

Toelichting uitwerkingsplan 'Rogamlocatie 2'

gemeente Dordrecht
fase: vastgesteld uitwerkingsplan
datum: januari 2022

Inhoudsopgave

1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	6
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland	7
3.2.2 Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Zuid-Holland	8
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.3.1 Omgevingsvisie	9
3.3.2 Bestemmingsplan Zeehavens	10
3.3.3 Toetsing aan bestemmingsplan	10
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	11
4.1.1 Regelgeving en beleid	11
4.1.2 Onderzoek	12
4.1.3 Conclusie	13
4.2 Bedrijven en milieuzonering	13
4.2.1 Regelgeving en beleid	13
4.2.2 Onderzoek	13
4.2.3 Conclusie	13
4.3 Bodemkwaliteit	13
4.3.1 Regelgeving en beleid	13
4.3.2 Onderzoek	13
4.3.3 Conclusie	15
4.4 Duurzaamheid	15
4.4.1 Regelgeving en beleid	15
4.4.2 Onderzoek	15
4.4.3 Conclusie	15
4.5 Externe veiligheid	15
4.5.1 Regelgeving en beleid	15
4.5.2 Onderzoek	17
4.5.3 Conclusie	17
4.6 Natuur	18
4.6.1 Regelgeving en beleid	18
4.6.2 Onderzoek	18
4.6.3 Conclusie	19
4.7 Geluid	19
4.7.1 Regelgeving en beleid	19
4.7.2 Onderzoek	19
4.7.3 Conclusie	19
4.8 Groen	19
4.8.1 Regelgeving en beleid	20
4.8.2 Onderzoek	20
4.8.3 Conclusie	20
4.9 Luchtkwaliteit	20
4.9.1 Regelgeving en beleid	20
4.9.2 Onderzoek	20
4.9.3 Conclusie	21
4.10 Verkeer en vervoer	21
4.10.1 Regelgeving en beleid	21
4.10.2 Onderzoek	21
4.10.3 Conclusie	21

4.11 Water	21
4.11.1 Regelgeving en beleid	21
4.11.2 Onderzoek	22
4.11.3 Conclusie	23
5.1 Planmethodiek	24
5.2 Juridische aspecten	24
5.2.1 Regels	24
5.2.2 Verbeelding	25
7.1 Inspraak	25
7.2 Overleg	25

DEEL 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Zeehavens' vastgesteld. Onderdeel van dit bestemmingsplan is het bedrijvengebied Louter Bloemen. Als gevolg van de verbreding van de Mijlweg en het opheffen van de woonfunctie aan de Eerste Tolstraat, ontstaat er op de hoek Mijlweg - Nijverheidsstraat een nieuwe situatie waarvan de concrete invulling op het moment van het opstellen van het bestemmingsplan nog niet bekend was.

Om die reden is voor dat plangedeelte een uit te werken bestemming opgenomen.

Voor een gedeelte van het terrein is eerder al een bouwplan ontwikkeld. Daar is in 2016 een uitwerkingsplan voor vastgesteld.

Nu is ook voor het andere gedeelte van het terrein een bouwplan ontwikkeld.

Het uitwerkingsplan Rogamlocatie voorziet in een juridisch planologische regeling om bebouwing ter plaatse mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het bedrijvengebied Louter Bloemen, op de hoek Mijlweg - Nijverheidsstraat.

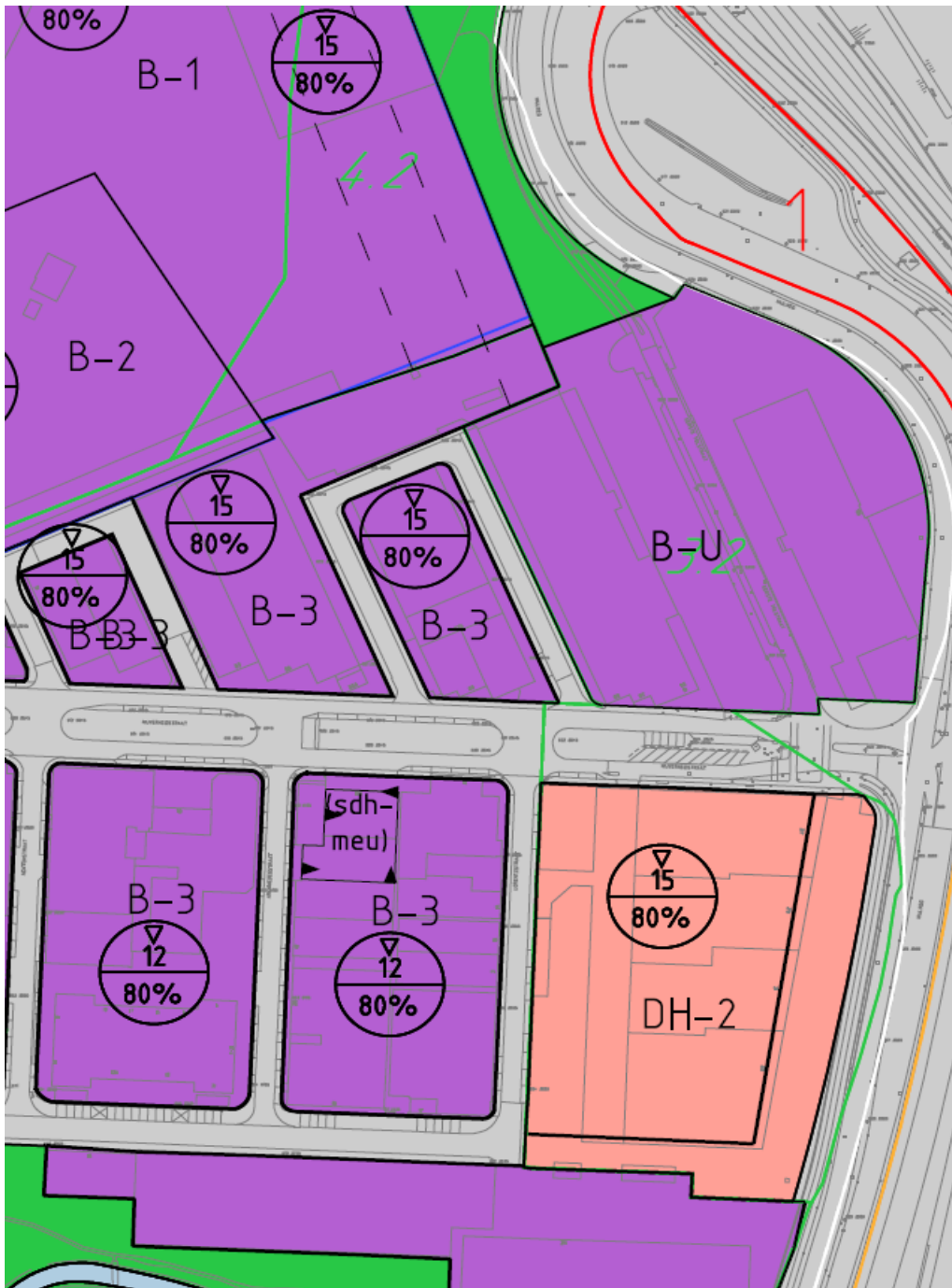


1.3 Vigerend bestemmingsplan

De uit te werken locatie ligt in het bestemmingsplan 'Zeehavens', vastgesteld op 25 juni 2013. In het kader van de verbreding van de Mijlweg is besloten de woonfunctie aan de Eerste Tolstraat, gelet op de ligging temidden van bedrijven en binnen de invloedssfeer van drukke verkeersroutes, te beëindigen. Deze woningen zijn inmiddels gesloopt.

Omdat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog geen concreet zicht bestond op de toekomstige inrichting van dit gebied is gekozen voor het opnemen van een uit te werken bestemming. Deze bestemming geeft de globale randvoorwaarden waarbinnen het gebied zich kan ontwikkelen. Een en ander kon de komende jaren vorm krijgen en via een uitwerkingsplan juridisch worden verankerd in dit bestemmingsplan.

De globale randvoorwaarden sluiten aan bij de huidige gebruikssituatie en maken (her-)ontwikkeling mogelijk ten behoeve van bedrijven, detailhandel (auto's, motoren, boten, caravans en landbouwwerktuigen), verkeersvoorzieningen en overige bij deze functies passende voorzieningen. Bouwen binnen dit gebied is uitsluitend toegestaan in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen.



1.4 Leeswijzer

Dit uitwerkingsplan is opgezet binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Zeehavens'. Het uitwerkingsplan voert de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsverplichting uit en maakt na vaststelling en inwerkingtreding deel uit van het bestemmingsplan 'Zeehavens'. Dit betekent dat het uitwerkingsplan alleen aandacht besteedt aan de aspecten die rechtstreeks met de uitwerking verband houden.

Hoofdstuk 1 bevat de inleiding, en informatie over het plangebied en het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt het uitwerkingsplan beschreven.

In hoofdstuk 3 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde.

Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de relevante kenmerken van de locatie zoals archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water en milieu. Per onderdeel worden de regelgeving en het beleid benoemd. Vervolgens wordt het - indien nodig - uitgevoerde onderzoek beschreven en wordt een conclusie getrokken.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

DEEL 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op deze locatie was sinds 1957 een garagebedrijf met showroom gevestigd. Deze is door de reconstructie van de Mijlweg toen heel dicht op die weg komen te staan. Aan de andere zijde van het bedrijf is als gevolg van uitgevoerde reconstructie de woonbebouwing aan de Eerste Tolstraat gesloopt. De locatie is destijds gesplitst in twee kavels. Voor de zuidelijke kavel is in 2016 een uitbreidingsplan vastgesteld. Nu is de noordelijke kavel aan de beurt.



Huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Op het noordelijke kavel wordt een pand met een (half)ronde gevel aan de Mijlweg gerealiseerd. Dit gebouw wordt maximaal 15 m hoog. Het gebouw krijgt een hoogwaardige architectonische uitstraling die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de Mijlweg als noordelijke entree tot de Zeehaven en de Westelijke Dordtse Oever.



Situering Rogam-2, links Rogam-1



Impressie nieuwe bebouwing

DEEL 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

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

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

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van kantoor/bedrijfsruimte waar scherpe keuzes en afwegingen aan vooraf zijn gegaan. Dit uitbreidingsplan past daarmee binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes van de Nationale omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, of Amvb Ruimte). Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels. Zie hoofdstuk 4 voor de verantwoording van de onder 3.1.1 genoemde omgevingsaspecten.

Toetsing

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 (gewijzigd per 1 juli 2017) is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder moet voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen worden doorlopen en kent drie treden. Met ingang van 1 juli 2017 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen

betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' van de ladder en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Op dit punt is het beleid onveranderd.

Uitgangspunt van de ladder blijft dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Een motivering hierover is alleen nog maar nodig als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Vanaf 1957 was ter plaatse sprake van een garagebedrijf. Inmiddels ligt het terrein al enige tijd braak. In de nieuwe situatie komt er naast de kantoorruimten ook parkeerplaatsen, bedrijfsruimten en showrooms voor een autobedrijf in een gebouw dat voldoet aan de eisen van deze tijd en past op deze locatie.

Gelet hierop is verder onderzoek achterwege gelaten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

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

3.2.2 Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

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

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

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

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

Omgevingskwaliteit

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

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

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

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

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

Beleidskeuzes

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

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

Deze opgave betreft de zorg voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Onderdeel van deze opgave is het bevorderen van een optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte

- Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

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

- Verstedelijking en wonen

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Er wordt gebouwd naar behoefte.

Programma ruimte

Het Programma ruimte is onderdeel van het omgevingsbeleid en bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

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

Toetsing

Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal beleid. Voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

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

Met de omgevingsvisie wil de gemeente de groeiopgaven, zoals vastgesteld in het coalitieakkoord verwezenlijken. De gemeente Dordrecht heeft de ambitie om met 10.000 woningen en 4.000 arbeidsplaatsen te groeien. In het coalitieakkoord zijn zes leidende principes vastgesteld: Dordrecht Groeit, Dordrecht Zorgt, Dordrecht Verdient, Dordrecht Verbindt, Dordrecht Geeft Ruimte en Dordrecht Neemt Verantwoordelijkheid. Dordrecht Groeit is een belangrijk leidend principe. Bij elke keuze wordt de vraag gesteld of dit bijdraagt aan de zes principes. Naast de zes principes vormt samenwerking een belangrijk onderdeel van de sturingsfilosofie van Dordrecht. Om de doelen te behalen en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren wordt zoveel mogelijk samengewerkt.

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

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

Het gebruik het perceel en omliggend gebied is primair gericht op bedrijven, maar beperkte menging met detailhandel is mogelijk. Dit kan alleen plaatsvinden wanneer sprake is van extreem ruimtebeslag, zoals bouwmarkten, tuincentra, of een thematische clustering, zoals bij de meubelboulevard of de autodealers aan 13 de Mijlweg. Detailhandel dient zich te beperken tot de beter bereikbare plekken en moet niet concurreren met andere centra of de binnenstad.

Uitgangspunt is een goede bereikbaarheid per auto vanaf de A16 of de N3.

Toetsing

Voorliggend plan is in lijn met de omgevingsvisie.

3.3.2 Bestemmingsplan Zeehavens

De uit te werken locatie ligt in het bestemmingsplan 'Zeehavens', vastgesteld op 25 juni 2013. In het kader van de verbreding van de Mijlweg is besloten de woonfunctie aan de Eerste Tolstraat, gelet op de ligging temidden van bedrijven en binnen de invloedssfeer van drukke verkeersroutes, te beëindigen. Deze woningen zijn inmiddels gesloopt.

Omdat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog geen concreet zicht bestond op de toekomstige inrichting van dit gebied is gekozen voor het opnemen van een uit te werken bestemming. Deze bestemming geeft de globale randvoorwaarden waarbinnen het gebied zich kan ontwikkelen. Een en ander kan de komende jaren vorm krijgen en via een uitwerkingsplan juridisch worden verankerd in dit bestemmingsplan.

De globale randvoorwaarden sluiten aan bij de huidige gebruikssituatie en maken (her-)ontwikkeling mogelijk ten behoeve van bedrijven, detailhandel (auto's, motoren, boten, caravans en landbouwwerktuigen), verkeersvoorzieningen en overige bij deze functies passende voorzieningen. Bouwen binnen dit gebied is uitsluitend toegestaan in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen.

3.3.3 Toetsing aan bestemmingsplan

De gronden op de hoek Mijlweg - Nijverheidsstraat kennen de uit te werken bestemming 'Bedrijf'. In het bestemmingsplan zijn de volgende uitwerkingsregels opgenomen:

De voor 'Bedrijf - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en landbouwwerktuigen;
- c. verkeersvoorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, bushaltes en reclamevoorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water en nutsvoorzieningen.

Burgemeester en wethouders werken de in lid 14.1 bedoelde bestemming uit met inachtneming van de aanduidingen op de verbeelding en de in dit artikel beschreven regels:

- a. bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 20.1;
- b. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- d. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 20 m.

In dit uitwerkingsplan wordt uitgegaan van de vestiging van een garagebedrijf met showroom. Deze functie valt onder de omschrijving 'detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en landbouwwerktuigen'. De maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoet aan de uitwerkingsregels. Er is geen sprake van een risicovolle inrichting, niet van een kantoor en evenmin worden bedrijfswoningen toegestaan.

De conclusie kan worden getrokken dat het uitwerkingsplan voldoet aan de in het 'bestemmingsplan Zeehavens' opgenomen uitwerkingsregels.

DEEL 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

documenteren van de archeologische waarden zodat de gegevens in een archeologisch depot behouden blijven.

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

Besluit ruimtelijke ordening

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

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid archeologie

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

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

Archeologisch onderzoek in de gemeente Dordrecht is gericht op kenniswinst wat betreft de bewonings- en ontwikkelingsgeschiedenis van de stad en het Eiland. Van groot belang hierbij is het ontstaan en de ontwikkeling van de stad, de reconstructie van het (cultuur)landschap van het Eiland van Dordrecht en de relatie tussen stad en platteland vóór de ingrijpende St.

Elisabethsvloed van 1421. Hiermee sluit de gemeente aan op de Nationale Onderzoeksagenda Archeologie, waarin de relatie tussen mens en landschap in West Nederland binnen de middeleeuwse bewoningsgeschiedenis een speerpunt vormt en uitgewerkt moet worden. De provincie Zuid Holland kent een grote waarde toe aan locaties die informatie bevatten over de ontginning van het veenlandschap in de middeleeuwen. Het is deze ontginning van het veen en de daarmee samenhangende structuren zoals kaden, dijken, sluizen en die ook nu nog beeldbepalend zijn voor het Hollands landschap. Het Eiland van Dordrecht speelt in landschap een opvallende rol vanwege het in 1421 verdronken en daarna volledig afgedekte landschap, waaraan de huidige Biesbosch een blijvende herinnering is.

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

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

gewerkt te worden volgens de eisen van de gemeente Dordrecht. Deze verplichting geldt voor het gehele plangebied.

Beschermde monumenten

In het gebied van het uitwerkingsplan bevinden zich geen beschermde monumenten.

4.1.2 Onderzoek

Archeologie

Voor het plangebied Mijlweg-Rogamlocatie en directe omgeving geldt de waarde archeologie 3. Hieraan gekoppeld zit een vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen tot maximaal 1 m -beneden maaiveld. De funderingspaalzetting mag maximaal 5% van het daadwerkelijk te bebouwen oppervlak beslaan. Alleen bij diepere bodemingrepen en/of een zwaardere paalzetting is een voorafgaand archeologisch onderzoek verplicht.

In het plangebied zelf en binnen een straal van 700 meter zijn tot nu toe geen archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Cultuurhistorie

In het plangebied loopt aan de westzijde nog een deel van de Eerste Tolstraat. Deze straat dankt zijn naam aan de kruising van de Rijksweg (circa 1820) met de Zuidendijk (1617). Bij deze kruising stond het eerste tolhuis voor het innen van tol voor het onderhoud van de Rijksweg. De tweede tol op het Eiland van Dordrecht stond bij de kruising van de Rijksweg met de Wioldrechtse Zeedijk. Bij beide tollen ontstonden twee kleine buurtschappen: Eerste Tol en Tweede Tol.

De Rijksweg wordt voor het noordelijke traject Mijlweg genoemd, verwijzend naar het vroegere ambacht De Mijl dat in dit gebied lag.

Door de aanleg van de Laan der VN en de A16 met de Drechtunnel is van het buurtschap Eerste Tol rond de kruising Zuidendijk-Glazenstraat-Rijksweg/Mijlweg geen bebouwing meer aanwezig, ook de laatst overgebleven huizenrij aan de Eerste Tolstraat is verdwenen. De Eerste Tolstraat is het laatste dat nog aan het buurtschap Eerste Tol herinnert.

4.1.3 Conclusie

Rekening houdend met het gestelde zoals beschreven in 'onderzoek' doen er zich geen bijzonderheden voor op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

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

4.2.2 Onderzoek

In het uitwerkingsplan wordt een bestemming opgenomen die uitoefening van bedrijfsactiviteiten toelaat. Aangezien er in de directe omgeving geen woningen zijn, is van verder onderzoek afgezien.

4.2.3 Conclusie

Het uitwerkingsplan laat geen activiteiten toe waarvoor een andere milieuzonering toegepast zou moeten worden dan opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Regelgeving en beleid

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

Bodemkwaliteitskaart Dordrecht

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

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

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

4.3.2 Onderzoek

Voor het eerste uitbreidingsplan uit 2016 is bodemonderzoek uitgevoerd. In opdracht van Ingenieursbureau Drechtsteden (namens gemeente Dordrecht) is toen door Dordrecht Research B.V. een nader onderzoek en een risico-evaluatie uitgevoerd op de locatie Nijverheidstraat 95 te Dordrecht (rapport Onderzoeknr. 110227/II, 03 mei 2012).

De doelstelling van het onderzoek was in eerste instantie het bepalen van ernst en omvang van de aangetoonde verontreiniging met het oog op de voorgenomen transactie (aankoop locatie door de gemeente Dordrecht). De aankoop was nodig in verband met de verbreding van de Mijlweg en mede door het slopen van de woningen aan de Eerste Tolstraat, een herverkaveling van de hoek Mijlweg/Nijverheidsstraat.

Het onderzoek had toen betrekking op een groter gebied dan het toen in het uitwerkingsplan Rogam-1 opgenomen gebied.

Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de in een eerder onderzoek vastgestelde verontreiniging met zink en minerale olie ter plaatse van een viertal vermeende separate spots.

Tijdens de vervolgfases van het onderzoek is de showroom, waaronder een deel van de verontreiniging met minerale olie zich bevindt, gesloopt. Vanaf dat moment is in het nader onderzoek tevens gekeken naar mogelijke belemmeringen die de aangetoonde verontreiniging kan vormen bij de toen voorgenomen en nu afgeronde herinrichting van de Mijlweg en Nijverheidsstraat.

In de voorgaande verkennende bodemonderzoeken is toen vastgesteld dat, met uitzondering van bovengenoemde verontreinigde boringen, de bodem in het algemeen gemiddeld ten hoogste slechts licht verontreinigd is met zink en zeer licht verontreinigd is met enkele overige zware metalen en minerale olie.

Het grondwater is, buiten de verontreiniging met minerale olie, niet verontreinigd met overige parameters.

Ten aanzien van de eerder vastgestelde verontreinigingen met minerale olie of zink dient te worden vastgesteld of sprake is van gevallen van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wbb.

Op basis van het voorgaande en onderhavig onderzoek is het volgende vastgesteld:

- In een bodemvolume van ca. 250 m³ is de grond tussen ca. 1,5 en 2,0 m.-mv. sterk verontreinigd met minerale olie. Vastgesteld is dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wbb (Wet bodembescherming).

- Het totale volume met matig en sterk met minerale olie verontreinigde grond bedraagt ca. 1100 m³. Deze matig tot sterk verontreinigde grond wordt aangetroffen tussen 1,5 en 2,5 m.-mv.
- De sterk met minerale olie verontreinigde grond is tevens licht verontreinigd met zink en niet verontreinigd met overige geanalyseerde parameters.
- In een bodemvolume van ca. 325 m³ is het grondwater sterk verontreinigd met minerale olie. Dit sterk met minerale olie verontreinigde grondwater is tevens licht verontreinigd met xylenen en plaatselijk tevens licht verontreinigd met benzeen en naftaleen. Vastgesteld is dat ten aanzien van het grondwater eveneens sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wbb.
- Het sterk met minerale olie verontreinigde grondwater is vermoedelijk licht verontreinigd met barium en niet verontreinigd met overige geanalyseerde parameters (NEN-pakket; zie peilbuis 04 verkennend bodemonderzoek).
- De contour van het sterk en matig met minerale olie verontreinigd grondwater (ca. 375 m²), bevindt zich grotendeels binnen de contour van de grondverontreiniging. Uitsluitend ter plaatse van peilbuis 406 treedt de grondwaterverontreiniging buiten de sterke verontreinigingscontour van de grond. Deze vermoedelijke verspreiding van de verontreiniging is in overeenstemming met de vastgestelde grondwaterstromingsrichting.
- Ter plaatse van een in het verleden gesaneerde olie-waterscheider bevindt zich een geringe restverontreiniging met minerale olie in grond (evaluatierapport bodemsanering, Gebr. Reehorst april 2002; aangenomen volume restverontreiniging: ca. 5 m³). Het grondwater ter plaatse is niet verontreinigd (herbemonstering peilbuis 18 tijdens onderhavig onderzoek).
- De sterke verontreiniging met zink in de grond ter plaatse van boring 06(1,0-1,5) is in de omliggende karterboringen niet aangetroffen. Aangetoond is dat het vermoedelijk een spot betreft van zeer geringe omvang, gekenmerkt door een bijmenging met een onbekend korrelachtig materiaal. Dit materiaal is in de omliggende karterboringen niet aangetroffen. Ten aanzien van deze sterke verontreiniging met zink is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse is niet verontreinigd met zink.

Op basis van bovenstaande is geconcludeerd dat ten aanzien van minerale olie zowel qua grond als qua grondwater sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb).

Voor ernstige gevallen van bodemverontreiniging geldt in principe een saneringsplicht. Er is toen vastgesteld dat er geen sprake was van spoedeisendheid.

Inmiddels heeft de sanering plaatsgevonden (20 november 2020) en zijn het saneringsverslag en de beschikking van de bodemsanering als respectievelijk bijlage 1 en 2 bij deze Toelichting toegevoegd.

4.3.3 Conclusie

Op grond van het onderzoek kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit na sanering aanvaardbaar wordt geacht en geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit uitbreidingsplan.

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

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

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen

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

De gemeente verwacht van projectontwikkelaars en architecten dat zij zich houden aan het gemeentelijke beleid en nieuwbouwwoningen laten voldoen aan de Gemeentelijke prestatierichtlijn. Utiliteitsbouw moet voldoen aan het Handboek van Toegankelijkheid en de Gemeentelijke prestatierichtlijn.

4.4.2 Onderzoek

Bij het opstellen van de aanvraag om omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de regels op het gebied van duurzaamheid.

4.4.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid krijgt via de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning nadere aandacht.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplichtte gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger was dan 10⁻⁶. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Het Bevi werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Sinds 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierin zijn risicoafstanden opgenomen voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen

In het per 1 april 2015 in werking getreden Basisnet geeft het Rijk hun beleid aan over de afweging tussen veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

Provinciaal beleid: CHAMP

De Provincie Zuid- Holland heeft, om het begrip groepsrisico en de bijbehorende motivatieplicht (bij overschrijdingen van de oriënterende waarde) inhoud te geven de CHAMP-benadering ontwikkeld. CHAMP is een acroniem voor: Communicatie, Horizon, Anticipatie, Motivatie en Preparatie. Eerder genoemde toetsingskader is een aanvulling op en in sommige gevallen een invulling van de CHAMP plicht.

De voorgenomen ontwikkeling wordt met behulp van de CHAMP methodiek tegen het licht gehouden.

Gemeentelijk beleid: Toetsingskader Externe Veiligheid

Conform de vereisten van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt aandacht besteed aan externe veiligheid. Op grond van deze besluiten zijn gemeenten verplicht tot het doen van een groepsrisicoverantwoording. De verantwoording van het groepsrisico vindt plaats aan de hand van het gemeentelijk risicobeleid zoals is opgenomen in het Toetsingskader Externe Veiligheid.

Hierin wordt aandacht besteed aan het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op deze plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoemd: risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10-6/jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergegeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico kan worden weer gegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Ter bepaling van de 10-6 contour van het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico zijn risicostudies uitgevoerd. De uitkomsten van deze studies zijn beoordeeld aan de hand van het provinciale en gemeentelijke Beleid.

Ter bepaling van de 10-6 contour van het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico zijn in het kader van het basisnet spoor en weg risicostudies uitgevoerd. Voor de aardgastransportleiding is een separaat onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van deze studies zijn beoordeeld aan de hand van het provinciale en gemeentelijke beleid.

4.5.2 Onderzoek

Kabels en leidingen

In het gebied van het uitwerkingsplan (of directe omgeving) liggen geen kabels en leidingen die in het kader van het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen voor regeling in het uitwerkingsplan in aanmerking komen.

Vervoer

Gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Wanneer een bestemming is voorzien binnen het invloedsgebied van een transportas dient de toename van het Groepsrisico Externe Veiligheid te worden berekend. Het gebied van het uitwerkingsplan ligt direct naast de A16, maar doordat gevaarlijke stoffen niet door de Drechtunnel mogen, is er op dit gedeelte van de A16 geen sprake van een toename van het groepsrisico.

Bedrijven

In de directe omgeving van het uitwerkingsplan bevinden zich geen risicovolle inrichtingen waarmee rekening moet worden gehouden.

4.5.3 Conclusie

Bij dit uitwerkingsplan speelt externe veiligheid geen rol en vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Natuur

4.6.1 Regelgeving en beleid

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt de bestaande natuurwaarden. In de gemeentelijke APV is een verbod opgenomen voor de kap van bomen die op de lijst waardevolle bomen zijn aangeduid.

Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013

In 2008 heeft de gemeenteraad het Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013 vastgesteld. De doelstelling van de SES is behoud en ontwikkeling van natuur met een optimale diversiteit, waarbij zoveel mogelijk wordt uitgegaan van gebiedseigen soorten en habitats.

4.6.2 Onderzoek

Uit een quickscan uitgevoerd door Natuur-Wetenschappelijk Centrum (rapport d.d. april 2021) blijkt het volgende.

Flora

Het plangebied is nagenoeg geheel verhard (bebouwing en bestrating, uitgezonderd enig gras). Het voorkomen van beschermde planten wordt derhalve uitgesloten. Tijdens het veldbezoek is het plangebied beoordeeld op de aanwezigheid van beschermde soorten vaatplanten. Het betreft vaatplanten die beschermd zijn binnen de Drechtsteden. Het voorkomen van soorten die onder de bescherming van de Wet natuurbescherming vallen kon op voorhand worden uitgesloten op basis van verspreidingsgegevens en standplaatsvereisten. Binnen het plangebied werden geen landelijk beschermde soorten vaatplanten, noch binnen de Drechtsteden beschermde soorten aangetroffen.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen vleermuizen of sporen van vleermuizen aangetroffen. Binnen het plangebied bevinden zich geen gebouwen. Ook in de bomen die zich bij het plangebied bevinden, werden geen holtes, scheuren, losse bast en dergelijke aangetroffen waar (boombewonende) vleermuizen gebruik van kunnen maken. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied kan worden uitgesloten. De aanwezigheid van vaste vleermuisverblijfplaatsen binnen het plangebied kan worden uitgesloten vanwege het ontbreken van bebouwing. Het is aannemelijk dat bomenrij een functie heeft als foerageergebied, maar aangezien deze grotendeels buiten het plangebied gelegen is, kan het worden uitgesloten dat de voorgenomen plannen hier een significant negatief effect op zullen hebben. Ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied zullen niet leiden tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb ten aanzien van vleermuizen. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Vanuit de Wnb bestaan er, op de zorgplicht na, geen verdere verplichtingen voor deze soortgroep.

Vogelsoorten met een vaste verblijfplaats

Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten en/of verblijfplaatsen van vogelsoorten met een vaste verblijfplaats aangetroffen in het plangebied. Het plangebied is hiervoor ook niet geschikt. Het plangebied kan een onderdeel zijn van het foerageergebied van roofvogelsoorten zoals de Buizerd, maar is niet van essentieel belang vanwege het kleine oppervlak. Het kan op basis van deze resultaten met voldoende zekerheid worden uitgesloten dat de voorgenomen plannen leiden tot verstoring en/of vernietiging van individuele vogels of onderdelen van de functionele leefomgeving. Vanuit de Wnb bestaan er, op de zorgplicht na, geen verdere verplichtingen ten aanzien van deze soortgroep.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied wordt gebruikt door het konijn, en mogelijk ook door een aantal andere beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Behalve de steenmarter zijn deze soorten echter in Zuid-Holland vrijgesteld. Het plangebied kan onderdeel uitmaken van de functionele leefomgeving

van de steenmarter. Echter kan uitgesloten worden dat het essentiële functionele leefomgeving betreft, gezien de beperkte omvang van het plangebied. Het kan daarom met voldoende zekerheid worden uitgesloten dat de voorgenomen plannen leiden tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb ten aanzien van grondgebonden zoogdieren. Er is geen aanvullend onderzoek nodig, en er bestaan vanuit de Wnb, op de zorgplicht na, geen verdere verplichtingen.

4.6.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van 'Natuur' bestaat geen bezwaar tegen dit uitwerkingsplan.

4.7 Geluid

4.7.1 Regelgeving en beleid

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

Op 1 januari 2007 is er een nieuwe Wet geluidhinder van kracht geworden. Met de nieuwe wet is wordt voortaan 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 de maximale ontheffingswaarde is daarmee veranderd: van 65 dB(A) is deze veranderd in 63 dB. Voor industrielawaai blijft de 'oude' eenheid dB(A) nog van kracht

Wegverkeerslawaai

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is het gebied Louter Bloemen opgenomen in het leefmilieu 'bedrijfsterreinen'. In beginsel bevinden zich op deze terreinen geen woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Industrielawaai

De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaai veroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaai makende bedrijven gevestigd mogen zijn. Vervolgens wordt ten behoeve van het gezoneerde industrieterrein de zonegrens bepaald en vastgesteld. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied. De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten.

Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Het gebied van dit uitwerkingsplan valt binnen de zone van het industrieterrein Grote Lindt/ Dordt West.

Spoorweglawaai

De geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer mag niet meer bedragen dan 55dB. In een aantal situaties kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot maximaal 68 dB. Aan de noordzijde van het plangebied ligt op ruime afstand de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht.

4.7.2 Onderzoek

Door de ligging en het niet aanwezig zijn van woningen en andere geluidgevoelige objecten kan verder onderzoek achterwege blijven. Het perceel is opgenomen in een gebied waarvoor op grond van het geldende bestemmingsplan een 'zone geluidverkaveling' geldt. Aangezien er nu ter plaatse reeds sprake is van een garagebedrijf en dat ook in de nieuwe situatie het geval zal zijn, worden hier geen bijzonderheden verwacht. Bij de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning zal dit nader aan de orde komen.

4.7.3 Conclusie

Het uitwerkingsplan levert geen problemen op voor het onderdeel geluid.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken en de Nota Kleurrijk Groen zijn uitgangspunten voor de groenvoorzieningen opgenomen.

De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met de belangrijke structurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structurelementen in ruimtelijk, maar ook functioneel opzicht aan.

Parken zijn de kern van het openbaar groen en vaak ook het openbaar gebied. De parken hebben een belangrijke recreatieve en ecologische functie. Een goed beheer van de parken is dan ook van groot belang.

4.8.2 Onderzoek

Er is sprake van een bedrijfskavel op een bedrijventerrein. Op deze kavel is geen groen aanwezig. De kavel ligt op de hoek van de Nijverheidsstraat; deze straat kent een groenstructuur in de middenberm, die door het onderhavige plan niet wordt aagetast.

4.8.3 Conclusie

De uitvoering van het uitwerkingsplan leidt niet tot problemen op het gebied van groen.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofdioxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden.

Met deze Wet is tevens ingezet op het opstellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL).

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Een belangrijk element in de Wet milieubeheer is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit programma werken het Rijk, de Provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Per 1 augustus 2009 is het NSL officieel in werking getreden. Het doel van het NSL is dat in Nederland vanaf 2011 aan de normen voor PM10 en vanaf 2015 aan de normen voor NO2 voldaan wordt. In het kader van het NSL is een nieuw begrip geïntroduceerd, namelijk het begrip "niet in betekenende mate". Op basis van de Wet milieubeheer en het NSL kan gesteld worden dat een project/plan doorgang kan vinden wanneer:

- het project of plan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project leidt niet tot overschrijding van grenswaarden;
- er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van het project is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of een gelijk blijvende concentratie van de betreffende stof;
- er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van een door het project optredend effect of een met het plan samenhangende maatregel is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of blijft de concentratie gelijk;
- het project is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of is in elk geval niet strijdig met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

4.9.2 Onderzoek

De luchtkwaliteit is onderzocht in het kader van het bestemmingsplan 'Zeehavens'. Omdat het nu aan de orde zijnde uitwerkingsplan past in de opzet en regels van dat bestemmingsplan is verder onderzoek thans achterwege gelaten.

4.9.3 Conclusie

De uitvoering van het uitwerkingsplan leidt niet tot problemen op het gebied van luchtkwaliteit.

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 (MPD) 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.

4.10.2 Onderzoek

Het uit te werken gebied maakt deel uit van een bedrijvengebied en ligt langs de Mijlweg (stedelijke ontsluitingsroute). Het uit te werken gebied heeft geen wijziging van die ontsluiting tot gevolg. Hetzelfde geldt voor de ontsluiting van het bedrijvengebied.

4.10.3 Conclusie

De realisering van het uitwerkingsplan heeft geen gevolgen van enige betekenis voor de afwikkeling van verkeer.

4.11 Water

4.11.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

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

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water.

De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd.

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

Waterschapsbeleid

Vanaf 2016 wordt er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het ontwerp hiervan is inmiddels beschikbaar. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Waterkering

Het uitwerkingsplan heeft geen betrekking op een waterkering.

Stedelijk Waterplan

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

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

4.11.2 Onderzoek

Er is een watertoets uitgevoerd (bijlage 4) en daaruit blijkt het volgende.

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen en met 4.660 m² . 5.3 Waterbergingsopgave Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de compensatieplicht volgens het waterschap Hollandse Delta bedraagt de compensatie in open water voor het plangebied in totaal circa 466 m² (4.660 m² x 10%). Conform het beleid van de gemeente Dordrecht dient er in het oppervlaktewater minimaal 205 m³ (4.660 m² x 0,044 m) geborgen te worden.

Hemelwater

De initiatiefnemer is voornemens om extra oppervlaktewater te realiseren tussen de bebouwing en de noordoost gelegen Mijlweg. In totaal zal er, inclusief taluds, circa 510 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd worden.

Het grondwater binnen het plangebied heeft een Gemiddeld hoogte grondwaterstand (GHG) van circa 1,1 m -NAP, het huidige maaiveld is gelegen op 0,1 m -NAP. Binnen de planlocatie is er, exclusief taluds, circa 370 m² oppervlaktewater aanwezig. Wanneer het oppervlaktewater tot aan het maaiveld stijgt is er circa 370 m³ (370 m² x 1 m) waterberging aanwezig binnen de plangrenzen (exclusief taluds). De waterberging voldoet zodoende zowel aan de eis van het waterschap als de gemeente.

Riolering

Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een toename in het aanbod van vuilwater op het riool. Het vuilwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd worden.

4.11.3 Conclusie

Er worden vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.12.1 Regelgeving en beleid

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

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

4.12.2 Onderzoek

Kenmerken van het project

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft het realiseren van een bedrijfsgebouw;
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlopende materialen gebruikt;
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd;
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.2;

- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5;
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder paragraaf 4.5.

Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft braakliggend terrein;
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone en het betreft het realiseren van bedrijfsruimte;
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten de Biesbosch ligt op circa 5 km ten zuidwesten van het plangebied.

De herontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor en leidt niet tot een grotere belasting van het Natura 2000 gebied.

4.12.3 Conclusie

Op basis van de bovenstaande is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van het planvoornemen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat de milieueffecten van het project 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.

DEEL 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

In dit uitwerkingsplan wordt gewerkt met gedetailleerde bestemmingen op grond waarvan een directe bouwtitel ontstaat. Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

Zoals aangegeven gaat het uitwerkingsplan deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Zeehavens'. De in dat plan opgenomen algemene bepalingen gelden ook voor dit uitwerkingsplan.

Om die reden is het niet nodig die in het uitwerkingsplan te herhalen en is volstaan met een algemene mededeling dat de regels en verbeelding van het uitwerkingsplan in samenhang met het bestemmingsplan gelezen moeten worden.

5.2 Juridische aspecten

5.2.1 Regels

Begripsbepalingen

De begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Zeehavens blijven van toepassing. In de begripsbepalingen zijn daarom uitsluitend de 'nieuwe' begrippen benoemd: het plan en het moederplan.

Werking

Om misverstanden te voorkomen is in deze planregel uitdrukkelijk aangegeven dat het moederplan van toepassing blijft, tenzij het in deze uitwerking anders is verwoord.

Bestemmingen

Detailhandel - 2

De uit te werken bestemming 'Bedrijf' kent de mogelijk van detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en landbouwwerktuigen. Aangezien het in het uitwerkingsplan gaat over deze vorm van detailhandel is gekozen voor de bestemming 'Detailhandel - 2'. Deze bestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en identiek aan de bestemming voor de garagebedrijven en showrooms op de andere hoek Mijlweg/ Nijverheidsstraat. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen voor de oprichten bebouwing; er geldt een maximale bouwhoogte van 10 m.

Gebiedsaanduidingen

Het geldende bestemmingsplan kent voor deze locatie de volgende gebiedsaanduidingen:

- milieuzone 3.2
- gezoneerd industrieterrein
- zone geluidverkaveling.

Deze aanduidingen zijn overgenomen in dit uitwerkingsplan.

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 uitwerkingsplan worden aangehaald.

5.2.2 Verbeelding

In de verbeelding zijn uitsluitend de gronden opgenomen van het uitwerkingsplan.

DEEL 6 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn eigendom van de gemeente en worden verkocht aan initiatiefnemer. Onderwerpen als kostenverhaal en planschadeafwenteling zijn daarmee geregeld.

Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze redenen niet nodig en achterwege gelaten.

DEEL 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Omdat er geen sprake is van nieuw beleid, is afgezien van een inspraakprocedure.

Vanzelfsprekend kunnen belanghebbenden in het kader van de ter inzage legging van het ontwerp van het uitwerkingsplan daartegen zienswijzen naar voren brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 december 2021 tot en met 27 januari 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Overleg

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

1. Provincie Zuid-Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Waterschap Hollandse Delta
4. Veiligheidsregio

Er zijn geen reacties binnengekomen.