

Toelichting

Bestemmingsplan woningen onder hoogspanningslijnen



Gemeente: Dordrecht
Fase: ontwerp
Datum: mei 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 1 januari 2017 is de regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding in werking getreden. Deze regeling is in de Staatscourant gepubliceerd als Regeling van de Minister van Economische Zaken van 8 december 2016, nr. WJZ/16188568, houdende regels over het verstrekken van een specifieke uitkering aan gemeenten voor aankoop van woningen onder een hoogspanningsverbinding. Reden voor deze uitkoopregeling van het rijk is het feit dat hoogspanningsverbindingen electromagnetische straling veroorzaken waardoor het voor mensen in bepaalde leeftijdscategorieën niet gezond is om onder hoogspanningslijnen te wonen. Daarnaast is op Europees niveau bepaald dat mensen niet blootgesteld mogen worden aan magneetvelden van meer dan 100 microtesla.

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

De volgende woningen zijn door de gemeente aangekocht vanwege deze uitkoopregeling van het rijk:

- Rijksstraatweg 74
- Rijksstraatweg 125 en 127 (1 pand)
- Zuidbuitenpoldersekade 1

Op deze percelen zijn momenteel woningen gevestigd. Deze woningen liggen direct onder een 380 kV hoogspanningslijn. Het doel is te zorgen dat na aankoop van deze woningen geen inwoners meer direct onder een hoogspanningslijn wonen.

In de rijksregeling is bepaald dat uiterlijk vijf jaar na toekenning van een uitkering op grond van de uitkoopregeling de vrijgekomen grond geen woonbestemming meer mag hebben. Het is taak voor de gemeente om te zoeken naar een geschikte invulling voor de aangekochte woning of - in geval van sloop - de vrijgekomen grond en het bestemmingsplan te wijzigen. Onderliggend bestemmingsplan vormt een bestemmingsplanwijziging op grond van de regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De verschillende locaties liggen verspreid over Dordrecht. De Rijksstraatweg bevindt zich in de Dordtste Kil. De Zuidbuitenpoldersekade bevindt zich in het buitengebied.

Het gaat om de volgende kadastrale percelen:

- Rijksstraatweg 74: V145 en V1286
- Rijksstraatweg 125/127: V180, V673 en V674
- Zuidbuitenpoldersekade 1: X348 en X483 (en X484 en X350)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de verschillende locaties gelden de volgende bestemmingsplannen:

Locatie	Vigerend bestemmingsplan	Vigerende bestemming(en)	Vigerende functie aanduiding
Rijksstraatweg 74	Dordtse Kil, vastgesteld 25-6-2013	Wonen en Tuin	-
Rijksstraatweg 125	Dordtse Kil, vastgesteld 25-6-2013	Wonen en Tuin	-
Rijksstraatweg 127	Dordtse Kil, vastgesteld 25-6-2013	Wonen en Tuin	-
Zuidbuitenpoldersekade 1	Nieuwe Dordtse Biesbosch, vastgesteld 23-9-2014	Recreatie-1	Agrarisch Loonbedrijf Bedrijfswoning

1.5 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 Bestaande situatie

- **Rijksstraatweg 74, 125 en 127**

Deze percelen liggen in de Dordtse Kil, een bedrijven- en industrieterrein. De Rijksstraatweg dateert van voor de aanleg van het bedrijven- en industrieterrein en kenmerkt zich met historische lintbebouwing. Het historische lint van de Rijksstraatweg ligt ingesloten tussen in het westen het bedrijventerrein en in het oosten de belangrijke verkeersader de A16. De woningen van Rijksstraatweg 74, 125 en 127 liggen onder de uithouders van de hoogspanningsverbinding en vallen daarmee binnen de aankoopregeling van het rijk. De andere bebouwing langs het historisch lint vallen buiten deze uithouders. Deze bebouwing bestaat ook voornamelijk uit woningen.

Rijksstraatweg 74 grenst in het noorden aan open groen gebied en in het zuiden aan een andere woning met bedrijf. De percelen van Rijksstraatweg 125 en 127 grenzen aan andere percelen met woningen. Bij deze woningen zitten bedrijven op het perceel erbij. Beide woningen zijn monumenten.



Luchtfoto huidige situatie Rijksstraatweg 74 (rechts) en Rijksstraatweg 125/127 (links)

- **Zuidbuitenpoldersekade 1**

Het perceel Zuidbuitenpoldersekade 1 ligt centraal in het landelijk gebied van Dordrecht, in het zuiden van het eiland en nabij het beschermde natura 2000-gebied de Dordtse Biesbosch. De Zuidbuitenpoldersekade is een doodlopende weg waaraan verschillende soorten agrarische of recreatieve bedrijven met bedrijfswoningen zijn gevestigd. Die bedrijfswoningen liggen - met uitzondering van de woning waarvoor deze bestemmingsplanherziening dient - buiten de uithouders van de hoogspanningsverbinding en vallen derhalve buiten de aankoopregeling van het rijk. Buiten de bebouwing aan de Zuidbuitenpoldersekade kenmerkt de omgeving zich met polderlandschap, afgewisseld met bosschages.

Zuidbuitenpoldersekade 1 ligt tussen andere bebouwing. Zuidbuitenpoldersekade 1 grenst in het westen aan een glastuinbouwbedrijf en aan de zuidkant ligt een bedrijvencomplex behorend bij dit adres. Ten oosten ligt een tuincentrum dat inmiddels is veranderd in een hoveniersbedrijf. Ten noorden, aan de andere zijde van de Zuidbuitenpoldersekade ligt tevens bebouwing, een agrarische bedrijfswoning met schuren.



Luchtfoto huidige situatie Zuidbuitenpoldersekade

2.2 Toekomstige situatie

Hieronder wordt ingegaan op de nieuwe bestemmingen voor de percelen. Op de percelen aan de Rijksstraatweg zullen de woningen worden behouden en de nieuwe bestemming zal wonen niet langer toestaan. Op de percelen aan de Zuidbuitenpoldersekade zullen de woningen worden gesloopt en de nieuwe bestemming zal ook wonen niet langer op deze percelen toestaan. Voor de sloop van de woningen aan de Zuidbuitenpoldersekade zal een sloopvergunning aangevraagd worden.

De uitkoopregeling verplicht de gemeente om na aankoop de woonbestemming eraf te halen. Er is getracht om na aankoop een nieuwe passende functie - niet zijnde een woonfunctie - voor de percelen te vinden. Dit is voor zover bekend gedaan in overeenstemming met de (toekomstige) eigenaren van de percelen en toekomstig gebruik van de percelen. De percelen zullen met de nieuwe bestemming weer worden verkocht.

De percelen aan de Rijksstraatweg zullen opgekocht worden door de gemeente en na deze bestemmingsplanprocedure verkocht worden aan nieuwe eigenaren. Er zijn al enkele initiatieven met mogelijk nieuwe eigenaren voor de percelen bij de gemeente bekend. De nieuwe bestemmingen voor de percelen worden afgestemd op deze initiatieven. Hieronder volgt meer over de toekomstige situatie en nieuwe bestemming.

- **Rijksstraatweg 125 en 127**

Bij dit adres is sprake van twee woningen die de gemeente als monument wenst te handhaven. Er is een kleine tuin. De gemeente is in overleg met een ontwikkelaar die beide monumenten wil gebruiken voor dagbesteding voor licht demente bejaarden.

Nieuwe bestemming

Het perceel gaat met bestaande bebouwing verkocht worden aan een nieuwe ontwikkelaar. Daarbij wordt met de nieuwe bestemming aangesloten bij het voorliggende initiatief en een kleine verruiming voor andere gebruiksfuncties. De huidige bestemmingen "Wonen" en "Tuin" worden gewijzigd naar de bestemming "Gemengd" waarin op deze locaties de volgende gebruiken worden toegestaan:

- een maatschappelijke functie in de vorm van dagbesteding;
- kantoor zonder baliefunctie.

Deze bestemming maakt het mogelijk om op deze locatie dagbesteding en een kleinschalig kantoor zonder publieksaantrekkende functie te realiseren. De reden om geen baliefunctie toe te staan is de wens van de gemeente om op de Rijksstraatweg minder verkeer te genereren.

Bij deze bestemming wordt aangesloten bij de regels in het huidige vigerende bestemmingsplan Dordtse Kil.

- **Rijksstraatweg 74**

Rijksstraatweg 74 is nieuwer, in betere staat en heeft meer grond rond de woning (ca. 1255 m²) dan de panden aan Rijksstraatweg 125 en 127. Op dit moment is het pand bewoond.

Vanuit het project is de wens om dit pand te koop zetten en via verkoop te zoeken naar een nieuwe bestemming. Voor deze panden is de gemeente in overleg met een initiatiefnemer die de panden wil gaan gebruiken als afscheidscentrum. Het betreft een tweede vestiging van een bestaand bedrijf gespecialiseerd in uitvaartbegeleiding.

De panden worden na het aanpassen van de bestemming te koop aangeboden met voorkeur de locatie te verkopen op basis van maatschappelijk toegevoegde waarde in plaats van opbrengstmaximalisatie.

Nieuwe bestemming

Het perceel gaat waarschijnlijk met bestaande bebouwing verkocht worden aan een nieuwe initiatiefnemer. Daarbij wordt met de nieuwe bestemming aangesloten bij het voorliggende initiatief voor een afscheidshuis. De huidige bestemmingen "Wonen" en "Tuin" worden gewijzigd naar de bestemming "Gemengd" waarin op deze locaties het gebruik als afscheidshuis wordt toegestaan. Bij deze bestemming wordt aangesloten bij de regels in het huidige vigerende bestemmingsplan Dordtse Kil.

- **Zuidbuitenpoldersekade 1**

Dit perceel wordt terugverkocht aan de huidige eigenaar van het perceel. De eigenaar heeft aangegeven de grond bij de woning als paardenweide voor eigen gebruik te willen gebruiken. In de koopovereenkomst is vastgelegd dat de grond wordt teruggeleverd voor gebruik als oprit, onder andere voor het achterliggende bedrijf, voor een tuin of weide en een bouwvlak voor een schuur, mogelijk een paardenstal, van 100 m².

De huidige bestemming van het perceel is "Recreatie" met de aanduiding "bedrijfswoning" ter plaatse van de woning. Om de nieuwe functies mogelijk te maken en aan de uitkoopregeling van het rijk te voldoen moet deze bestemming omgezet worden naar de bestemming "Recreatie" zonder aanduiding bedrijfswoning. De locatie krijgt de aanduiding "paardenweide" waarbij een gebouw ten behoeve van de paardenweide is toegestaan. Deze mag maximaal 100 m² groot zijn.

Op deze locatie is het vervolgens mogelijk om dieren, in dit geval paarden en/of pony's, hobbymatig te houden. Alleen het hobbymatig houden is toegestaan en het is niet toegestaan dat er een inrichting Wet milieubeheer ontstaat, of te wel het bedrijfsmatig houden van paarden en/of pony's, zoals is vastgelegd in verschillende jurisprudentie, dan wel stallingsruimte voor paarden en/of pony's aan derden te verhuren. Als richtlijn kan worden aangehouden dat in het algemeen 5 of minder paarden en/of pony's geen inrichting Wet milieubeheer is.

Door de bestemming "Recreatie" over te nemen wordt aangesloten bij de bestemmingen en bijbehorende regels in het huidige bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch.

In het huidige bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch is voor het perceel van Zuidbuitenpoldersekade 1 en het achterliggende agrarisch loonbedrijf 1 bouwvlak getekend. In dit bestemmingsplan zijn daarom ook percelen X484 en X350 meegenomen, waarop het agrarisch loonbedrijf is gevestigd. Het bouwvlak wordt namelijk opgeknipt om een paardenstal mogelijk te maken. De planologische mogelijkheden voor percelen X484 en X350 wijzigen niet.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Op 1 januari 2017 is de Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding in werking getreden. Dit is een nationale uitkoopregeling voor woningen onder een hoogspanningslijn van het rijk. De uitkoopregeling is gepubliceerd in de Staatscourant op 15 december 2016. De uitkoopregeling is door het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (hierna ministerie van EZK) opgesteld in overleg met betrokken gemeenten.

De uitkoopregeling maakt het mogelijk dat gemeenten woningen aankopen of laten verplaatsen indien de woningeigenaren daarvoor kiezen. De gemeenten kunnen de kosten voor het uitkopen of verplaatsen van woningen vergoed krijgen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), een onderdeel van het ministerie van EZK.

De woningen die in aanmerking komen voor deze uitkoopregeling lagen op peildatum 1 januari 2017 en op het moment van de aanvraag:

- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 220 of 380 kV (kilovolt) staat, of
- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 50, 110 of 150 kV staat én buiten een bevolkingskern ligt, of
- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 110 of 150 kV staat en binnen een bevolkingskern ligt, waarbij de tracélengte korter is dan 1 kilometer.

Het gaat daarbij om de volle breedte van de draden die tussen de masten hangen, maar de woning zelf hoeft niet volledig onder de draden te staan. Een andere voorwaarde is dat het situaties zijn waar verkabeling of verlegging van de hoogspanningsverbinding niet aan de orde is.

In totaal in Nederland komen ongeveer 385 woningen in 82 gemeenten in aanmerking, waarvan totaal 9 in de gemeente Dordrecht.

Woningeigenaren konden zich tot 1 juli 2021 melden bij de gemeente om gebruik te maken van de uitkoopregeling. De uitkoopregeling loopt tot en met 31 december 2021. Wanneer woningeigenaren zich melden koopt de gemeente de woningen over om vervolgens te slopen en de woonbestemming eraf te halen. In de plaats van de woonbestemming komt een andere geschikte bestemming op de locatie(s).

In de regeling is de verplichting opgenomen dat de woonbestemming binnen vijf jaar na de dag van de aanvraag van de uitkering moet zijn vervallen (Art. 12, lid 2). Wanneer dit termijn van vijf jaar wordt overschreden heeft de gemeente geen recht meer op vergoeding van de kosten door het Ministerie van EZK.

Het is dus belangrijk tijdig de woonbestemming van woningen onder een hoogspanningsverbinding te wijzigen wanneer bekend is dat woningeigenaren van de uitkoopregeling gebruik willen maken en zo als gemeente in aanmerking te komen voor de uitkering.

Onderliggende bestemmingsplanherziening voorziet in deze noodzakelijke bestemmingswijziging.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Omgevingsvisie 1.0 Dordrecht

De omgevingsvisie gaat uit van behoud en waar mogelijk versterking van cultuurhistorische waarden.

Wet op de archeologische monumentenzorg

Sinds 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 gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Wie de bodem in wil om te bouwen of aan te leggen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek uit te (laten) voeren. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht worden en of deze behoudenswaardig zijn. Sinds 1 januari 2012 is via de Bro bepaald dat in bestemmingsplannen ook rekening moet worden gehouden met cultuurhistorie, waaronder archeologie. Dit is een wijziging van het Bor en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Cultuurhistorische Atlas provincie Zuid-Holland

Op provinciaal niveau geeft deze cultuurhistorische atlas een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Per onderdeel (archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap) zijn de kenmerken (patronen in het landschap) en waardevolle structuren aangegeven. Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen belangrijk input bij het beleid en bestemmingsplannen.

Archeologische verwachtingskaart en erfgoedverordening

Op gemeentelijk niveau is in 2009 de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld. De kaart is een detaillering en uitwerking van de kaarten die op nationaal en provinciaal niveau beschikbaar zijn. Op het gemeentelijk grondgebied varieert de verwachting van laag tot zeer hoog. 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 voor de ingrijpende St. Elisabethsvloed van 1421. Bij alle ingrepen in de bodem van Dordrecht dient zorg te worden besteed aan mogelijk aanwezige archeologische waarden. Wanneer uit onderzoek blijkt dat archeologische sporen in een gebied aanwezig zijn dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor behoud door planaanpassing of opgraven. Behoud heeft 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

In de plangebieden Rijkstraatweg 74 en 125-127 worden - gezien de resultaten van twee naburige onderzoeken (DDT 9806 en DDT 1409) – pas behoudenswaardige archeologische waarden verwacht vanaf een diepte van 1,1 -mv / 1,9 m-NAP.

Dit is aantoonbaar dieper dan de verwachte 70 cm -mv in het bestemmingsplan.

Bodemingenpen tot 100 cm -mv zijn toegestaan zonder dat archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld, omdat daarbij geen archeologische waarden verstoord worden. Feitelijk kan de dubbelbestemming waarde archeologie bijgesteld worden van WR-A-2 naar WR-A-3.

Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 1, met het volledige archeologische advies.

Voor Zuidbuitenpoldersekade 1 blijkt uit naburige archeologische onderzoeken dat het plangebied precies ligt ter hoogte van de bedding van de in 1421 verdronken Oude Maese/Romeinse Maas. In deze bedding worden geen behoudenswaardige archeologische waarden verwacht. Daarom wordt deze locatie vrijgesteld van de archeologische onderzoekplicht. Bij de geplande toekomstige bodemingrepen zullen geen behoudenswaardige archeologische waarden bedreigd of verstoord worden. In dit bestemmingsplan hoeft de dubbelbestemming waarde archeologie voor deze locatie niet meer opgenomen te worden. Zie het volledige archeologische advies in bijlage 2.

4.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie heeft geen consequenties voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. De waarde WR-A-3 is opgenomen in de regels en verbeelding voor de locaties Rijksstraatweg 74 en 125 en 127. Voor de locatie Zuidbuitenpoldersekade 1 is geen waarde archeologie bestemming opgenomen.

4.2 Bodem

4.2.1 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. 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.

Bodemkwaliteitskaart Dordrecht

In 2007 is de Bodemkwaliteitskaart Dordrecht 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.

4.2.2 Onderzoek

In verband met de sloop van de woningen op de percelen aan de Zuidbuitenpoldersekade 1 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is in bijlage 3 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

• Zuidbuitenpoldersekade 1

Bij het perceel Zuidbuitenpoldersekade 1 zijn tijdens het zintuiglijk onderzoek in de bodem geen bodemvreemde materialen waargenomen. Er zijn hoogstens licht verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten in zowel grond als grondwater. Er is niet een eenduidige bron aan te wijzen voor de licht verhoogde gehalten aan zware metalen.

Over hergebruik wordt het volgende geschreven: Volgens de indicatieve toetsing van de analyseresultaten aan het handelingskader is de kleiige bovengrond met betrekking tot het gehalte PFOA niet toepasbaar. De locatie valt echter binnen 'zone 1' waar concentraties voor PFOA tot 10µg/kg d.s. kunnen worden verwacht. (...) Uit het onderzoek blijkt dat de samengestelde mengmonsters van de zandige grond geschikt is voor de toepassing "zand in aanvulling/ophoging", maar niet voor "zand in zandbed".

Op de locatie kan worden volstaan met het werken onder basishygiëne en is er geen veiligheidsklasse van toepassing.

Met betrekking tot het lozen van grondwater is het volgende geconcludeerd: De concentraties zwevende stof is dermate hoog dat lozing niet mag plaatsvinden op het oppervlaktewaterlichaam

of riolering. Als je hiervan wilt afwijken moet je toestemming vragen in de vorm van een maatwerkvoorschrift.

De algemene conclusie van het onderzoek is dat op basis van de resultaten zowel grond als grondwater 'verdacht' is waargenomen. De licht verhoogde gehalten in het grond- en grondwater leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of het milieu en vormen geen belemmering voor het voorgenomen gebruik/functie van het terrein. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren.

Indien er bemaling uitgevoerd gaat worden, is het een optie om een herbemonstering van het grondwater uit te voeren met een zo laag mogelijk debiet. Mogelijk zal de gemeten concentratie zwevende stof dan lager zijn en is lozing van het grondwater dan wel mogelijk. Gezien de aangetroffen gehalten zware metalen en PFAS in de bodem dient echter welrekening gehouden te worden met extra kosten voor het eventueel verwijderen en afzetten van grond.

- **Rijksstraatweg 74, 125 en 127**

In het kader van deze locaties is geen bodemonderzoek uitgevoerd. De panden worden behouden en krijgen een nieuwe functie. Deze verandering heeft geen directe invloed op de bodem. Bij Zuidbuitenpoldersekade 1 is dit wel het geval in verband met de sloop van het gebouw. Bij Rijksstraatweg 74, 125 en 127 is geen sprake van sloop.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem volgen geen bezwaren voor de uitvoering van de procedure van dit bestemmingsplan.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

Het NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

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

Omgevingsvisie 1.0 Dordrecht

De omgevingsvisie voor Dordrecht beschrijft de ambitie om in 2035 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht en in 2030 energieneutraal is. Daarnaast wordt gestreefd naar 49% CO2 reductie in 2030 ten opzichte van 1990. In de toekomst moet Dordrecht een zelfredzaam eiland worden zodat onder andere overstromingen in de toekomst minder impact hebben en meer klimaatadaptief wordt gebouwd. De ambitie rond energieneutraliteit is vastgelegd in de Regionale Energie Strategie (RES) waar Dordrecht samen met de andere Drechtstedengemeenten invulling aan gaat geven.

Circulariteit

Duurzaamheid in deze context betreft vooral de duurzame gebouwkwaliteit qua materiaalkeuze, maar ook duurzaam in onderhoud en gebruiksduur van het gebouw. We streven naar een circulaire stad waarbij grondstoffen en materialen zo lang en zoveel mogelijk behouden blijven. Hieronder verstaan wij: het ontwerpen, construeren, en slopen van een gebouw op zo'n manier dat naast het hoogwaardig inzetten en hergebruiken van materialen, en een adaptief en toekomstbestendig ontwerp, ook duurzaamheidsambities op het gebied van energie, groen en water worden meegenomen. Concreet betekent dit dat: de te gebruiken materialen, zoals beton, hout of metalen, een lage milieu-impact hebben conform de wettelijke MPG-eis en zijn zoveel mogelijk afkomstig van secundaire of biobased grondstoffen het gebouwoontwerp flexibel en aanpasbaar dient te zijn om toekomstige veranderingen mogelijk te maken.

4.3.2 Onderzoek

Een ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de nationale regeling voor BENG en milieuprestatie. De omgevingsvisie verplicht het college bij nieuwe ontwikkelingen aandacht te besteden aan het aspect duurzaamheid, specifiek klimaatbestendigheid, de energietransitie en circulair bouwen. Met name in de wijze van uitvoering ligt hier een kans om bij te dragen aan de doelen van de gemeente. Het is daarvoor niet noodzakelijk regels te stellen in dit bestemmingsplan. Het aspect duurzaamheid wordt in de verkoopfase of vergunningfase meegenomen als criterium.

4.3.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Bij de uitvoering van het plan zal gevraagd worden rekening te houden met het aspect duurzaamheid.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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 bestemmingsplannen 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.

4.4.2 Onderzoek

Het perceel van Rijksstraatweg 74 ligt net binnen het explosie aandachtsgebied van de A16. Alleen gegeven de ligging ten opzichte van de A16 en de omgeving worden geen problemen verwacht met het groepsrisico. Enkel als gevoelige functies zijn geprojecteerd in de wei achter het huis, tussen het pand en de A16, zijn er effecten van een mogelijk incident. Dit bestemmingsplan voorziet niet in gevoelige functies in de wei achter het huis, enkel op het perceel waar het huis op staat.

Het perceel Rijksstraatweg 125-127 ligt buiten alle aandachtsgebieden externe veiligheid waarmee hier geen belemmeringen volgen vanuit externe veiligheid.

Bij Zuidbuitenpoldersekade 1 wordt de woonbestemming vervangen door de bestemming paardenweide waardoor alleen het weiden en stallen van paarden mogelijk is op dit perceel. Vanuit externe veiligheid is dit een positieve ontwikkeling want een paardenstal is geen (beperkt) kwetsbaar object. Ten zuiden van het perceel loopt een hogedruk aardgasleiding en het perceel is gelegen onder een hoogspanningsverbinding. De 10-6 contour van de aardgasleiding ligt op de buis zelf en vormt geen belemmering. In de buurt ligt tevens een stikstofleiding. Deze leiding staat op de risicokaart met een 10-6 contour. Het perceel staat buiten deze contour en vormt daarmee geen belemmering.

Rondom de hoogspanningsleiding 380 kv is sprake van een belemmeringsstrook en een indicatieve zone voor elektromagnetische velden. Deze zone bedraagt 105 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze zone moet worden voorkomen dat kinderen onder de 16 jaar langdurig worden blootgesteld aan elektromagnetische straling en permanente bewoning binnen deze zone niet toestaan.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.5 Flora en Fauna

4.5.1 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, soortbescherming en houtopstanden. In het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel en het voorzorgsbeginsel (Awb) dient bij het opstellen en herzien van bestemmingsplannen en bij (ruimtelijke) activiteiten een toetsing aan de Wnb plaats te vinden. In de gemeentelijke APV van Dordrecht is een verbod opgenomen voor de kap van bomen die op de lijst waardevolle bomen zijn aangeduid.

Omgevingsvisie 1.0 Dordrecht

In de omgevingsvisie van Dordrecht is het volgende doel vastgelegd: bescherming en bevordering van de biodiversiteit. Daarvoor is ook het stoppen van de achteruitgang van biodiversiteit nodig. Dordrecht beschermt de biodiversiteit door in te zetten op behoud van bestaande natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland) en beschermde soorten. Hiertoe volgen wij het wettelijk spoor van de Wet natuurbescherming. Bij alle nieuwe ruimtelijke plannen, zoals herinrichting van openbare ruimte, is het verplicht om zorgvuldig om te gaan met beschermde gebieden.

4.5.2 Onderzoek

• *Zuidbuitenpoldersekade 1*

Voor dit perceel is een quickscan flora- en fauna onderzoek (bijlage 4), een aanvullend flora- en fauna onderzoek (bijlage 5) en een voortoets stikstof gedaan (bijlage 6).

In zowel de quickscan als het aanvullend flora- en fauna onderzoek is de locatie van Zuidbuitenpoldersekade 1 aangeduid als 'woning 1', 'loods' en 'paardenstal'. Hierna volgen de resultaten uit beide onderzoeken.

In de quickscan is aangetoond dat gebouwbewonende vleermuizen zijn waargenomen bij de stootvoegen in de aanbouw van woning 1. Ook het pannendak van de woning vormt een geschikte ruimte voor vleermuizen, waarmee de aanwezigheid niet kan worden uitgesloten en aanvullend vleermuisonderzoek nodig is. Wegens lijnvormige bomenrijen, dichte bosschages en het nabijgelegen water kan het plangebied deel uitmaken van foerageergebied, vliegoute en beschutting voor vleermuizen. Wat betreft vogels met een vaste verblijfplaats: de woningen en paardenstal zijn geschikt als verblijfplaats voor de huismus en gierzwaluw bij het pannendak. Bij woning 1 zijn tijdens het veldbezoek huismussen waargenomen. Ook is het plangebied geschikt als foerageergebied en functionele leefomgeving voor huismussen, Ransuil en kraaiachtigen. Wat betreft de verblijfplaatsen van de Huismus dient er aanvullend onderzoek te gebeuren naar de functionele leefomgeving en het foerageergebied.

In het aanvullend flora- en fauna onderzoek naar de vleermuizen en huismussen wordt aangetoond dat er verschillende vleermuizen zijn waargenomen binnen het plangebied tijdens de inventarisaties. Gedurende deze inventarisatierondes zijn geen vleermuizen aangetroffen die vanuit de aanwezige panden zijn uit- of ingevlogen. Er zijn ook geen gierzwaluwen aangetroffen binnen het plangebied. Wel zijn er meerdere huismussen aangetrokken op het dak van woning 1 en in het groen aan de noordwest kant van woning 1. De voorgenomen bestemmingswisseling van het pand heeft geen negatief effect voor de vleermuizen. Het heeft wel een negatief effect op de huismussen. Dit laatste betekent dat de verblijfplaatsen het hele jaar rond beschermd zijn en de nesten beschermd zijn zolang deze in gebruik zijn, tijdens het broedseizoen. De sloop/verbouwingen mogen niet uitgevoerd worden als de nesten in gebruik zijn. Nesten moeten

ongeschikt gemaakt en teruggeplaats worden op alternatieve plekken. Om dit uit te kunnen voeren is een ontheffing nodig.

In het kader van de stikstofdepositie is een voortoets stikstof gedaan om te onderzoeken of en wat voor significant negatieve effecten er zijn op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Voor de uitkomsten van deze voortoets stikstof wordt verwezen naar paragraaf 4.9 Stikstof.

- **Rijksstraatweg 74, 125 en 127**

Omdat bij deze percelen geen sprake is van sloop en/of nieuwbouw, maar sprake is van een functieverandering is een flora- en fauna onderzoek niet nodig geacht. De panden blijven behouden. Wel is in het kader van de functieverandering een stikstofonderzoek gedaan. Zie daarvoor paragraaf 4.9.

4.5.3 Conclusie

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is sloop niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan is hiermee uitvoerbaar. Voor de sloop van de woning van Zuidbuitenpoldersekade geldt de Wet natuurbescherming en zal eerst een ontheffing nodig zijn. Bij de aanvraag omgevingsvergunning sloop wordt deze ontheffing Wnb aangeleverd.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Geluid

4.6.1 Regelgeving en beleid

Volgens de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd, met uitzondering van 30 km/ uur gebieden en woonerven.

In de Wet geluidhinder zoals deze sinds 1 januari 2007 geldt, wordt de geluidsbelasting als daggemiddelde (Lden) weergegeven. Getalsmatig heeft dit tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wegverkeerslawaai veranderd is in 48 dB. Ook is daarmee de maximale ontheffingswaarde veranderd: van 65 dB(A) in 63 dB. Voor industrielawaai blijft de 'oude' eenheid dB(A) nog van kracht.

Wegverkeerslawaai

In de omgevingsvisie 1.0 Dordrecht en het Actieplan Geluid heeft het college een plandrempel van 65 dB vastgelegd voor geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai. Het aspect geluid is gekoppeld aan het beoogde woonmilieu. Daarbij is een tweedeling gemaakt tussen rustig groen en suburbaan wonen en stedelijk wonen en centrumgebied. In rustig groen en suburbaan wonen is de voorkeursgrenswaarde uitgangspunt. Binnen stedelijk wonen en centrumgebied is een hogere geluidbelasting op de gevel toelaatbaar. Voor lokaal weg- en railverkeer in beginsel tot 5 dB onder de maximale ontheffingswaarde.

Het plangebied valt niet binnen een gezoneerd industrieterrein of ligt nabij een spoorwegverbinding. Een toets aan industrielawaai en spoorweglawaai is niet nodig.

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.

4.6.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan realiseert geen nieuwe geluidsgevoelige functies. Op alle percelen bevondt zich al de geluidsgevoelige functie: wonen. Daarvoor terug komen op de percelen aan de Rijksstraatweg gevoelige maatschappelijke functies.

Bij de Zuidbuitenpoldersekade komen geen geluidsgevoelige functies terug in dit bestemmingsplan.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen die voorzien zijn in dit bestemmingsplan.

4.7 Groen en water

4.7.1 Regelgeving en beleid

Groenbeleid

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken, de Nota Kleurrijk Groen zijn uitgangspunten voor de groenvoorzieningen opgenomen. De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met de belangrijke structuurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structuurelementen in ruimtelijk, maar ook functioneel opzicht aan.

Groenblauwe verbindingen zorgen ervoor dat de stad gereed is voor het veranderend klimaat en daarnaast gezond en aantrekkelijk blijft.

Waterbeleid

Op Europees niveau is de Kaderrichtlijn Water vastgesteld die ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde is. Op nationaal niveau is dit verder uitgewerkt in de Waterwet (2009) en het Nationaal Bestuursakkoord Water, waarvan de laatsgenoemde ondermeer zorgt dat een watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke plannen om de (toekomstige) gevolgen voor het watersysteem te achterhalen. Dit is vervolgens in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overgenomen. De Waterwet regelt het beheer van oppervlakte- en grondwater. Deze legt ook vast dat ruimtelijke plannen moeten worden afgestemd met het waterbeheerprogramma van waterschappen. In dit geval het waterbeheerprogramma van waterschap Hollandse Delta waar ondermeer het belang van ruimtelijke adaptatie wordt benadrukt als cruciaal thema bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.7.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan brengen geen veranderingen teweeg in de groenvoorzieningen op de percelen. Gekeken naar Zuidbuitenpoldersekade 1 is mogelijk sprake van het aanbrengen van meer groenvoorzieningen door de bestemmingswijziging. Dit perceel ligt in een gebied dat op de Groenblauwe visiekaart is uitgewerkt als recreatief groen. Dit betekent dat er vanuit de visie een sterke wens ligt om te werken aan een aantrekkelijk, gezonde groen landschap met plek voor biodiversiteit en aangepast aan de gevolgen van klimaatsveranderingen. De ontwikkeling is in lijn met de groenblauwe wens.

Ook brengt de voorgenomen functieverandering in dit bestemmingsplan geen wijzigingen aan in de waterhuishouding van het plangebied. Deze wijziging heeft geen dempen van watergangen en waterbronnen tot gevolg. Onderzoek is in dit geval niet nodig.

4.7.3 Conclusie

De aspecten groen en blauw vormen geen belemmering voor de doorgang van dit bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Regelgeving en beleid

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer een hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is komen te vervallen.

Op 31 juli 2009 heeft de Minister van VROM het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. Het NSL bevat de maatregelen die vereist zijn om tijdig te voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het NSL biedt ook de onderbouwing voor de in het NSL genoemde ruimtelijke projecten met gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het NSL heeft een looptijd van vijf jaar en is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Artikel 15.6, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer biedt de mogelijkheid om projecten te realiseren die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de concentratie van een stof waarvoor de richtlijnen een grenswaarde bevatten. Nadere toetsing aan de grenswaarden is in dat geval niet nodig.

Omdat in Nederland alleen de concentraties PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide) de grenswaarden dreigen te overschrijden, richt de uitwerking van het begrip NIBM zich op deze twee stoffen.

Het begrip NIBM is gedefinieerd in de algemene maatregel van bestuur "niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", kortweg het Besluit NIBM. Een bijdrage aan de concentratie PM10 of NO2 wordt als "in betekenende mate" (IBM) beschouwd als de bijdrage groter is dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor één van beide stoffen. Een project wordt dus aangemerkt als NIBM als de bijdrage van dat project niet groter is dan 1,2 µg/m PM10 én niet groter dan 1,2 µg/m NO2. Als dit aannemelijk kan worden gemaakt, is een nadere toetsing of onderbouwing wat betreft de luchtkwaliteit niet nodig.

Deze grens van 3% is gekoppeld aan de werking van het NSL. Het effect van het NSL-maatregelenpakket is namelijk zo groot dat de grenswaarden ook worden bereikt als projecten onder deze 3%-grens niet afzonderlijk, op projectniveau, worden gecompenseerd voor hun effect op de luchtkwaliteit. De effecten van deze projecten worden met andere woorden op programmaniveau gecompenseerd.

Om het beoordelen van projecten te vergemakkelijken, is de 3%-grens voor een aantal categorieën projecten "vertaald" in een getalsmatige grens. Dat is gebeurd in de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In voorschrift 3A.2 van bijlage 3A van de Regeling NIBM is bepaald wanneer een woningbouwplan NIBM is. Dit is het geval in de volgende situaties:

- het plan omvat niet meer dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.
- Het plan omvat niet meer dan 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen.

4.8.2 Onderzoek

- ***Zuidbuitenpoldersekade 1***

De nieuwe bestemmingen voorzien in dit bestemmingsplan zullen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De relevante emissies zullen worden veroorzaakt door toegenomen verkeersbewegingen. In de berekening is uitgegaan van dat er in de huidige situatie geen (noemenswaardige) verkeersbewegingen plaatsvinden. Voor het perceel dat deel uit zal gaan maken van het tuincentrum worden 510 extra verkeersbewegingen per dag verwacht. Dit is mogelijk een overschatting. Voor het perceel waar hobbymatig paarden worden gehouden worden 550 verkeersbewegingen per dag verwacht. Deze aantallen zijn ingevuld in de NIBM tool. Deze geeft de conclusie dat het project NIBM is. Ook in het geval er wel sprake zal zijn van emissies door verwarming van gebouwen, zal gezien het relatief geringe effect hiervan, nog steeds sprake zijn van een NIBM-bijdrage.

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	550
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,51
PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

- **Rijksstraatweg 74, 125 en 127**

Voor deze locaties is sprake van een functiewijziging. Wat deze functiewijzigingen betekenen voor de luchtkwaliteit wordt berekend op basis van het aantal verkeersbewegingen. De nieuwe functies zorgen voor een minimale toename in het aantal verkeersbewegingen vergeleken met de huidige functie wonen. Deze toename zal in niet betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar de gevolgen voor luchtkwaliteit moet dit nog bevestigen.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

4.9 Stikstof

4.9.1 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.

4.9.2 Onderzoek

Zuidbuitenpoldersekade 1

Voor deze locatie is een stikstofberekening gemaakt, zie bijlage 7. Uit deze berekening volgde dat voor de voorgenomen nieuwe functie voor Zuidbuitenpoldersekade 1 sprake is van een significante stikstofdepositie. In het kader daarvan is een voortoets stikstof uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 8. Voor de overige locaties aan de Rijksweg is geen voortoets nodig.

Inmiddels zijn de stikstofberekeningen achterhaald omdat een nieuwe versie van de stikstofberekeningsmethodiek (AERIUS calculator genaamd) is uitgekomen. In dit kader moet een geactualiseerde stikstofberekening gemaakt worden. Vervolgens moet daarop de voortoets stikstof van Zuidbuitenpoldersekade 1 aangepast worden. Dit proces loopt en de berekeningen worden uitgevoerd. De uitkomsten hiervan worden voor de vaststelling van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Rijksweg 74, 125 en 127

Een onderzoek naar de stikstofdepositie voor de locaties Rijksweg is nodig. De stikstofdepositie wordt berekend op basis van het aantal verkeersbewegingen per etmaal. De nieuwe functies op de locaties zullen naar verwachting, in vergelijking met de huidige functie wonen, zorgen voor een lichte toename in dit aantal. De hiermee gepaard gaande toename van de stikstofdepositie, als gevolg van de bestemmingswijziging, op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied zal naar verwachting beneden de 0,00 mol/ha/jaar blijven. Een stikstofonderzoek moet dit nog bevestigen.

Het gebruikte kengetal voor verkeersbewegingen voor de huidige functie - een woning - is 8,6. De verkeersgeneratie voor een afscheidshuis komt neer op 8.6 - 9.5, voor een kantoor zonder baliefunctie op 5.6 en voor een dagbesteding op 8.3 - 10.1.

4.9.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voorzien voor de vaststelling van dit bestemmingsplan vanuit het aspect stikstof.

4.10 Verkeer en vervoer

4.10.1 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".

4.10.2 Onderzoek

Voor de locaties waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft zijn de gevolgen voor het verkeer en parkeren onderzocht en getoetst aan de beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten. De resultaten per locatie volgen hierna.

- **Rijksweg 74**

Deze locatie wordt veranderd van een woning naar een afscheidshuis. Het BVO is geschat op 220 m².

Er is in de ASVV 2021 geen categorie voor uitvaartonderneming. Wat qua gebruik erop lijkt is de categorie 'consultatiebureau voor ouderen'. Hiervoor geldt een parkeerkcijfer van 1.8 - 2.0 parkeerplaatsen per behandelkamer met max. 2,5% laadpunten. De verkeersgeneratie wordt 8.6 - 9.5 mvt.

Gezien het gebruik is een parkeerkcijfer van 1.9 per 'uitvaarkamer' realistisch, waarbij rekening moet worden gehouden met personeel. Er zullen minimaal 2 personeelsleden zijn waardoor daarvoor minimaal 2 parkeerplaatsen gereserveerd moeten worden. Opgemerkt dient te worden dat er geen openbaar vervoersverbinding in de nabijheid is. Wel is de locatie per fiets bereikbaar. Het lijkt mogelijk te zijn om het gewenste parkeren tot 6 parkeerplaatsen in de huidige inrichting te realiseren op deze locatie. De verkeersgeneratie is niet zodanig dat deze invulling onmogelijk wordt.

- **Rijksstraatweg 125/127**

Deze locatie wordt veranderd van twee woonhuizen naar een kantoor zonder baliefunctie of een maatschappelijke functie (dagbesteding). Het BVO is geschat op 200 m².

Voor een kantoor zonder baliefunctie geldt het parkeerkcijfer 1.4 - 1.9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo met een verkeersgeneratie van 5.6 mvt. Uitgaande van een kantoor van maximaal 200 m² zijn 4 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig. Het lijkt mogelijk te zijn 4 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Voor een dagbesteding geldt een parkeerkcijfer van 1.9 - 2.4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (uitgaande van bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief). Uitgaande van 200 m² dagbesteding op locatie wordt gerekend op een behoefte van 5 parkeerplaatsen op eigen terrein en een voldoende grote fietsenstalling. Dit betreft parkeerplaatsen voor alleen het personeel/begeleiders. Dit kan worden gerealiseerd, hoewel krap.

De verkeersgeneratie voor een dagbesteding komt op 8.3-10.1 mvt.

Voor het parkeren / haal-breng verkeer van de bezoekers moet nog een oplossing worden gevonden. Hierbij is de vraag op welke wijze de bezoekers van de dagbesteding reizen. Indien de bezoekers van de dagbesteding met eigen vervoer komen is er op dit moment geen ruimte over om te parkeren op eigen terrein, uitgaande van de parkeernormen. Het is ook zo dat dit deel van de Rijksstraatweg doodlopend is. Hiervoor moet in de uitwerking van een plan, bij de omgevingsvergunningaanvraag, een oplossing worden gevonden.

- **Zuidbuitenpoldersekade 1**

Deze locatie wordt veranderd van woonhuis naar een paardenwei. De wens is om hier een parkeerplaats voor een auto met paardentrailer bij te maken. De huidige locatie is 2800 m² bvo. Voor de functie paardenwei zijn geen parkeerkcijfers beschikbaar. Gezien de ruimte op het totale perceel is het realiseren van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk.

4.10.3 Conclusie

Een plan moet minimaal voldoen aan de vastgestelde 'Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten'. Daarnaast zijn voor dit bestemmingsplan de gevolgen voor verkeer en parkeren onderzocht en volgen in eerste instantie geen problemen ten aanzien van verkeer en parkeren, behalve mogelijk voor een dagbesteding. Bij de uitwerking van een plan voor dagbesteding moet hier zorgvuldig mee om worden gegaan.

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

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.11.1 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.

Dit houdt in dat het bevoegd gezag moet nagaan of de activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. In bijlage D is de lijst met activiteiten opgenomen waarvoor de afweging moet worden gemaakt of een MER noodzakelijk is of kan worden volstaan met wel of geen vormvrije m.e.r.-beoordeling als de activiteit in de lijst voorkomt, maar onder de aangegeven drempelwaarde ligt. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten.

4.11.2 Onderzoek

Kenmerken ontwikkelingen en omgeving

De ontwikkelingen die zijn voorzien in dit bestemmingsplan omvatten:

Zuidbuitenpoldersekade 1	Realiseren van een paardenweide met een bijgebouw van maximaal 100 m ² voor de eventuele stalling van één of meerdere paarden en pony's (maximaal 5 stuks hobbymatig). De woning die er huidig staat zal verdwijnen
Rijksstraatweg 74, 125 en 127	Realiseren van een afscheidshuis (nr. 74) en een kantoor zonder baliefunctie of dagbesteding (nr. 125 en 127). De woningen die er huidig staan zullen blijven en gebruikt worden voor het huizen van de nieuwe functies.

De omgeving van Zuidbuitenpoldersekade 1 is te kenmerken als agrarisch en landelijk buitengebied met lintbebouwing met diverse functies: agrarische (loon)bedrijven, tuin- en akkerbouwbedrijven, maneges/paardenhouderijen, (bedrijfs)woningen en een houtopslag/-handel, maar ook natuur en recreatie.

In de huidige situatie is een bestemming voor deze functie opgenomen die naast de bestaande functie, zoals hiervoor genoemd, ook activiteiten toelaat voor recreatie met beperkte bezoekersaantrekkende werking. Per recreatieondernemer is 100 m² horeca toegestaan na binnenplanse afwijking. Voorwaarde voor de horeca is dat deze verband moet houden met de in het gebied te realiseren recreatieve functies.

De omgeving van Rijkstraatweg 74, 125 en 127 is te kenmerken als stedelijk gebied, maar wel aan de rand van de bebouwde kom, in de vorm van lintbebouwing langs bedrijventerreinen (functies voornamelijk in de transport en logistiek), enkele agrarische functies en de A16 rijksweg en spoorlijn. Bij veel van de lintbebouwing aan de Rijksstraatweg is een combinatie van wonen en bedrijvigheid toegestaan. Veelal liggen deze bedrijven op het achterterrein, achter de woningen.

Beoordeling milieueffecten

• Zuidbuitenpoldersekade 1

Het toevoegen van een paardenweide kan aangemerkt worden als een activiteit in bijlage D Besluit m.e.r. categorie D 14 'de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren. Wanneer sprake is van 100 stuks paarden of pony's geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

In dit geval is sprake van toekomstig hobbymatig gebruik van een paardenweide. Er is dus geen sprake van een inrichting, of te wel bedrijfsmatig gebruik. Vanuit jurisprudentie ligt de grens dan op het houden van maximaal 5 paarden om niet te spreken van bedrijfsmatig gebruik. Daarbij is vereist dat er geen paarden of pony's van derden gestald worden op het terrein. Dit is vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Ervan uitgaande dat maximaal 5 paarden op het terrein worden gehouden valt dit plan onder de grenswaarde zoals bepaald in categorie D14, onder 12.

• Ingreep en effecten

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om een paardenweide (grasland) en bebouwing tot 100 m² te realiseren. Huidig bevindt zich een woning van ongeveer 150 m² op het perceel. De omvang van de bebouwing neemt niet toe, maar af ten opzichte van de huidige situatie en omgeving. Ook op het aangrenzende perceel met het agrarisch loonbedrijf wordt gestreefd naar behoud van de huidige situatie en neemt de omvang van de bebouwing beperkt toe. Het totale oppervlak toegestaan aan bebouwing in het vigerende bestemmingsplan blijft vergelijkbaar en neemt niet toe. Er is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan waarbij op percelen met de bestemming Recreatie of (agrarisch) bedrijf 25% van het totale perceel bebouwd mag worden.

Een paardenweide en agrarisch loonbedrijf passen bij de omgeving waarin al voornamelijk agrarische bedrijven en maneges, naast natuur en recreatie voorkomen. Het plan voor een paardenweide past ook binnen de huidige landelijke ruimtelijke en functionele structuur.

Het veranderen van de functie wonen naar een paardenweide geeft geen maatgevende effecten (of veranderingen) te aanzien van geluid en verkeer en parkeren. Wel zijn er effecten wat betreft flora en fauna en stikstof. Deze effecten zijn er doordat het gebied op korte afstand van het emissie-gevoelige Natura 2000-gebied de Biesbosch ligt. Het toevoegen / mogelijk maken van het houden van meer paarden of pony's geeft een effect, waardoor een nadere afweging is gemaakt wat betreft de effecten. Omdat hier sprake is van het hobbymatig houden van maximaal 5 paarden kan geconcludeerd worden dat de effecten minimaal zijn. Ook ten aanzien van het ruimtebeslag, omdat het hier gaat om 1 perceel.

- **Rijksstraatweg 74, 125 en 127**

Het veranderen van de functies op deze locaties kan aangemerkt worden als een activiteit in bijlage D Besluit m.e.r. categorie D 11.2 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Er is hier namelijk sprake van een wijziging van de functie. Bij gevallen waar sprake is van een oppervlakte van 100 ha of meer, 2000 woningen of een bvo van 200.000 m² of meer geldt een m.e.r. beoordelingsplicht.

Voor deze 3 locaties is sprake van de volgen oppervlakten en bvo:

Rijksstraatweg	Oppervlakte perceel	Bruto vloer oppervlakte bvo)
74	1260 m ²	222 m ²
125	430 m ²	105 m ²
127	330 m ²	103 m ²

Van bovenstaande oppervlakten en bvo uitgaande, is geen sprake van een overschrijding van een drempelwaarde zoals bepaald in categorie D 11.2 in Besluit m.e.r.

- Ingreep en effecten

Dit bestemmingsplan maakt op hiervoorgenoemde percelen andere functies dan wonen mogelijk. Huidig bevinden zich woningen op de percelen. Deze woningen zullen blijven bestaan. In de woningen zullen de nieuwe functies/gebruiken gerealiseerd worden.

Vanuit jurisprudentie kan op basis van de volgende 5 criteria bepaald worden wat de milieueffecten zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- aard en omvang van de voorziene wijziging
- wijziging van opzet en vormgeving (evt. uitbreiding bebouwd oppervlakte)
- mogelijke gevolgen voor het milieu
- veranderingen van het woon- en leefklimaat (door bijv. verkeersaantrekkende werking)
- de vraag of het project is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Vergeleken met het vigerende bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden niet aangepast. Het bouwvolume neemt niet toe en blijft gelijk. Daarnaast past de aard van de functiewijziging binnen de functionele structuur van de omgeving. Er is veelal sprake van een combinatie wonen-bedrijven.

Zoals hiervoor geconstateerd is geen sprake van uitbreiding bebouwd oppervlakte ten opzichte van het huidige planologisch regime. Er wordt geen tot beperkt een wijziging aangebracht in de huidige ruimtelijke opzet van de percelen om de nieuwe functies mogelijk te maken. Voor vormgeving is geborgd dat bouwplannen moeten voldoen aan de welstandsnota van de gemeente.

De belangrijkste milieuaspecten zijn in hoofdstuk 4 van deze toelichting getoetst. Daaruit blijkt dat de voorgenomen planontwikkeling aan de Rijksstraatweg leidt tot geen significante milieueffecten ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe functies leiden wel tot iets meer verkeer ten opzichte van de huidige woonfunctie. Wat betreft stikstof en luchtkwaliteit kan aangenomen worden dat er geen significante effecten ontstaan.

Het project is deels gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en deels binnen landelijk gebied. Het ligt aan de rand van de bebouwde kom van Dordrecht. De ontwikkelingen leiden niet tot een significante toename van het ruimtelijk beslag. Na realisatie van deze projecten zal het karakter van de omgeving niet tot minimaal veranderen. De projecten passen binnen de huidige ruimtelijke en functionele structuur.

4.11.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande (en alle uitgevoerde milieuonderzoeken) is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de voorziene ontwikkeling in dit bestemmingsplan. Gelet op de kenmerken en effecten van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat de milieueffecten van de ontwikkeling niet van dusdanige omvang zijn dat sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r. beoordeling of m.e.r. besluit.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

De bestemmingen zijn van de verbeelding afleesbaar. In de regels is aangegeven onder welke voorwaarden er gebouwd kan worden. Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Planregels

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 specifieke gebruiksregels.

Bestemmingen

- **Gemengd**

De bestemming 'Gemengd' is toegekend aan een gedeelte van de gronden in dit bestemmingsplan, namelijk de percelen aan de Rijksstraatweg. Ter plaatse van deze bestemming worden via bestemmingsaanduidingen verschillende gebruiken toegestaan.

- **Recreatie-1**

De bestemming 'Recreatie - 1' is toegekend aan alle gronden in dit bestemmingsplan. Deze bestemming vervangt de bestemmingen die wonen toestonden. Deze bestemming is in lijn met de bestemming 'Recreatie - 1' in het (moederplan) bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch. Ter plaatse van de bestemming 'Recreatie - 1' worden via bestemmingsaanduidingen verschillende gebruiken toegestaan.

- **Overgangsrecht en naam**

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Tot slot is in de slotregel de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan is niet nodig als de kosten van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dit kan met een overeenkomst of via de gronduitgifte.

De aankoop van de percelen waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is verzekerd en gedekt middels de subsidie van het rijk vanuit de Regeling specifieke uitkering aan gemeenten voor aankoop van woningen onder hoogspanningsverbinding (WJZ/16188569).

Voor de locatie Zuidbuitenpoldersekade is daarnaast een anterieure overeenkomst over de koop van de gronden opgesteld en zo is het kostenverhaal voor die locatie gedekt.

Voor de locaties Rijksstraatweg 74 en 125 en 127 is de gemeente nog in onderhandeling met de nieuwe eigenaren. De financiële haalbaarheid wordt verzekerd via een nog af te sluiten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en nieuwe eigenaren.

Een exploitatieplan is niet nodig.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Op basis van de Inspraakverordening moet cumulatie van participatie of inspraak vermeden worden (artikel 3, lid 3). Tijdens de formele procedure van het vaststellen van een bestemmingsplan is inspraak verplicht. Om cumulatie te vermijden is vooraf aan dit bestemmingsplan geen participatie of inspraak uitgevoerd.

7.2 Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl zodat eenieder de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Het in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven overleg is gevoerd met:

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