toevoegen van een vrijstaande woning draagt bij aan het verbreden van het aanbod van duurdere woning. Er kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan in lijn is met de ambities van de woonvisie.

## 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Verder is vanaf 1 januari 2021 artikel 7.28 van de Wet milieubeheer gewijzigd.

#### Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggende ruimtelijke onderbouwning valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling omvat immers het toevoegen van één woning. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:



- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, stikstof en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Op basis van deze plantoelichting, die gezien kan worden als aanmeldingsnotitie, kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven), zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

### Planspecifiek

Het voorgenomen plan bestaat uit één vrijstaande woning. Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Dubbeldam' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich echter een paardenbak. In het gelende bestemmingsplan 'Dubbeldam' is geen beleid opgenomen ten aanzien van het hobbymatig houden van paarden en de milieufacturen van de paardenbak. De paardenbak zal gaan behoren bij de beoogde woning. Er kan gesteld worden dat er daarmee voor deze woning verder geen rekening gehouden hoeft te worden met eventuele hinder vanwege de paardenbak.

#### *Conclusie*

Ter plaatse van de beoogde woning binnen het plangebied vormen milieubelastende activiteiten in de omgeving geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat en worden milieubelastende activiteiten in de omgeving niet beperkt in de mogelijkheden. Hiermee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.3 Geluid**

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

#### **Planspecifiek**

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Omdat er met voorliggend plan de realisatie van een woning wordt beoogd, dient beschouwd te worden of er voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

#### *Wegverkeerslawaai*

De Noordendijk en de Vissersdijk zijn niet gezoneerde 30 km wegen en zijn akoestisch niet relevant. Wel ligt de planlocatie binnen de geluidzone van de Groenezoom. Derhalve is in het kader van de Wet een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (Adviesburo VanderBoom, 23-116, d.d. 13 november 2023, zie bijlage 1).

Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Groenezoom ten hoogste 38 dB bedraagt na aftrek van 5 dB op de gevels van de woningen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden.

#### *Spoorweglawaai*

De beoogde ontwikkeling bevindt zich op ca. 115 m van de spoorweg Dordrecht-Geldermalsen. Derhalve is een akoestisch onderzoek railverkeer uitgevoerd (Adviesburo VanderBoom, 23-116, d.d. 13 november 2023, zie bijlage 1).

De hoogste geluidbelasting door railverkeer bedraagt 52 dB na aftrek van 5 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB uit de Wgh wordt niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden nodig voor railverkeer.

Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, omdat de voorkeursgrenswaarde door geen van de (spoor)wegen wordt overschreden mits voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

De geluidbelasting op de gevels bedraagt minder dan 53 dB door zowel wegverkeer als railverkeer. De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k bedraagt dan 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Er zijn geen geluidwerende voorzieningen nodig voor de gevels van de woningen.

#### *Industrielawaai*

In de omgeving zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Wel kan geluid van omliggende bedrijven van belang zijn in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering. Deze toetsing vindt plaats in toelichting paragraaf 4.2.

#### *Conclusie*

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (1,2 µg/m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De wettelijke grenswaarden voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> bedragen 40 µg/m<sup>3</sup>. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM<sub>2,5</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

#### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling betreft de oprichting van één woning. De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Doordat dit gezien wordt als een NIBM-project is toetsing van het aspect luchtkwaliteit op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

Wel is ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening', met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof PM<sub>10</sub>, fijnstof PM<sub>2,5</sub> en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in het plangebied bedragen respectievelijk 16,04 µg/m<sup>3</sup> fijnstof PM<sub>10</sub>, 8,71 µg/m<sup>3</sup> fijnstof PM<sub>2,5</sub> en 15,89 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

## 4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

### *Gebiedsbescherming*

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

### *Soortenbescherming*

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

#### **Planspecifiek**

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Blom Ecologie, 2023-0411, 8 mei 2023, zie bijlage 2). Navolgend zijn de belangrijkste conclusies beschouwd.

#### *Soortenbescherming*

De beoogde ontwikkeling brengt bouwwerkzaamheden met zich mee. Echter heeft de planlocatie geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Wel dient er rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels.

#### *Gebiedsbescherming*

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland, Belangrijk weidevogelgebied of Groene buffer. Tevens zijn er binnen het plangebied geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden. Het Natura 2000-gebied 'Biesbosch' ligt op ca. 870 m afstand van de planlocatie.

#### *Stikstofdepositie*

Uitgaande van het 'Stroomschema beoordeling stikstofdepositie bij initiatieven voor woningbouwprojecten' d.d. 22 februari 2023 van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid kan er worden geconcludeerd dat significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie uitgesloten kunnen worden. Het initiatief betreft een woningbouwproject met 1 vrijstaande woning. Gelet op tabel 1 van het stroomschema en het feit dat de afstand tot een Natura 2000-gebied groter dan 1.700 m is, is de depositie niet groter dan 0,00 mol/ha/j. Derhalve wordt het uitvoeren van een stikstofberekening niet nodig geacht.

#### *Houtopstanden*

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

#### *Conclusie*

Het plan is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming, mits er rekening wordt gehouden met de algemene zorgplicht. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

## **4.6 Externe veiligheid**

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

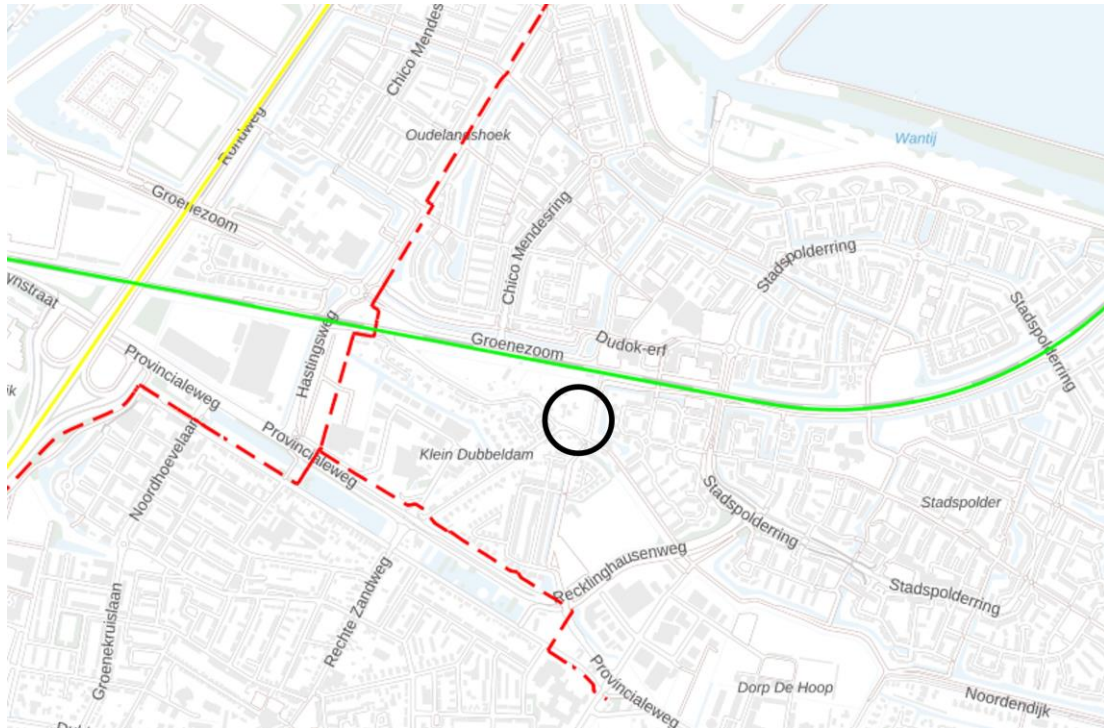
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

### Planspecifiek

Met de risicokaart kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: Atlasleefomgeving.nl)

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Op een afstand van ca. 520 m ten zuidwesten van het plangebied is een tankstation aanwezig. Aangezien dit op een ruime afstand van het plangebied is, ligt het plangebied buiten invloedsgebied en vormt dit geen belemmering.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ca. 400 m ten zuiden van het plangebied. Gelet op de ruime afstand en de beperkte toename van de personendichtheid vormt dit geen belemmering.

#### *Transport gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water*

De dichtstbijzijnde transportroute over het spoor ligt ten noorden van het plangebied, op een afstand van ca. 130 m. Hier is de spoorweg Dordrecht-Geldermalsen gelegen. Via dit spoortracé wordt de vestiging van DuPont aan de Baanhoekweg in Dordrecht bevoorrad. Het betreft het transport van zeer brandbare vloeistoffen (stof categorie C3, hexaan, totaal 2000) en zeer toxische vloeistoffen (stof categorie D4, fluor waterstof, totaal 700). De spoorweg heeft geen PAG-indicatie en gezien de beperkte omvang van het initiatief en de minimale toename van personen binnen het invloedsgebied is een onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.7 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet

bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

#### **Planspecifiek**

Een woning wordt gezien als een gevoelige functie. Omdat er met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een gevoeliger bodemgebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag, 38055, 25 mei 2023, zie bijlage 3). Hieruit volgt dat in de grond en het grondwater maximaal lichte verhogingen aan diverse zware metalen zijn aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbestonverdachte locatie wordt gehandhaafd.

De grond is aanvullend onderzocht op PFAS. Hieruit blijkt dat de grond beoordeeld is als Niet Toepasbaar op basis van PFOA (14 µg/kg ds). Aanbevolen wordt om vrijkomende grond binnen het perceel her te gebruiken. Indien de grond niet hergebruikt kan worden, dient het afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.

Gezien het voorgaande zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen plan vanuit het aspect bodem.

## **4.8 Waterhuishouding**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

### **4.8.1 Generiek beleid**

Op Rijksniveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterprogramma.

#### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

### *Nationaal Water Programma*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

## **4.8.2 Beleid Waterschap Hollandse Delta**

### *Waterbeheerprogramma 2022 - 2027*

Het plangebied valt onder beheer van het Waterschap Hollandse Delta. In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 geeft het waterschap de acties aan om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het Waterschap is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbare 'Hollandse Delta'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Naast het beheerplan beschikt het Waterschap over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

## **4.8.3 Watertoets**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

### **Planspecifiek**

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is de digitale watertoets uitgevoerd ([dewatertoets.nl](http://dewatertoets.nl), 8 mei 2023). Waterschap Hollandse Delta is via deze weg op de hoogte gebracht van de plannen. Uit de digitale analyse blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op het watersysteem en derhalve de korte procedure gevolgd kan worden. Omdat de toename in verharding onder de grens van 500 m<sup>2</sup> valt binnen stedelijk gebied, is er geen compensatie nodig in de vorm van open water.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een toegangsweg die kruist met een watergang. Middels een duiker (minimale diameter 1.200 mm) of een brug wordt dit opgevangen. Het onderhoud van de watergang ligt bij de gemeente. Hiervoor wordt een schouwpad van 4 m langs de watergang vrijgehouden. Daarentegen is het onderhoud van de taluds de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar.



### Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

## 4.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

### Planspecifiek

Het plangebied heeft op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Dordrecht een middelmatige verwachting. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de beleidskaart weergegeven.



Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Dubbeldam' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper zijn dan 100 cm beneden het maaiveld. In het plangebied is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de omgeving van het plangebied en binnen dezelfde archeologische dubbelbestemming zijn drie onderzoeken uitgevoerd:

- Van Eesterneplein
- Vissersdijk 38 eo
- Groenezoom 400-402

De gemeente Dordrecht heeft een advies uitgebracht over het aspect archeologie (23A150 advies Archeologie, d.d. 25 september 2023, zie bijlage 4). Navolgend zijn de conclusie en het advies beschouwd.

Uit deze onderzoeken is gebleken dat het in 1421 verdrongen middeleeuwse en oudere landschap met archeologisch behoudenswaardige waarden in de omgeving pas aanwezig is vanaf een diepte van 2,5 m - NAP. Het maaiveld in het plangebied ligt tussen 10 cm -NAP en 40 cm -NAP. Dit is aanleiding bodemingrepen tot 2 m -mv vrij te stellen, omdat daarbij geen behoudenswaardige archeologische waarden worden verstoord.

Alleen bij voorgenomen diepere bodemingrepen moet een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek in combinatie met booronderzoek) uitgevoerd en gerapporteerd worden.

Een diepere paalzetting tot een oppervlak van maximaal 5% van het daadwerkelijk te bebouwen terreindeel is toegestaan. Dit percentage wordt enkel in zeldzame uitzonderingsgevallen overschreden.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.10 Verkeer en parkeren

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

### 4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegfijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

#### **Planspecifiek**

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kengetallen uit publicatie 381 van het CROW (zie navolgende tabel). Gelijk met de Koersnota Mobiliteit wordt uitgegaan van 'zeer sterk stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie die veroorzaakt wordt door de ontwikkeling weergegeven.

Woningtype volgens publicatie 381	CROW-Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	8,1	1	8,1
<b>Totaal</b>			

De realisatie van een vrijstaande woning brengt afgerond 8 voertuigbewegingen per etmaal met zich mee. De woning wordt ontsloten via de Loswalweg. De Noordendijk en de Visserdijk hebben een relatief lage verkeersintensiteit. Het is een reële verwachting dat deze verkeersgeneratie gemakkelijk opgevangen kan worden op deze wegen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkcijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkcijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkcijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

##### Planspecifiek

Voor het berekenen van de parkeereis bij nieuwbouw worden de actuele CROW-normen (publicatie 381) gehanteerd. Het geldende bestemmingsplan hanteert geen parkeereisen en de 'beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht' zijn sinds 29 december 2022 niet meer geldig. Het plangebied wordt beschouwd als 'zeer sterk stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

Woningtype volgens publicatie 381	CROW-Parkeernorm per woning	Aantal woningen	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	2,5	1	2,5
<b>Totaal</b>			

Uit de tabel blijkt dat in totaal afgerond 3 parkeerplaatsen benodigd zijn om te kunnen voldoen aan de parkeereis. Er worden in totaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmering oplevert voor deze ontwikkeling.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

#### Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 van het Bro betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. De gemeente Dordrecht zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst worden het gemeentelijk kostenverhaal en de verplichting tot vergoeding van eventuele planschade, die het nieuwe planologische kader kan veroorzaken, geregeld. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### 6.2.1 Vooroverleg

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro opgenomen.

### **6.2.2 Zienswijzen**

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden eventuele zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

### **6.2.3 Participatie**

In de tweede helft van september zijn de directe omwonenden individueel op de hoogte gesteld van de voorgenomen plannen middels persoonlijke gesprekken. Gedurende deze gesprekken zijn er geen bezwaren geuit tegen het plan. Tegen het einde van september zijn de omwonenden voorzien van gedetailleerde plannen, inclusief bijbehorende tekeningen, en is hen verzocht om te reageren. Er is slechts één reactie ontvangen op dit verzoek. Subsequent is op 6 oktober 2023 een herinneringsmail verzonden met het verzoek om feedback, maar hier is geen reactie op ontvangen.

Op basis van de overwegend positieve mondelinge reacties, kan worden geconcludeerd dat de omwonenden afdoende op de hoogte zijn gebracht.