

Toelichting

8e herz Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, locatie Karel Doormanweg



Gemeente: Dordrecht
Fase: vaststelling
Datum: Mei 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	5
2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur	5
2.2 Toekomstige situatie	6
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland	9
3.2.2 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Omgevingsvisie 1.0 Dordrecht	11
3.3.2 Regionale woonvisie	11
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	12
4.1.1 Regelgeving en beleid	12
4.1.2 Onderzoek	13
4.1.3 Conclusie	14
4.2 Bedrijven en milieuzonering	14
4.2.1 Regelgeving en beleid	14
4.2.2 Onderzoek	14
4.2.3 Conclusie	14
4.3 Bodemkwaliteit	14
4.3.1 Regelgeving en beleid	14
4.3.2 Onderzoek	15
4.3.3 Conclusie	15
4.4 Energie en duurzaamheid	15
4.4.1 Regelgeving en beleid	15
4.4.2 Onderzoek	15
4.4.3 Conclusie	15
4.5 Externe veiligheid	16
4.5.1 Regelgeving en beleid	16
4.5.2 Onderzoek	16
4.5.3 Conclusie	16
4.6 Flora en fauna	17
4.6.1 Regelgeving en beleid	17
4.6.2 Onderzoek	17
4.6.3 Conclusie	17
4.7 Geluid	17
4.7.1 Regelgeving en beleid	18
4.7.2 Onderzoek	18
4.7.3 Conclusie	19
4.8 Groen	20
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	21
4.9.3 Conclusie	21
4.10 Stikstof	21
4.10.1 Regelgeving en beleid	21
4.10.2 Onderzoek	22
4.10.3 Conclusie	22
4.11 Verkeer en vervoer	22
4.11.1 Regelgeving en beleid	22

4.11.2 Onderzoek	23
4.11.3 Conclusie	23
4.12 Water	23
4.12.1 Regelgeving en beleid	23
4.12.2 Onderzoek	24
4.12.3 Conclusie	25
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
4.13.1 Regelgeving en beleid	25
4.13.2 Onderzoek	25
4.13.3 Conclusie	25
5.1 Planmethodiek	26
5.2 Regels	26
5.3 Verbeelding	27

Bijlages

- Bijlage 1: Advies archeologie, Karel Doormanweg 6-8/Het Kompas, Gemeente Dordrecht, 24 maart 2021
- Bijlage 2: Memo bedrijven en milieuzonering Karel Doormanweg (Kompaslocatie) Dordrecht, OZHZ, Z-21-393338, 13 september 2021
- Bijlage 3: Verkennend Bodemonderzoek Karel Doormanweg 4, Dordrecht Research BV, r200936, 17 december 2020
- Bijlage 4: Memo externe veiligheid-Karel Doormanlaan Dordrecht, OZHZ, 6 augustus 2021
- Bijlage 5: Quickscan natuur bij Kompaslocatie, Tauw, R001-1281655TVL-V03-nda-NL, 17 juni 2021
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek Kompaslocatie (Karel Doormanweg), OZHZ, Z-21-393338, 27 september 2021
- Bijlage 7: Boom effect analyse Kompas Dordrecht, Arbor consultancy, AC-21-0066, 16 september 2021
- Bijlage 8: Onderzoek luchtkwaliteit 'Ontwikkeling Kompaslocatie' Dordrecht, OZHZ, Z-21-393338, 4 augustus 2021
- Bijlage 9: Stikstofdepositieonderzoek Karel Doormanweg 4-8 Dordrecht, De Roever Omgevingsadvies, Dordrecht.331.v01, 9 oktober 2023
- Bijlage 10: Aeriusberekening aanlegfase
- Bijlage 11: Aeriusberekening gebruiksfase
- Bijlage 12: Watertoets bouwproject Kompas – Dordrecht, Ingenieursbureau Drechtsteden, 20 november 2023
- Bijlage 13: Overzicht inspraakmomenten
- Bijlage 14: Zienswijzenota

Deel 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

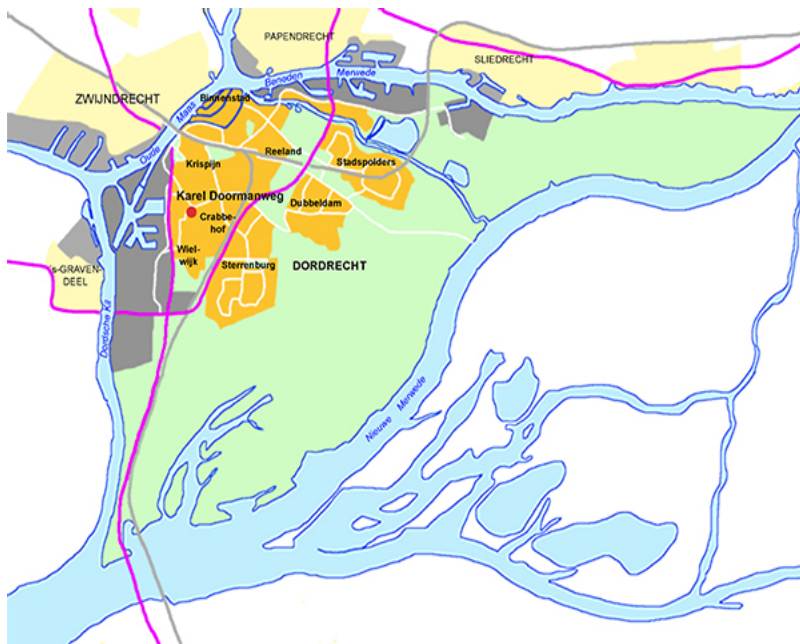
De gemeente Dordrecht heeft het voornemen om de Kompaslocatie aan de Karel Doormanweg te herinrichten. Op de locatie bevond zich een middelbare onderwijsinstelling, deze is inmiddels gesloopt. In de plansituatie vindt er nieuwbouw plaats voor een onderwijsinstelling en tevens worden er grondgebonden woningen en appartementen toegevoegd. De school wordt via een vergunning vergund, voor de woningbouw is een herziening van het bestemmingsplan nodig.



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

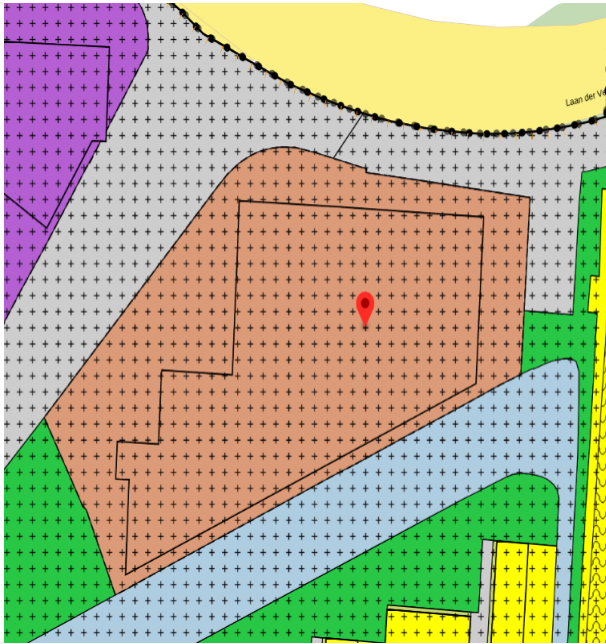
Het plangebied ligt in Wielwijk en wordt begrensd door:

- In het noorden: Laan der Verenigde naties
- In het oosten: Waterscheiding en woningen Zuidendijk
- In het zuiden: Water en Frans Naereboutstraat
- In het westen: Karel Doormanweg



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven". De gemeenteraad stelde dit plan vast op 14 oktober 2014. De plangebied heeft in dit bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming.



1.4 Leeswijzer

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

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

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

Deel 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is driehoekig van vorm en parkachtig van karakter. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Karel Doormanweg, aan de noordzijde ligt de Laan der Verenigde Naties, aan de oostzijde de Zuidendijk en aan de zuidwestzijde een brede watergang. Het inmiddels gesloopte schoolgebouw was gebouwd in 1974. Het gebouw bestreek een groot deel van het plangebied en was één bouwlaag hoog met een plat dak. Om het schoolgebouw is veel groen aanwezig met veel waardevolle bomen. Het schoolterrein is afgesloten met een hekwerk en

daardoor niet openbaar toegankelijk.



Oude (2022) en huidige (2023) situatie locatie Karel Doormanweg

2.2 Toekomstige situatie

Met de visie 'Wielwijk sterk en weerbaar 2006-2015' (2007), het Beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (2009) en het Stedenbouwkundig kader Parklint, Wielwijk (2015) als kaders wordt in Wielwijk gewerkt aan vernieuwing. De stedenbouwkundige visiekaart laat de nieuwe hoofdstructuur voor de openbare ruimte door het midden van de wijk zien, het parklint. Daarnaast zijn verschillende locaties benoemd waar de oorspronkelijke bebouwing (portieketageflats) is vervangen door nieuwbouw (grondgebonden woningen). Doel hiervan is om meer woningdifferentiatie in de wijk aan te brengen.

Het neveneffect van de vervanging van de portieketageflats door grondgebonden woningen is dat het aantal woningen in Wielwijk terug loopt. Qua woningaantal treedt er dus een verdunning op. De gemeente Dordrecht heeft de ambitie om binnenstedelijk te groeien met 10.000 woningen voor 2030. Dit is de reden dat de gemeente het belangrijk vindt dat in Wielwijk ter compensatie van de verdunning nieuwe woonlocaties ontwikkeld worden waarbij woningen worden toegevoegd. Daar zijn twee locaties voor in beeld: de Kompaslocatie aan de Karel Doormanweg/Laan der Verenigde Naties en de Bouwhuyslocatie. Bij beide locaties is in de huidige situatie sprake van verouderde

gebouwen in een lage bebouwingsdichtheid. Voor de Kompaslocatie geldt dat het nieuwe woonmilieu wordt gecombineerd met een nieuw schoolgebouw en een openbaar park als onderdeel van het parklint.

De Kompaslocatie maakt onderdeel uit van het parklint. Een hoogteaccent op deze locatie past bij de bouwhoogtezonering die de wijk al kent en zal tevens een belangrijk oriëntatiepunt voor Wielwijk zijn voor het verkeer dat over de Laan der Verenigde Naties rijdt. Bestaande en nieuwe bomen zullen zorgen voor een landschappelijke buffer tussen het hoogteaccent en de bestaande bebouwing. De afstand tussen het beoogde hoogteaccent en de omringende woonbuurten van Wielwijk is relatief groot. Vanwege deze locatiespecifieke kenmerken is geconcludeerd dat een hoogteaccent op de Kompaslocatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt denkbaar is. In de visie 'Wielwijk sterk en weerbaar (2007)' en het Beeldkwaliteitsplan Herstructurering Wielwijk (2009) wordt de suggestie van een hoogteaccent op de Kompaslocatie gedaan. Volgens de vastgestelde Omgevingsvisie (2021) mag op de Kompaslocatie Medium Hoogbouw tot een hoogte van 50 meter worden gerealiseerd.

In 2021 is in overleg met ontwikkelende partijen en architecten verkend of een woontoren (50-70 appartementen) in combinatie met een schoolgebouw op de Kompaslocatie haalbaar is. Daarbij is ook een bezonningsstudie gedaan. Hierop zijn bezorgde reacties van omwonenden (vooral bewoners van de woningen aan de Zuidendijk) binnen gekomen. Deze uitwerkingsperiode heeft geleid tot een aanpassing van het bouwplan.

Het schoolgebouw wordt gebouwd aan de oostzijde van het plangebied, het wooncomplex aan de westzijde. Het wooncomplex bestaat uit een schijfvormig appartementengebouw van maximaal 19 meter hoog en 3 korte woningblokken met grondgebonden woningen van maximaal 10 meter hoog. Er worden parkeerplaatsen in het plangebied aangelegd die bereikbaar zijn vanaf de Karel Doormanweg. Zowel het schoolgebouw als het wooncomplex liggen in en aan het park(lint) en worden omgeven door grote bomen en openbare wandelpaden. Het autoparkeren wordt opgelost aan de noordwestzijde van het plangebied en is bereikbaar via de Karel Doormanweg. Uit bezonningsstudies is gebleken dat deze planopzet nauwelijks negatieve invloed heeft op de zonlichttoetreding in de omringende tuinen en woningen. Bestaande en nieuwe bomen zorgen voor een landschappelijke buffer tussen de nieuwbouw en de bestaande 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 woonruimte waar scherpe keuzes en afwegingen aan vooraf zijn gegaan. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes van de Nationale omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Toetsing

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van ca 40 nieuwe woningen. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De raad beoordeelt in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het plan of behoefte bestaat aan de voorziene ontwikkeling.

Behoefte

De regionale woningbehoefte is vastgelegd in de regionale woonvisie 2017-2031 van de regio Drechtsteden. Dordrecht valt binnen de regio Drechtsteden. In deze woonvisie wordt een grote vraag naar woningen in de toekomst voorzien. Daarom wordt in de woonvisie gesteld dat in de regio Drechtsteden wordt ingezet op een groei van 25.000 woningen;

- 10.000 woningen om in de eigen woningbehoefte te voorzien;
- 15.000 woningen om in de groeipotentie te voorzien.

Belangrijk aandachtspunt bij deze groei is het maken van een schaal- en kwaliteitssprong. Dit vertaalt zich in een groei van woningen voor hoogopgeleiden en jongeren in de regio.

De groeiopgave is verdeeld en afgestemd onder de zeven gemeenten binnen de regio Drechtsteden. Het woningbouwprogramma van de regio wordt jaarlijks gemonitord conform het provinciale programma Ruimte en daarna wordt erover gerapporteerd aan de provincie Zuid-Holland.

In het coalitieakkoord 2018-2022 is bepaald dat de gemeente Dordrecht inzet op groei van het inwonertal. Zo staat er: 'Het aantrekken van (nieuwe) inwoners vraagt om een hoog ambitieniveau op het gebied van gebiedsontwikkeling en binnenstedelijke woningbouw'. De ambitie is om in deze vier jaar 4.000 kwalitatief hoogwaardige en duurzame woningen te realiseren. Het accent ligt daarbij op het hogere segment.

Vanuit de regionale woonvisie en het coalitieakkoord volgt een duidelijke vraag naar woningen. Dit plan voorziet in deze behoefte.

Toetsing

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

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

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

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

3.2.2 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland

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

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

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

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

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.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0 Dordrecht

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

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

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

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

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

Toetsing

Voorliggend plan is in lijn met de omgevingsvisie. Het sluit aan op de groeiopgave.

3.3.2 Regionale woonvisie

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

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

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

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 te (laten) uitvoeren. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht worden en of deze behoudenswaardig zijn. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen, zodat de waarden op hun plek behouden blijven, of het definitief opgraven en documenteren van de archeologische waarden zodat de gegevens in een archeologisch depot behouden blijven.

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

Besluit ruimtelijke ordening

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

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid archeologie

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

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

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

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

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

4.1.2 Onderzoek

Voor het plangebied geldt in het vigerende bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven de dubbelbestemming Archeologie met waarde archeologie-3 op de verbeelding. Hieraan gekoppeld artikel 23 en de regels 23.2. van de (bouw)regels. Dit voorziet in een vrijstelling voor bodemingrepen tot 100 cm -mv.

In het plangebied zelf is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de bredere omgeving maar binnen dezelfde archeologische verwachtingswaarde (WR-A-3) zijn er vijf uitgevoerd; Het betreft dan de archeologische booronderzoeken DDT 0406 Loudonstraat, DDT 1114 Patersweg-zijstraten, DDT 1115 Laan der Verenigde Naties fase 2, DDT 1208 Isaac Sweersstraat en DDT 1510 Wiarda Beckmanplantsoen.

Uit de bovenvermelde 5 booronderzoeken is gebleken dat het in 1421 verdrinken middeleeuwse (en oudere) landschap met archeologisch behoudenswaardige waarden in de omgeving van het plangebied Karel Doormanweg 6-8 pas daadwerkelijk aanwezig is vanaf een diepte vanaf circa 333 cm -NAP ofwel 290 cm -mv. Dat is dus aanzienlijk dieper dan de op voorhand in het bestemmingsplan en op de beleidskaart archeologie verwachte 100 cm -mv.

Daarom zijn bodemingrepen tot een maximale diepte van 300 cm -NAP of wel 260 cm -mv (met een veiligheidsmarge van 30 cm) op basis van de resultaten van 5 nabij uitgevoerde booronderzoeken - vrijgesteld van de archeologische onderzoekplicht in het bestemmingsplan.

Alleen bij voorgenomen nog diepere bodemingrepen – zoals bijvoorbeeld voor de aanleg van kelders - moet alsnog een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek in combinatie met booronderzoek) uitgevoerd en gerapporteerd worden.

In het plangebied bevinden zich geen elementen met cultuurhistorische waarden.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het onderzochte plandeel. In de regels en op de verbeelding is een bestemming Archeologie - 3 opgenomen met een verbod voor grondwerkzaamheden dieper dan 2,6 meter.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan met daarin woningen en bedrijven, dan wel die functies in de directe omgeving, dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder.

Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

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

4.2.2 Onderzoek

Voor de locatie Karel Doormanweg is door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid een inventarisatie uitgevoerd van bedrijven/milieubelastende activiteiten die zich binnen een cirkel van 300 meter rondom de locatie bevinden. Zie ook bijlage 2. De bedrijven/activiteiten bevinden zich allen buiten de richtafstand voor de betreffende milieucategorie.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Regelgeving en beleid

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

Bodemkwaliteitskaart Dordrecht

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

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

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

4.3.2 Onderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Dordrecht Research B.V. (zie bijlage 3). Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) wordt geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar asbest nodig is en dat de verontreiniging die is waargenomen zeer licht is en binnen de normen valt.

Nader onderzoek naar de verontreinigingen in grond en grondwater wordt niet noodzakelijk geacht. Echter zal er bij afvoer van de kleiige grond tot buiten de locatie rekening mee gehouden dienen te worden dat extra kosten optreden doordat er geen hergebruiksmogelijkheden zijn op basis van het nu vastgestelde verhoogde PFOA gehalte. In dit kader kan aanvullend onderzoek van de af te voeren partij door middel van uitvoering van bijvoorbeeld een partijkeuring wellicht een oplossing bieden.

4.3.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

4.4 Energie en duurzaamheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

De Omgevingsvisie, de Regionale energiestrategie en de Transitievisie Warmte zetten in energietransitie met de hoogst haalbare maatschappelijke opbrengst. We gaan daarom voor een betaalbare, betrouwbare en duurzame energievoorziening. Hierbij staat de balans met onze regionale en lokale economie, leefbaarheid en kwaliteit van landschap en natuur voorop.

In de Omgevingsvisie wordt een voorkeursvolgorde gegeven voor drie verschillende warmteopties als alternatief voor het huidige gasverbruik. De eerste voorkeur gaat uit naar aansluiting op het warmtenet, daarmee zetten we lokale warmtebronnen in. De tweede voorkeur is een all-electric systeem. Op plekken waar deze alternatieven niet mogelijk zijn, kijken we in de toekomst naar het behouden of aanpassen van het gasnet in combinatie met het gebruik van hernieuwbaar gas.

4.4.2 Onderzoek

Het energiebedrijf kan een projectontwikkelaar een ontheffing verlenen tot het aansluiten op het warmtenet. Dit kan gedaan worden wanneer de ontwikkelaar hierin samen met HVC tot deze conclusie is gekomen. Deze conclusie kan worden getrokken wanneer het warmtenet bijvoorbeeld niet aan de juiste warmte- en/of koudevraag kan voldoen.

4.4.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid zal worden geborgd door afspraken met de ontwikkelende partijen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Op basis van diverse wettelijke voorschriften zoals de Regeling basisnet, het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen dienen bij het opstellen van dit bestemmingsplan minimaal de normen voor plaatsgebonden risico in acht te

worden genomen voor zover het bestemmingsplan kwetsbare of zeer kwetsbare bestemmingen toelaat. Het gemeentelijk beleid zoals geformuleerd in de omgevingsvisie 1.0 bepaalt dat de norm voor het plaatsgebonden risico eveneens voor beperkt kwetsbare objecten in acht dient te worden genomen. Verder anticipeert het gemeentelijk beleid op de komst van aandachtsgebieden waarbinnen een afweging moet worden gemaakt of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maatschappelijk aanvaardbaar worden geacht.

4.5.2 Onderzoek

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft onderzoek uitgevoerd naar de Externe Veiligheidsaspecten in dit project. Zie ook bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied:

- Niet gelegen is binnen een plaats gebonden risicocontour (PR10-6).
- Niet gelegen is binnen het invloedsgebied van omliggende bedrijven;
- Niet gelegen is binnen het invloedsgebied van een buisleiding;
- Niet gelegen is binnen 200 meter van een transportroute; waardoor berekening naar de hoogte van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Zelfredzaamheid

Wel valt het plangebied binnen het invloedsgebied van de transportroutes A16, N3 en de spoorweg Dordrecht - Lage Zwaluwe. De invloedsgebieden van deze (spoor-)wegen wordt bepaald door een toxisch scenario en zijn over het plangebied gelegen. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid binnen dit scenario zijn beperkt. Binnenshuis geniet men over het algemeen de beste bescherming. Zelfredzaamheid is dan ook het best gediend bij een tijdige waarschuwing en een juiste instructie over hoe te handelen bij calamiteiten.

Beheersbaarheid

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. De streefwaarde voor de uitruktijd van een beroepskorps is 1,0 minuut en voor een vrijwillige organisatie ca 3,5 minuten. De aanrijdtijd betreft de zuivere rijtijd. De brandweer kan in de meeste gevallen binnen de zorgnorm in het plangebied aanwezig zijn.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Regelgeving en beleid

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt de bestaande natuurwaarden. 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.

Omgevingsvisie 1.0

In de omgevingsvisie 1.0 is vastgelegd dat nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan 7 doelen, waaronder het doel van behoud van biodiversiteit.

4.6.2 Onderzoek

Het bureau Tauw heeft onderzoek gedaan naar de flora en fauna in het gebied. Zie ook bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat het plan geen invloed heeft op het Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur.

Negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden als gevolg van licht geluid en trillingen zijn uitgesloten. Beschermde soorten worden met de uitvoering van dit plan niet geschaad mist aan de volgende voorwaarden voldaan wordt:

- De bomen met nestplaatsen van spreeuw en potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen blijven behouden en worden niet extra verlicht;
- De watergang ten zuiden van het plangebied wordt tijdens de werkzaamheden en in de eindsituatie niet verder verlicht.

Tijdens de planvorming moet rekening gehouden worden met de eisen met betrekking tot zorgplicht, vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten.

Uit de toetsing blijkt dat er voldoende maatregelen genomen kunnen worden om negatieve effecten voor wettelijk beschermde soorten uit te sluiten. Deze bestaan uit het ontzien van de bomen met (potentiële) functies voor vleermuizen en vogels, en door te werken buiten het broedseizoen.

Als in een latere fase blijkt dat de betreffende bomen wel gekapt worden, dan zal nader onderbouwd moeten worden dat een ontheffing redelijkerwijs kan worden verwacht. Hiervoor moet ook een compensatieplan en een belangonderbouwing worden uitgewerkt. Deze zaken zijn nu niet uitgewerkt, omdat er van is uitgegaan dat de bomen behouden blijven.

4.6.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van het aspect stikstof wordt verwezen naar paragraaf 4.9 (luchtkwaliteit en stikstof).

4.7 Geluid

4.7.1 Regelgeving en beleid

In de Wet geluidhinder zijn normen opgenomen voor geluidbelastingen op de gevel van de te bouwen nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen. Per bron moet onderzocht worden of kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing is mogelijk tot de maximale ontheffingswaarde mits voorzien van een goede onderbouwing, waarbij ook gekeken wordt naar het geluid van andere bronnen (cumulatie). In het geval dat woningen gebouwd worden met 'dove gevels' gelden de geluidwaarden niet op de dove gevel.

Bron	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Spoorweg	55 dB	68 dB
Industrie	50 dB	55 dB
Wegverkeer (50 km/uur) ⁶	48 dB	63 dB
Wegverkeer (snelweg)	48 dB	53 dB

In de omgevingsvisie 1.0 is de ambitie uitgesproken dat we bewoners beschermen tegen geluid. 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 betreft een stedelijk woonmilieu.

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. Hiervoor zijn samengevat de volgende voorwaarden gesteld:

- elke woning beschikt over een geluidluwe zijde;
- elke woning beschikt over een geluidluwe buitenruimte;
- een goede woningindeling;
- een afscherpende werking van de eerstelijns bebouwing naar het achterliggende gebied.

4.7.2 Onderzoek

Het plangebied valt binnen de geluidzones van de rijksweg A16, de Laan der Verenigde naties, de route Karel Doormanweg/Patersweg en het voor geluid gezoneerde industrieterrein Groote Lindt/Dordt-West.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid heeft een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting, zie hiervoor ook bijlage 6. Dit onderzoek wijst uit dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden vanwege het verkeer op de Rijksweg A16, de Laan der VN, de route Karel Doormanweg/Patersweg en het industrieterrein Dordt West/Groote Lindt.

Rijksweg A16

Het verkeer op de Rijksweg A16 veroorzaakten geluidbelasting van maximaal 51 dB Lden op de noordgevel van het appartementengebouw en 50 dB op de westgevel. Dit is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op de oost- en zuidgevel van het appartementengebouw, alsmede op de gevels van de ééngezinswoningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Laan der Verenigde Naties

Het verkeer op de Laan der Verenigde Naties leidt tot een geluidbelasting van maximaal 56 dB Lden op de noord-, oost- en westgevel van het appartementengebouwen overschrijdt daarmee de voorkeurswaarde van 48 dB. Ook wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op de kopgevel van het meest noordelijk gelegen blok grondgebonden woningen en op de tweede verdieping van de westgevel. Op de overige gevels de voorkeursgrenswaarde gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Karel Doormanlaan/Patersweg

De route Karel Doormanlaan/Patersweg veroorzaakt een geluidbelasting van maximaal 56 dB Lden op de westgevel van het appartementengebouw en maximaal 55 dB op de noord- en westgevels van vijf ééngezinswoningen. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op de west- en noordgevels van de woonbestemmingen en een klein deel van de zuidgevel van het appartementengebouw en vijf ééngezinswoningen. Op de overige gevels van de woonbestemming wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Overige 30 km/uur wegen

De overige 30 km/uur wegen die zich in de buurt van het plangebied bevinden veroorzaken geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting is maximaal 40 dB Lden voor de Kotterstraat en maximaal 32 dB Lden voor de Schokkerstraat.

Industrieterrein Dordt West/Groote Lindt

De activiteiten op het industrieterrein Dordt West/Groote Lindt veroorzaken een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) tot maximaal 54 dB(A). De maximale hogere waarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op de west- en noordgevels van de grondgebonden woningen en de west-, noord- en zuidgevel van het appartementencomplex.

4.7.3 Conclusie

De beoogde woningen en appartementen ondervinden geluidbelasting van het wegverkeer op de A16, de Laan der VN en de Karel Doormanweg/Patersweg en van het industrieterrein Groote Lindt/Dordt-West. De grondgebonden woningen voldoen aan de voorwaarden van het gemeentelijk beleid wat betreft een geluidluwe zijde, een geluidluwe buitenruimte en een goede woningindeling. Het merendeel van de appartementen voldoet niet aan de voorwaarden van het gemeentelijk beleid, maar met aanvullende maatregelen kan zoveel als mogelijk wel aan die voorwaarden worden voldaan.

Voor de beoogde planontwikkeling worden hogere waarden vastgesteld. Daarbij zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- voor de woningen wordt een binnenniveau voor het wegverkeers- en industrielawaai gegarandeerd conform de eisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit;
- alle grondgebonden woningen moeten beschikken over een geluidluwe zijde, een geluidluwe buitenruimte en minimaal één slaapkamer moet gelegen zijn aan de minst geluidbelaste zijde;
- bij de appartementen met een inpandige loggia is deze zodanig uitgevoerd dat sprake is van een geluidluwe buitenruimte;
- alle appartementen beschikken minimaal over één geluidluw te openen deel in de woonkamer en in de hoofslaapkamer;
- de gezamenlijke buitenruimte op de begane grond is zodanig uitgevoerd dat deze voor wegverkeerslawaai geluidluw is.

Onder de in dit besluit opgenomen voorwaarden is er sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie en zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor het beoogde bouwplan.

De hogere waarden Wet geluidhinder en de daarbij gestelde voorwaarden zijn in een apart besluit opgenomen.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

In het Boomstructuurplan, handboek bomen, handboek KOR en de concept notitie Groen-Blauw zijn uitgangspunten voor de groenvoorzieningen opgenomen.

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

Bomenlijst 2020

De Bomenlijst 2020 van de gemeente Dordrecht beschermt bomen in Dordrecht, ongeacht wie de eigenaar is. Het doel van deze Bomenlijst is het in stand houden van een goed bomenbestand. De bedoeling is dat deze bomen of de op de lijst vermelde complexen behouden blijven. Als de bomen toch gekapt moeten worden, is daarvoor een kapvergunning noodzakelijk en wordt er nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden van herplant. De bomen op de bomenlijst onderscheiden zich door zeldzaamheid, cultuurwaarde, uitstraling, bijzondere groei en monumentale waarde. Voor bomen die verplant gaan worden dient ook een vergunning aangevraagd te worden.

4.8.2 Onderzoek

Er is een Boom Effectanalyse uitgevoerd door Arbor Consultancy. Deze is te vinden in bijlage 7.

Doel van het onderzoek is de gevolgen van de werkzaamheden voor de bomen en de benaderbaarheid van de bomen in kaart te brengen. Tevens wordt gekeken naar de verplantbaarheid van enkele bomen. Binnen het project staan 81 bomen van diverse boomsoorten. Geconcludeerd kan worden dat de bomen overwegend in een redelijke (35 bomen) tot goede (22 bomen) conditie verkeren, een redelijke (49 bomen) tot goede (19 bomen) mechanische kwaliteit hebben en hierdoor een redelijke (31 bomen) tot goede (31 bomen) toekomstverwachting hebben. Er zijn echt ook een dertiental bomen die een matige conditie en een matige tot redelijke toekomstverwachting hebben. Twee bomen hebben een slechte conditie en een slechte toekomstverwachting en negen bomen zijn dood. De dode bomen zullen gekapt worden.

Voor een deel van de bomen geldt dat ze in de nieuwe situatie in of erg dicht op, de toekomstige gebouwen en/of nieuwe verharding (voetpad, parkeervakken, sportveld) staan. Hierbij zal ernstige wortelschade ontstaan waarbij de toekomstverwachting van de boom zeer wordt beperkt, de bomen uitvallen of en/of simpelweg niet op de locatie behouden kunnen blijven. Een kapvergunning wordt in principe niet verleend, tenzij er duidelijk gemotiveerde redenen zijn om de bomen te kappen en/of verplanten.

4.8.3 Conclusie

De groene omgeving zal zo veel mogelijk behouden blijven, maar er kan niet worden voorkomen dat er bomen gekapt zullen moeten worden vanwege de inrichting openbare ruimte. Bij de voorbereidingsfase dient te worden uitgezocht welke bomen in de nieuwe ontwikkeling niet gehandhaafd kunnen worden. Voor deze bomen dienen gemotiveerd de redenen worden opgegeven voor het kappen.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 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.

4.9.2 Onderzoek

De geplande ontwikkeling gaat over de realisatie van ca 40 woningen. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen. Hiermee draagt het project "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. In dit geval is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.9.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met wet en regelgeving.

4.10 Stikstof

4.10.1 Regelgeving en beleid

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 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 0,005 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.

4.10.2 Onderzoek

In het stikstofdepositieonderzoek (zie bijlages 9, 10 en 11) is voor het woningbouwproject aan de Karel Doormanweg 4-8 in Dordrecht de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

4.10.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de wet- en regelgeving.

4.11 Verkeer en vervoer

4.11.1 Regelgeving en beleid

Mobiliteitsplan Dordrecht

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

Op stadsniveau is een stelsel van hoofdwegen en secundaire wegen vastgesteld, waarbij gemotoriseerd verkeer zo vlot mogelijk naar wegen van een hogere orde afgewikkeld dient te

worden. In het plan wordt een duidelijke keuze gemaakt voor het versterken en verbeteren van de radialen naar de binnenstad.

Beleidsregels parkeerbeleid

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

4.11.2 Onderzoek

Voor de woningbouw hoeft geen aparte infrastructuur aangelegd te worden, deze kan aansluiten op de huidige structuur. Parkeren De "Beleidsregels parkeren, ten behoeve van parkeren bij nieuwbouw" zijn van toepassing op de nieuwbouw van woningen in dit plangebied. Bij verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan de beleidsregels die op dat moment gelden. Toetsing van het bouwplan aan de beleidsregels laat zien dat het plan voorziet in voldoende parkeren.

4.11.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet voor wat betreft de aspecten verkeer, vervoer en parkeren aan het beleid van de gemeente.

4.12 Water

4.12.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

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

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

Waterwet

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

De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving hebben de gemeenten een aantal nieuwe zorgplichten: afvloeiend

hemelwater, grondwaterstand en een verbrede zorgplicht inzamelen afvalwater buitengebied.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

In 2016 is door waterschap Hollandse Delta het waterbeheerprogramma opgesteld. 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.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

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

Stedelijk Waterplan

Het Waterplan Dordrecht 2009-2015 is een actualisering en uitbreiding van het 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.

4.12.2 Onderzoek

Waterschap Hollandse Delta heeft richtlijnen opgesteld voor het toenemend verhard oppervlak in een plangebied. Het waterschap stelt wanneer het verhard oppervlak toeneemt, 10% van de toename gecompenseerd dient te worden in oppervlaktewater.

In de watertoets (bijlage 12) is, om een berekening te maken voor de watercompensatie, de nieuwe situatie vergeleken met het bestaande, zie tabel 1. Het bruto plangebied heeft een grootte van circa 1,6 ha. Dat is inclusief de school.

Tabel 1 – oppervlakken bestaand en nieuw

Verharding pleinen en parkeerplaats bestaand in m ²	Openbare en private verharding nieuw in m ²
3.120	3.230
Daken bestaand in m ²	Daken nieuw in m ²
3.770	3.000
	Verskil -660

Het waterschap vereist een watercompensatie indien een onverhard terrein verhard wordt. De noodzakelijke compensatie wordt gesteld op 14% (nieuwe beleidregel). Alleen als de verharding (bv voet- of fietspad) afstroomt naar de bodem is watercompensatie voor dat deel niet verplicht. Dit betekent dat bij vermeerdering van het verharde oppervlak wat op de riolering aangesloten gaat extra water gegraven moet worden. Dat dient te gebeuren bij voorkeur in het plangebied of in hetzelfde bemalingsgebied.

Bij minder dan 500 m² extra verharding hoeft niet gecompenseerd te worden.

Uit tabel 1 blijkt dat er circa 10% minder verharding aangebracht gaat worden in vergelijking met de bestaande situatie.

Voor de nieuwe situatie is gebruik gemaakt van de gegevens die we nu ter beschikking hebben. Voor de niet bebouwde woning percelen is aangenomen dat 40% van dat oppervlak verhard gaat worden, wat al of niet aangesloten wordt op de hwa-riolering.

De oude en de nieuwe situatie verschillen nauwelijks van elkaar wat betreft de hoeveelheid verhard oppervlak. In de nieuwe situatie gaat circa 10% minder verharding aangebracht worden. Om aan het beleid van het waterschap te voldoen is hier geen compensatie van water noodzakelijk.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om voor nieuwe bouwontwikkelingen voor extra wateropvang te zorgen vanwege de klimaat veranderingen. De stedelijke randvoorwaarden zijn in dit project voor de klimaatadaptatie niet normatief ingevuld.

Het bouwplan voorziet wel in de aanleg van een 225 m lange natuurvriendelijke oever als klimaat adaptieve maatregel.

4.12.3 Conclusie

De conclusie is dat het bestemmingsplan voldoet aan het waterbeleid en de wetten en regels op dit gebied.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 Regelgeving en beleid

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

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

4.13.2 Onderzoek

In het kader van de vergunningaanvraag op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient conform artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer, het bevoegd gezag, in deze burgemeester en wethouders van Dordrecht, te beoordelen of deze, in een algemene maatregel van bestuur aangewezen, activiteit zodanige nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, dat alsnog een milieueffectrapport (MER) dient te worden opgesteld. In bijlage D, onder 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (Stb. 2011, nummer 102) is stedelijke ontwikkeling als m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangewezen.

De opgenomen drempelwaarden zijn als gevolg van een uitspraak van de Raad van State niet meer van toepassing. Wij beschouwen de gewenste ontwikkeling als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in bijlage D onder 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Aangezien de grenzen uit de 2e kolom van bijlage D onder 11.2 niet worden overschreden kan in deze situatie worden volstaan met een zgn. vormvrije mer-beoordeling.

Uit de milieuonderzoeken (zie bijlages) kan worden geconcludeerd dat voor de herontwikkeling van de Kompaslocatie aan de Karel Doormanweg te Dordrecht niet alsnog een milieueffectrapportage behoeft te worden uitgevoerd. Er is in onderhavige situatie afdoende aangetoond dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

4.13.3 Conclusie

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat wanneer wordt voldaan aan de gestelde eisen en maatregelen er geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht worden. Wezenlijke cumulatieve effecten met andere ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet te verwachten. Er is dan ook geen aanleiding om een formele m.e.r.-procedure te voeren voor deze ontwikkeling.

Deel 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan is opgezet volgens de in Dordrecht in het algemeen gebruikte methodiek, waarbij de verschillende bestemmingen met hun bouwgrenzen direct van de verbeelding 26 afleesbaar zijn. In onderhavig bestemmingsplan is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Buiten het bouwvlak is onder bepaalde voorwaarden het oprichten van bebouwing is toegestaan. Dit staat overigens los van de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Regels

Algemeen

Er is sprake van een herziening van een gedeelte van het geldende bestemmingsplan Wielwijk. De regels zijn voor het overgrote deel overgenomen van dit plan.

Begripsbepalingen

De relevante begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Schil zijn overgenomen.

Bestemmingen

Groen

De structurele groengebieden zijn bestemd tot 'Groen'.

Verkeer

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

Wonen

Voor het wonen is de standaardregeling opgenomen met bouwvlakken, toegelaten bouwwerken en maximale bouwhoogtematen.

Waarde - Archeologie - 3 (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -3' opgenomen. 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.

5.3 Verbeelding

De verbeelding heeft uitsluitend betrekking op de gronden die zijn betrokken in de ontwikkeling Karel Doormanweg.

Deel 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. In het Besluit ruimtelijke ordening staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan.

Een exploitatieplan wordt gelijktijdig bekendgemaakt met het bestemmingsplan of de wijziging. De gemeente is grondeigenaar van de gronden in dit bestemmingsplan. Om de locatie te ontwikkelen is een grondexploitatie, afgekort GREX, opgesteld.

Deel 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn tussen december 2020 en heden meerdere informatieavonden geweest over de woningbouw, de school en de openbare ruimte. Op 21 mei 2021 en 29 november 2021 hebben digitale bijeenkomsten plaatsgevonden waarbij de buurt geïnformeerd werd over de plannen voor de woningbouw. Ook heeft er regelmatig terugkoppeling plaatsgevonden op vragen en reacties van buurtbewoners. Zie voor een overzicht bijlage 13.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 december 2023 t/m 25 januari 2024. Er is 1 zienswijze binnengekomen. Deze is in de zienswijzenota beantwoord (bijlage 14). De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijziging

Naar aanleiding van overleg met de Provincie Zuid-Holland wordt wel een ambtshalve wijziging doorgevoerd.

In de Regels is de begripsbepaling dienstverlening (1.17) aangepast:

Was: Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak een winkelkarakter heeft en daarbinnen passende diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, makelaars, videotheken, banken, reis- en uitzendbureaus e.d. Onder dienstverlening worden beluizen en internetcafé's niet begrepen.

Wordt: Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak een winkelkarakter heeft en daarbinnen passende diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, makelaars, videotheken, banken, reis- en uitzendbureaus e.d. Onder dienstverlening