

Vlijweide, Scholenlocatie Noordendijk

bestemmingsplan Vlijweide, Scholenlocatie Noordendijk

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

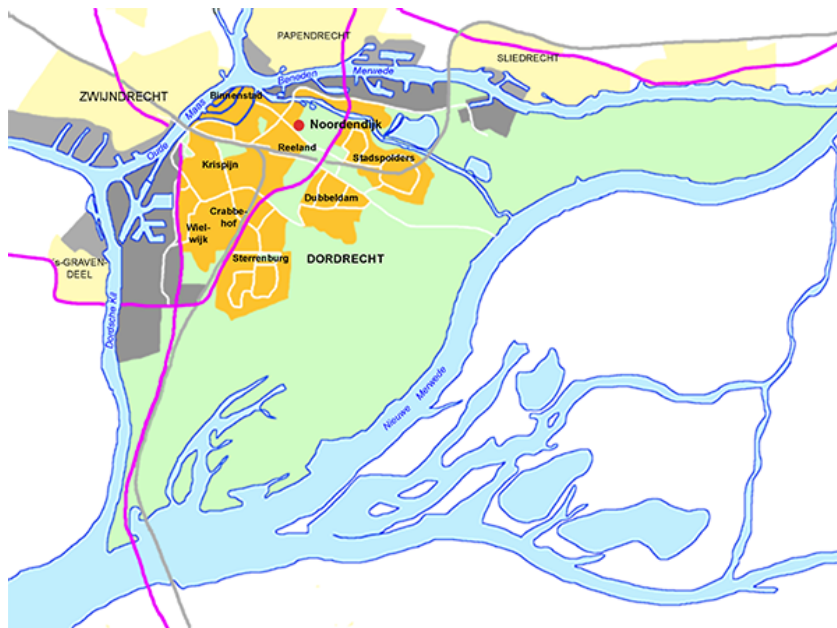
1.1 Doel van dit bestemmingsplan

De scholen aan de Noordendijk worden gesloopt, waardoor het gebied grotendeels vrij komt voor woningbouw. Op 28 april 2021 stelde de gemeenteraad van Dordrecht de omgevingsvisie Dordrecht 1.0 vast. Hierin is de scholenlocatie aan de Noordendijk aangewezen als onderdeel van de zone Dordwijkzone. Voor wonen aan de randen geldt het woonmilieu Rustig Groen; daarvoor was het gebied aangewezen als Stedelijk Wonen. Door het leefmilieu te wijzigen naar Rustig Groen zet de gemeenteraad in op de groene en blauwe kwaliteiten van het gebied en de duurdere woonmilieus in de omgeving.

Het bestemmingsplan Vlijweide Scholenlocatie Noordendijk heeft als doel om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Dit geldt ook voor een deel van de nu nog onbebouwde strook grond ten westen van de Vlijhaven. De kerk blijft behouden en de scouting Johan & Cornelis de Witt verhuist binnen dit gebied. De naam van deze woonbuurt wordt Vlijweide.

1.2 Ligging plangebied

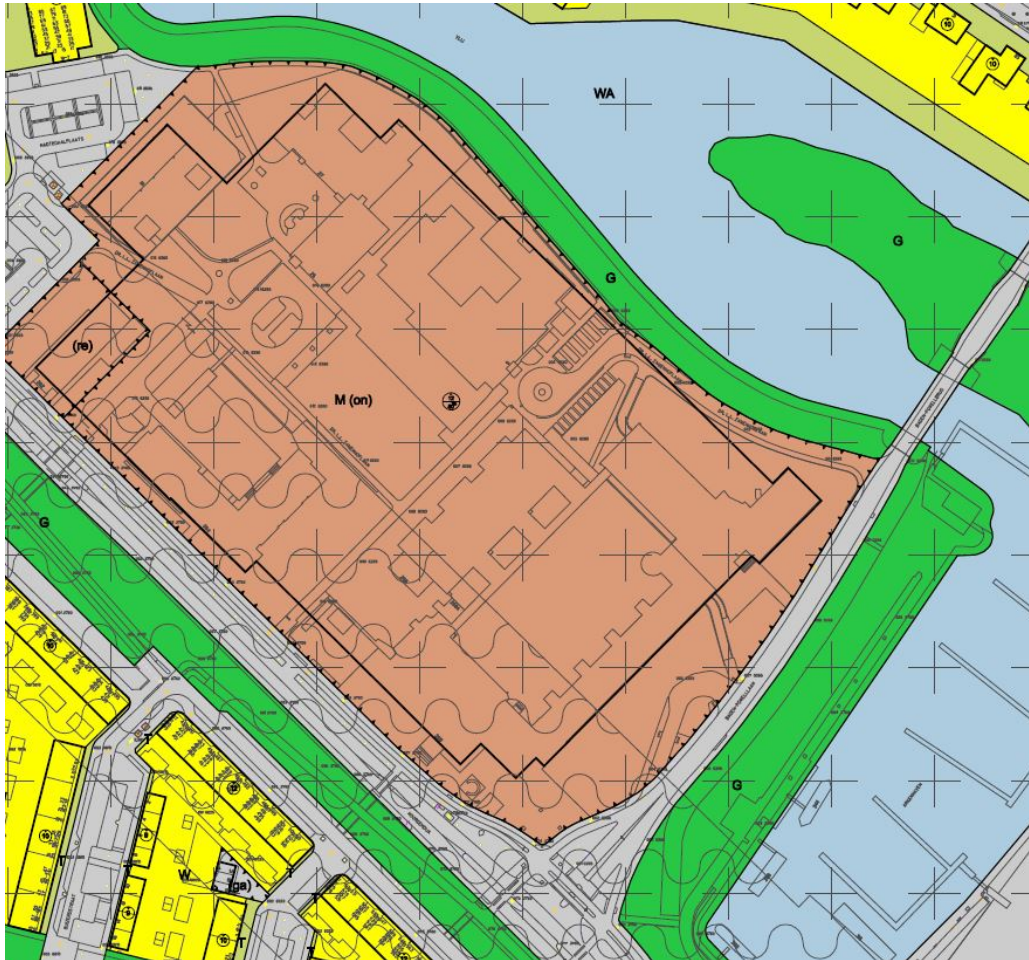
Het plangebied ligt tussen de Noordendijk, de Oranjelaan, de noordelijke oever van de Vlij aan de Wantijbuurt en bevat de jachthaven in de Vlij ten westen van Plan Tij.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan "Reeland", vastgesteld op 26 november 2013.



De geldende bestemmingen zijn: Maatschappelijk (religie en onderwijs), Groen, Verkeer en Water. Daarnaast geldt voor het plangebied de partiële herziening regeling parkeren (2018).

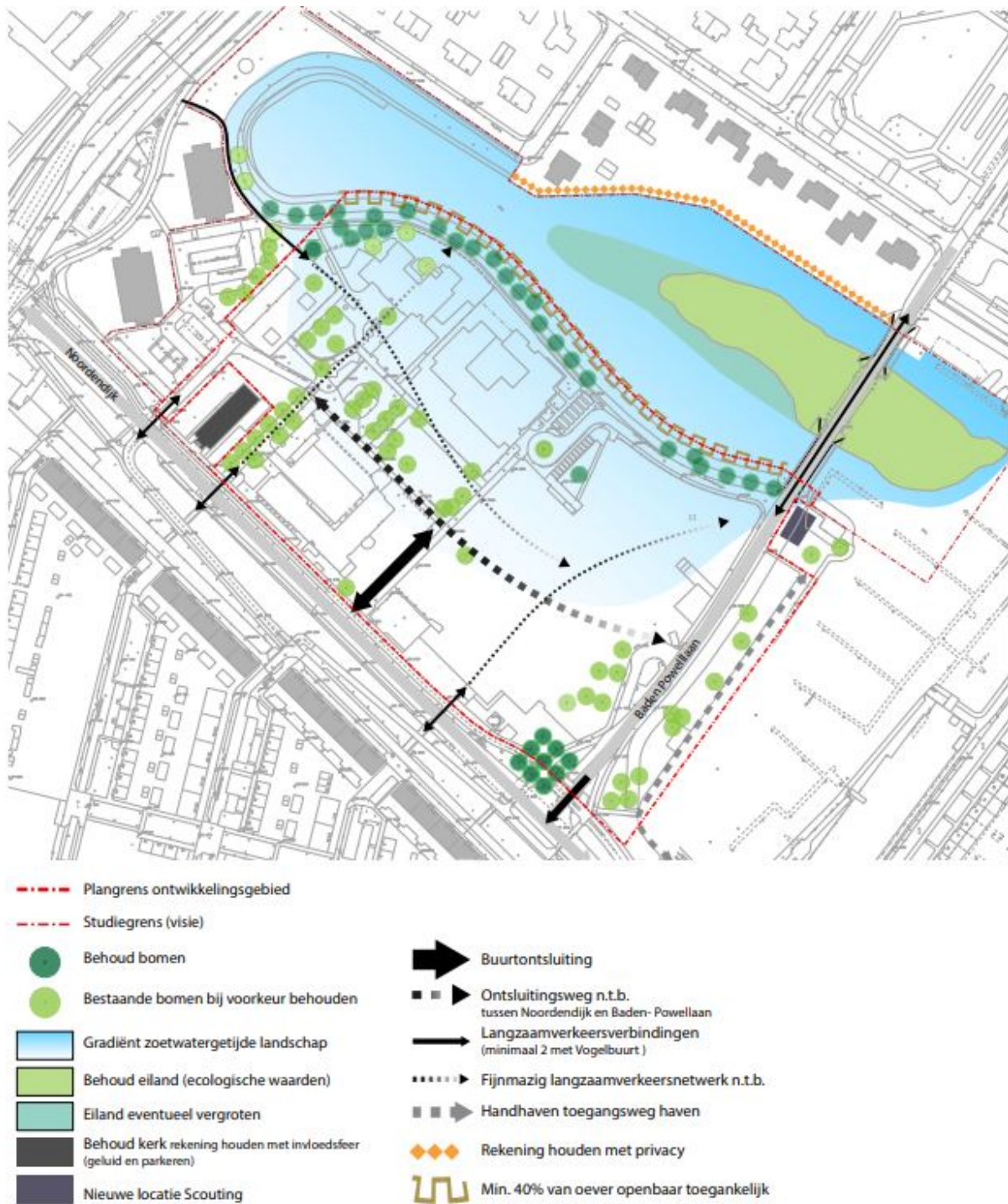
1.4 Toekomstige situatie en ontwikkelstrategie

In het plangebied zal een nieuwe en aantrekkelijke woonbuurt ontstaan met veel aandacht voor de natuurlijke setting. Hier zal een voor Nederland vrij uniek zoetwater getijdelandchap worden gecreëerd, een "binnenstedelijke Biesbosch". Binnen het plangebied worden 70 woningen mogelijk gemaakt.

Definitieve bouwplannen zijn bij het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan nog niet bekend.

De gemeente is eigenaar van de grond. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 4,5 hectare. De ontwikkeling van dit gebied wordt in een zogenaamde tender op de markt gezet, waarbij eisen aan en randvoorwaarden voor de ontwikkeling worden meegegeven. Deze staan in de zogenaamde bouwvelop, die als *bijlage 1* bij deze toelichting is opgenomen. De uiteindelijke invulling van het plan wordt binnen de gegeven eisen en randvoorwaarden door de markt (winnaar van de tender) bepaald.

bestemmingsplan Vlijweide, Scholenlocatie Noordendijk



Afbeelding uit de bouweenvelop

Om tempo te houden in de bouwopgave wil de gemeente niet wachten met een nieuw bestemmingsplan voor de woningbouw totdat de bouwplannen definitief zijn. Dit betekent dat - anders dan gebruikelijk - in het bestemmingsplan nog niet is vastgelegd waar de woningen precies komen te staan. In plaats daarvan zijn gewenste ontwikkelingen vastgelegd in doelen. Voor onderhavig plangebied zijn dit de volgende: gebiedseigen ontwikkeling met hoge ecologische waarde, kwalitatief hoogwaardig wonen, een aanvaardbare akoestische omgeving en een klimaatbestendige woonbuurt.

In het plan is een monitoringsverplichting opgenomen voor het doel 'een gebiedseigen ontwikkeling met hoge ecologische waarde'. De raad kan op deze manier nagaan of de ontwikkeling, zoals die bij de

vaststelling van de Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 voor ogen stond, ook zo gerealiseerd wordt. Zie hoofdstuk 3.2.

Om op deze manier een bestemmingsplan te kunnen maken, is het wenselijk een veel bredere opzet te kiezen dan gebruikelijk. In een bestemmingsplan mogen alleen regels worden opgenomen die zien op ruimtelijke aspecten ('goede ruimtelijke ordening'), terwijl in de doelen juist ook andere aspecten terugkomen. Om een dergelijk bestemmingsplan met bredere reikwijdte te kunnen vaststellen, is het plangebied aangemeld als een bijzonder bestemmingsplan: een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op grond van de Crisis- en herstelwet. Aanvullend op een 'goede ruimtelijke ordening' kunnen in een dergelijk bestemmingsplan dan ook regels worden gesteld voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

1.5 Toepassing Crisis- en herstelwet

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft het plangebied aangewezen als gebied ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet (besluit d.d. 4 oktober 2019).

Dat wil zeggen dat de gemeente Dordrecht voor dit gebied vooruit mag lopen op de Omgevingswet. Dit biedt de mogelijkheid om in dit bestemmingsplan een bredere reikwijdte toe te passen en dus meer onderwerpen te regelen. Een dergelijk bestemmingsplan biedt daarnaast de mogelijkheid om nu al het bestemmingsplan op te stellen, terwijl nog niet helemaal duidelijk is hoe het woongebied er uit komt te zien. Dit plan maakt daar gebruik van door onderwerpen als klimaatbestendigheid, biodiversiteit, ruimtelijke kwaliteit en mobiliteit veel meer in hoofdlijnen vast te leggen en de uitwerking daarvan door te schuiven naar de fase van vergunningverlening. Door deze aanpak kan de gemeenteraad eerder een bestemmingsplan vaststellen en toepassing geven aan de open normen die nader ingevuld worden door de beleidsregels. Op basis van de opgestelde bouwenvelop heeft het college beleidsregels opgesteld voor ruimtelijke kwaliteit en voor spelen, bewegen en ontmoeten.

Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk gewerkt volgens het gedachtegoed van de Omgevingswet. Dat wil zeggen zo integraal mogelijk waarbij vooraf is nagegaan of het mogelijk is een woonbuurt te ontwikkelen die op zoveel mogelijk onderdelen van de leefomgeving zo hoog mogelijk scoort. In hoofdstuk 3 wordt dit toegelicht. Voor een verdere toelichting op de toepassing van de Crisis- en herstelwet, zie paragraaf 4.6.

1.6 Participatie en inspraak

Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft participatie plaatsgevonden. Een verslag hiervan is opgenomen in *bijlage 2*.

Ook is er inspraak over het concept ontwerpbestemmingsplan georganiseerd. Het verslag hiervan zal ook worden opgenomen in *bijlage 3* bij deze toelichting.

1.7 Overleg

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

1. Provincie Zuid-Holland (digitaal formulier)
2. Nederlandse Gasunie;
3. Rijkswaterstaat Zuid-Holland;
4. Tennet TSO;
5. Waterschap Hollandse Delta;
6. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid;
7. Stedin;

bestemmingsplan Vlijweide, Scholenlocatie Noordendijk

8. Dienst Gezondheid en Jeugd;
9. Omgevingsdienst Haaglanden.

Het verslag hiervan is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Hoofdstuk 2 Omgevingsaspecten

Dit bestemmingsplan nodigt marktpartijen uit om te komen met een plan voor maximaal zeventig woningen. De eisen en randvoorwaarden waaraan inschrijvers moeten voldoen staan in de zogenaamde bouwvelop. Een deel van de eisen zijn als open norm opgenomen in dit bestemmingsplan.

Deze werken dus door bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunningen; zie hoofdstuk 4 van deze toelichting voor een juridische uitleg.

Het plan laat ruimte aan de markt, mits ingediende bouwplannen voldoen aan de regels en doelen die in dit plan gesteld zijn. In dit hoofdstuk wordt per relevant onderdeel van de fysieke leefomgeving nagegaan welke regels gesteld zijn om minimaal te voldoen aan wettelijke voorschriften en het halen van de doelen.

Per onderdeel wordt hierna per paragraaf in beginsel de volgende indeling aangehouden:

1. wat is de situatie nu?
2. wat zeggen de Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 en ander relevant beleid?
3. welke eisen gelden er vanuit bestaande wet- en regelgeving?
4. onderzoek: past de uitvoering van dit bestemmingsplan binnen de omgevingsvisie en de wettelijke kaders?
5. hoe zijn de uitkomsten van stap 1 t/m 4 juridisch vertaald in dit bestemmingsplan?

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

2.1.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een aantal maatschappelijke functies, namelijk scholen, een kerk en een scouting. Laatstgenoemde functies blijven in het plangebied. De kerk blijft op de huidige locatie; de scouting Johan & Cornelis de Witt verhuist naar de oostzijde van het plangebied.

Op deze locatie waren oorspronkelijk vier scholen gevestigd. In 2013 verloren twee gebouwen hun onderwijsfunctie, te weten Baden Powellaan 1 en Noordendijk 268 (in 2017 gesloopt). Het Da Vinci College verhuisde naar de Patersweg en de Stichting Specialisten in Passend Onderwijs naar nieuwbouw aan de Sitterstraat. De school De Regenboog, gevestigd Noordendijk 264, zal naar het voormalige Regiokantoor aan de Noordendijk 250 verhuizen. Voor het Kompas wordt een locatie aan de Maasstraat onderzocht. De verwachting is dat in 2023 de gehele scholenlocatie beschikbaar is voor woningbouw.

Ten noorden van de nieuwbouwlocatie bevindt zich de Vlij. Dit water staat in verbinding met het Wantij en de Biesbosch.



Luchtfoto huidige situatie

2.1.2 Visie

Provincie

In het provinciale Omgevingsbeleid (geldend sinds 1 april 2019) is het plangebied aangewezen als 'stedelijke agglomeratie'. Deze maakt deel uit van het zogenaamd 'dagelijks stedelijk systeem'.

Binnen de stedelijke agglomeratie stuurt de provincie op sterke en complementaire centra en ontwikkelingslocaties bij knooppunten. Nieuwe investeringen in gebiedsontwikkeling, mobiliteit en infrastructuur worden zo veel mogelijk geconcentreerd. Daarvoor komen locaties in aanmerking binnen de stedelijke agglomeratie, waar het infrastructuurnetwerk nog onbenutte capaciteit heeft en waar door de stedelijke dynamiek kansen liggen voor de versterking van de agglomeratiekracht en complementariteit in de regio. Andere ontwikkelingslocaties kunnen in aanmerking komen als ze uitstekend zijn ontsloten over de weg en per hoogwaardig openbaar vervoer en goed te bereiken zijn per fiets.

Gemeente

Op 28 april 2021 heeft de raad de Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld. Het gebied Vlijweide ligt in één van de ontwikkelingszones, namelijk de Dordwijkzone. Wonen is hier mogelijk aan de randen volgens het woonmilieu 'rustig groen'. Voor wonen in de Dordwijkzone is het woonmilieu rustig groen gelijk aan de wijken Wilgenwende en De Hoven.

De bebouwing in dit woonmilieu richt zich op het topsegment in het wonen. Voornamelijk vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen passen in dit milieu. Hoogbouw is niet passend in dit woonmilieu. In zowel onderhavig bestemmingsplan als in de eisen van de bouwvelop wordt bij dit woonmilieu aangesloten. Zo bedraagt de maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen niet meer dan 12 meter.

In de Omgevingsvisie 1.0 worden 7 doelen geformuleerd namelijk:

- 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 plangebied valt in de Omgevingsvisie binnen de Dordwijkzone. Voor dit gebied zijn zogenaamde prioritaire doelen bepaald. Dit zijn de belangrijkste van de 7 doelen. Voor de Dordwijkzone zijn dat Gezonde Stad, Klimaatbestendige stad en Biodiversiteit.

2.1.3 Wettelijk kader

In de Wet ruimtelijke ordening is in algemene zin vastgelegd dat de gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen uitgaan van een goede ruimtelijke ordening en daarvoor onder andere een Omgevingsvisie vaststellen. In april 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld.

Op grond van de Woningwet heeft de gemeenteraad de Welstandsnota (2015) vastgesteld. Het plangebied maakt deel uit van de Dordwijkzone en is aangewezen voor het gebiedstype Wederopbouw - stempelwijken. Dit gebiedstype zal in onderhavig plangebied niet gerealiseerd worden. Daar er wel aan de zogenaamde basiscriteria kan worden getoetst, is geen herziening van de Welstandsnota noodzakelijk. Er zal om deze reden evenmin een beeldkwaliteitsplan worden gemaakt. Voor de kwaliteit van het openbaar gebied geldt het handboek openbare ruimte, deze krijgt doorwerking via de bouwenvelop.

2.1.4 Onderzoek

In de bouwenvelop (bijlage 1) is beschreven onder welke ruimtelijke randvoorwaarden ontwikkelingen binnen het plangebied mogen plaatsvinden. Daarbij zijn eisen en wensen gesteld die er toe dwingen een plan te ontwikkelen dat voorziet in een woonmilieu in een groene en waterrijke omgeving. Daarmee draagt het plan bij aan de doelen aantrekkelijke stad, klimaatbestendige stad en behoud van biodiversiteit.

2.1.5 Vertaling in het plan

Omdat voor het plangebied nog geen concrete woningbouwplannen bekend zijn, bevat dit plan alleen een beperkt aantal bouwregels die de ruimtelijke kwaliteit vastleggen. In plaats daarvan stuurt dit bestemmingsplan op een aantal doelen, namelijk gebiedseigen ontwikkeling met hoge ecologische waarde, kwalitatief hoogwaardig wonen, een aanvaardbare akoestische woonomgeving en een klimaatbestendige woonbuurt. In artikel 3 van de regels zijn deze doelen geformuleerd. In hoofdstuk 4 van de regels zijn deze doelen vertaald naar beoordelingsregels die bij de toetsing van bouwplannen gelden. Een voorbeeld hiervan is dat deze moeten voldoen aan eisen voor klimaatadaptief bouwen en inrichten. Bij de beoordeling van bouwplannen maakt het college gebruik van beleidsregels voor ruimtelijke kwaliteit. Deze beleidsregels zijn een nadere juridische uitwerking van de bouwenvelop.

Daarnaast zal de bouwenvelop gebruikt worden als toetsingskader bij de aanbesteding. Op die manier kunnen ook de wensen uit de bouwenvelop doorwerken in de planuitvoering.

2.2 Wonen

2.2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie wordt binnen het plangebied niet gewoond.

2.2.2 Visie

In het provinciale omgevingsbeleid is bepaald dat gemeenten woningen bouwen die goed afgestemd zijn op de actuele regionale behoefte. In de omgevingsvisie wordt ingezet op het maken van sterke en gedifferentieerde leefbare woonwijken waar bewoners zich thuis voelen, waarbij het streven is naar een optimalisatie van evenwicht tussen woningvraag en het woningaanbod.

In de regionale woonvisie (2017) is - rekening houdend 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 2020) 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 duurdere segment maar ook grote behoefte aan betaalbare woningen. In de collegeperiode tot en met 2022 wil Dordrecht 4.000 woningen bouwen verdeeld in diverse segmenten, zoals 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 is verder uitgewerkt in een gemeentelijke woonvisie, i.c.de Dordtse paragraaf woonvisie "Goed Wonen in Dordrecht 2019-2031". De gemeenteraad stelde deze paragraaf vast op 17 december 2019.

De locatie Noordendijk is in deze opgave aangewezen om een deel van de eerste 4.000 woningen te bouwen. In de gemeentelijke omgevingsvisie is de locatie daartoe aangewezen als te ontwikkelen Rustig Groen. Hier is ruimte voor wonen in een ruime, rustige en groene (of blauwe) omgeving.

2.2.3 Wettelijk kader

De provincie heeft in de Omgevingsverordening vastgelegd dat de regio een woningbouwprogramma opstelt dat door gedeputeerde staten van Zuid-Holland moet worden goedgekeurd. Woningbouwplannen die binnen dit regionale woningbouwprogramma passen, voldoen aan het provinciaal woonbeleid. Op 17 maart 2020 is het regionale woningbouwprogramma 2020 goedgekeurd. Daarmee is tevens voldaan aan de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Zie voor de motivering b4 van deze toelichting.

2.2.4 Onderzoek

In het regionaal woningbouwprogramma heeft de gemeente in samenwerking met de provincie en de Drechtsteden afspraken gemaakt waar - in aansluiting op het gemeentelijk woonbeleid - welke woningen worden gebouwd. Dit regionaal woningbouwprogramma wordt ieder jaar geactualiseerd en afgestemd om de actuele woonbehoefte.

De woningbouwontwikkeling zoals voorzien in de bouwvelop gaat uit van grote grondgebonden woningen in een groene woonomgeving. Dit aanbod voorziet in het tekort aan dit type woningen binnen Dordrecht. Dit sluit aan de programmering in het regionaal woningbouwprogramma.

Daarmee wordt tevens voldaan aan de regelgeving van provincie en rijk om alleen woningen te bouwen die voorziening in een actuele behoefte.

Conclusie

De ontwikkeling tot kwalitatief hoogwaardige en nieuwe woonbuurt past binnen de wettelijke kaders en de omgevingsvisie (doel aantrekkelijk stad) van de gemeente.

2.2.5 Vertaling in het plan

In het bestemmingsplan is het doel 'kwalitatief hoogwaardig wonen' overgenomen in artikel 3. Dat betekent dat burgemeester en wethouders via de bouwvelop een marktpartij zullen selecteren om woningen te bouwen die aansluiten bij de gewenste woningbehoefte.

Om het woonmilieu 'rustig groen' ook in dit bestemmingsplan te waarborgen bepaalt artikel 6 (bestemming Ontwikkelingsgebied) dat niet meer dan 70 woningen gebouwd mogen worden, voldaan moet worden aan de verkavelingseisen uit de bouwvelop en de bouwhoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen.

2.3 Werken en voorzieningen

2.3.1 Bestaande situatie

Het plangebied is in de huidige situatie bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. De scholen worden gesloopt, de kerk blijft en de scouting wordt binnen het gebied verplaatst.

2.3.2 Visie

Binnen het leefmilieu 'rustig groen' kan beperkt sprake zijn van functiemenging met extensieve (recreatieve) bedrijvigheid, maar de gebruiksintensiteit en dichtheden in dit milieu zijn laag.

2.3.3 Wettelijk kader

Provinciaal is vastgelegd dat er binnen de gemeente voldoende ruimte moet zijn voor met name zware bedrijvigheid. Het provinciale beleid is er op gericht de leegstand aan kantoorruimte terug te dringen. Ten aanzien van voorzieningen geldt de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking. Dat wil zeggen dat aangetoond moet worden dat er sprake is van een actuele behoefte (zie 2.2.3).

2.3.4 Onderzoek

In dit plangebied zullen geen nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd. Door de keuze om hier woningen te realiseren, verdwijnt grotendeels de maatschappelijke bestemming.

Conclusie/integrale afweging

Dit bestemmingsplan zet primair in op wonen. Dat past binnen de wettelijke kaders en de visie van de gemeente.

2.3.5 Vertaling in het plan

Voor de ontwikkeling van de woonbuurt is de bestemming Ontwikkelgebied opgenomen. De kerk en de scouting zijn op maat bestemd (bestemming Maatschappelijk).

2.4 Mobiliteit

2.4.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn binnen het plangebied nog enkele functies aanwezig, die in beperkte mate verkeer aantrekken. Het gebied is goed ontsloten via de Noordendijk. In de huidige situatie is geen sprake van parkeerdruk.

2.4.2 Visie

De Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 stelt bij de ontwikkeling van rustige en groene woongebieden aan de randen van de Dordwijkzone de leefbaarheid voorop. Dit betekent dat er binnen het plangebied geen doorgaande autoweg komt. Wel dient de Wantijbuurt via de Noordendijk te worden ontsloten; dit is aan de oostzijde van het plangebied. Dit is een 30 km-weg van maximaal 4,5 meter breed. Voor wandelaars en fietsers is dit gebied goed te bereiken. Er is een oost-west voetverbinding die het maken van een wandeling langs de zuidelijke oever van de Vlij mogelijk maakt.

De omgevingsvisie zet in op een bereikbare stad onder meer door het stimuleren van andere vormen van mobiliteit dan de auto.

2.4.3 Wettelijk kader

In aansluiting op het beleid van Rijk en provincie wordt in Dordrecht ingezet op binnenstedelijk bouwen en terugdringing van de automobiliteit. De bestaande wet- en regelgeving op het onderdeel mobiliteit levert geen beperkingen op voor de ontwikkeling tot woongebied. In de gemeentelijke beleidsregel parkeren is vastgelegd welke parkeernormen gelden voor woningbouw.

2.4.4 Onderzoek

Omdat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij bestaande functies grotendeels verdwijnen en vervangen worden door een groen en rustig woonmilieu heeft geen uitgebreid verkeersonderzoek plaatsgevonden. De verkeersafwikkeling kan goed op de bestaande infrastructuur plaatsvinden. Daar waar nodig zijn in de bouwenvelop eisen gesteld aan de ontsluiting van het plangebied.

De voorgestelde inrichting uit de bouwenvelop gaat uit van een goede ontsluiting voor voetgangers en fietsers en het parkeren van de auto op afstand. Het draagt daarmee (in beperkte mate) bij aan het doel van een bereikbare stad.

Conclusie/integrale afweging

Deze ontwikkeling voldoet aan de wettelijke kaders en de visie van de gemeente.

2.4.5 Parkeren

Om een plan met veel water en groen te kunnen realiseren is er de eis opgenomen dat er maximaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd mag worden, tenzij er sprake is van een gemeenschappelijke stalling. Dit is ook in lijn met onze klimaatadaptieve doelstelling: meer groen, minder verharding en het doel van de gezonde stad, waarbij fietsverkeer voorrang krijgt op autoverkeer. Eventuele tweede auto's kunnen in parkeerkofters in het groen aan de rand van het (relatief kleine) plangebied worden geparkeerd.

2.4.6 Vertaling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is de eis opgenomen dat bij de inrichting van het openbaar gebied voldaan moet worden aan de eisen die gesteld worden aan goede verbindingen voor voetgangers, fietsers en auto's. Via de beleidsregels voor ruimtelijke kwaliteit zullen bouwplannen hieraan getoetst worden.

In aanvulling op het reguliere parkeerbeleid is de eis opgenomen dat er maximaal 1 parkeerplaats op eigen terrein mag worden aangelegd en in stand gehouden.

2.5 Externe veiligheid

2.5.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied zijn geen functies aanwezig, die een veiligheidsrisico vormen.

2.5.2 Visie

In de Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 is het plangebied aangewezen als een rustig en groen woonmilieu waarbinnen de woonfunctie dominant aanwezig is. In de afweging van een aanvaardbaar maatschappelijk risico wordt gestreefd naar een zo laag mogelijke waarde voor het groepsrisico: niet meer dan 0.75 maal de oriëntatiewaarde.

2.5.3 Wettelijk kader

Rijk

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

Provincie (Omgevingsverordening)

De Omgevingsverordening stelt voor het plangebied geen aanvullende regels ten aanzien van externe veiligheid.

Gemeente

Op basis van diverse wettelijke voorschriften dient de gemeente aandacht te besteden aan het onderwerp externe veiligheid in ruimtelijke plannen. Hiervoor heeft Dordrecht in 2005 gemeentelijk risicobeleid vastgesteld in het "Toetsingskader Externe Veiligheid". Naast het plaatsgebonden risico en het groepsrisico worden ruimtelijke plannen beoordeeld op hun effecten op het gebied van de zelfredzaamheid van de in het gebied aanwezige personen, de beheersbaarheid van een incident voor de hulpverleningsdiensten (bereikbaarheid, opstelmogelijkheden, inzetbaarheid van middelen - zowel repressief als preventief -, hulpverleningscapaciteiten) en de optredende resteffecten.

2.5.4 Onderzoek

Naar diverse omgevingsaspecten is onderzoek verricht. Dit geldt ook voor het aspect externe veiligheid. Dit onderzoek is als onderdeel van de quickscan milieu van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid in bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

De Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid heeft de risicobronnen in beschouwing genomen. Hieruit bleek dat het plangebied binnen het invloedsgebied van het bedrijf Chemours, de Beneden - Merwede en het spoor Dordrecht - Lage Zwaluwe is gelegen. Het plan ligt niet binnen een aandachtsgebied van een deze bronnen. Gelet hierop leidt het plan niet tot een stijging van het groepsrisico.

Onderdeel van de beoordeling van de risico's in het plangebied is het door Dordrecht vastgestelde Toetsingskader Externe Veiligheid. Naast plaatsgebonden risico en groepsrisico worden plannen getoetst op hun effecten voor beheersbaarheid, zelfredzaamheid en resteffecten.

Beheersbaarheid en zelfredzaamheid

De Veiligheidsraad Zuid Holland Zuid adviseert de woningen en de bijeenkomstgebouwen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Conclusie

Door de bouw van woningen op afstand van risicobronnen draagt het bestemmingsplan bij aan het doel gezonde stad.

2.5.5 Vertaling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn geen specifieke regels over dit onderwerp opgenomen, behalve dat in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen gerealiseerd dienen te worden. In de bouwvelop is de eis opgenomen dat er in het plangebied een noodverbinding komt i.v.m. calamiteiten. Via het bestemmingsplan werkt deze eis door.

2.6 Geluid

2.6.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een aantal wegen, namelijk de Noordendijk, de route Merwedestraat/Oranjelaan en de Baden Powelllaan (grotendeels 30 km).

2.6.2 Visie

In de Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 is dit gebied onderdeel van de Dordwijkzone waar aan de randen kleinschalige rustig groene woonmilieus mogen worden gemaakt. Binnen dit woonmilieu wordt gestreefd naar rustig wonen:

1. Voorkeursgrenswaarde per bronsoort op de gevel is uitgangspunt.
2. Voorkeursgrenswaarde in groot deel op maaiveld in het openbaar gebied.
3. Langs randen van rijkswegen, lokale wegen, spoorwegen en industrie- en bedrijventerreinen hogere geluidbelasting op de gevels van eerstelijnsbebouwing toelaatbaar onder de volgende voorwaarden:
 - a. uitgebreide afweging maken over doelmatigheid van bron- en schermmaatregelen.
 - b. voor geluidbelaste woningen:
 - geluidluwe zijde
 - geluidluwe buitenruimte
 - woningindeling aangepast op akoestische situatie
 - binnenniveau voldoet aan nieuwbouweisen
 - c. afschermende werking voor achterliggend gebied, vanaf de tweede lijn voldoen aan de

voorkeursgrenswaarde per bron.

4. Dove gevels tot een minimum beperken.
5. Cumulatie: wordt in beeld gebracht en het geheel moet leiden tot een akoestisch aanvaardbare situatie.

2.6.3 Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder is bepaald onder welke voorwaarden hogere geluidbelastingen dan de voorkeursgrenswaarden mogelijk zijn. In de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden (2007) is bepaald onder welke voorwaarden de gemeente hogere geluidbelastingen aanvaardbaar vindt, verder te noemen een aanvaardbare akoestische woonomgeving. De gemeente kiest er in dit beleid voor niet de maximale wettelijke grenzen op te zoeken, maar biedt wel ruimte om hogere geluidbelastingen toe te staan dan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB.

2.6.4 Onderzoek

Uit onderzoek van de Omgevingsdienst Zuid-Holland (opgenomen in de quickscan milieu, *bijlage 5*) blijkt dat een groot deel van het plangebied een geluidbelasting ondervindt, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit wordt veroorzaakt door het verkeer op de Noordendijk.

Het is mogelijk om met de beoogde woningen afstand te houden tot de bron. Uit de quickscan milieu blijkt dat wat betreft de Noordendijk dan ruim de helft van het plangebied moet worden vrijgehouden van woningen om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Dat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Vanuit dat oogpunt is het juist gewenst om meer wooneenheden te situeren richting de Noordendijk en meer ruimte te houden in het noordelijk deel voor groen en water. Om die reden worden onder voorwaarden hogere waarden toegestaan. Het is hierbij aan de gemeenteraad om een afweging te maken tussen de doelen van de omgevingsvisie. Zie hiervoor paragraaf 3.1

Bron- en overdrachtsmaatregelen geluid

Als eerste moet nagegaan worden of er bronmaatregelen kunnen worden genomen die de geluidbelasting verlagen. De Noordendijk en de Oranjelaan zijn hoofdwegen. Het verlagen van de snelheid is dan niet gewenst. De Baden Powelllaan is geen hoofdweg. In de huidige situatie wordt de Baden Powelllaan op 50 meter vanaf de Noordendijk een 30 km-weg. De Baden Powelllaan wordt in het kader van het plan aangepast en wordt in zijn geheel een 30 km-weg.

De invloed van de Oranjelaan op het plangebied is beperkt. Het aanbrengen van stil wegdek op deze weg is om die reden niet doelmatig. Stil wegdek op de Noordendijk is wel doelmatig. Financieel is het echter niet haalbaar als dit niet gekoppeld wordt aan onderhoud waarbij het wegdek vervangen wordt. Dergelijk onderhoud is in 2011 uitgevoerd, er staat een levensduur van ca 15 jaar voor de deklaag. Aannemelijk is dus dat een deklaag met stil asfalt, afhankelijk van de schade ontwikkeling in de huidige deklaag, rond 2026 kan worden gerealiseerd.

De maatregel van stil wegdek met een geluidreductie van minimaal 2 dB ten opzichte van referentiewegdek wordt meegenomen in het onderhoudsprogramma voor dit traject van de Noordendijk en zal worden toegepast bij de eerstvolgende vervanging van het wegdek. Een gelijkwaardige maatregel kan zijn om de snelheid op dit deel van de Noordendijk te verlagen.

Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst om parallel aan de Noordendijk een geluidscherm te plaatsen.

Het nemen van maatregelen is dus mogelijk en betreft het terugbrengen van de snelheid op de Baden Powelllaan naar 30 km en het toepassen van stil wegdek op de Noordendijk bij de eerstvolgende vervanging van het wegdek.

2.6.5 Vertaling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend indien woningen of andere geluidgevoelige gebouwen op de gevel voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of aan de in de tabel gestelde hogere waarden.

Die hogere waarden betreffen:

Bron	Aantal woningen	Hogere waarde	Wettelijk maximum	Aanvullende eisen
Noordendijk	max 70	58 dB	63 dB	Zie hierna
Oranjelaan	max 70	58 dB	63 dB	Zie hierna

Voor woningen langs de Baden Powelllaan, een 30 km-weg, worden geen hogere waarden vastgesteld. Wel worden hier dezelfde aanvullende eisen gesteld.

Aanvullende eisen:

Voor geluidgevoelige bestemmingen waarbij de gevelbelasting vanwege wegverkeer (50 km- en 30 km-wegen) groter is dan de voorkeursgrenswaarde of 48 dB, gelden de volgende voorwaarden:

- iedere wooneenheid heeft een geluidluwe zijde waar de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde(n); onder een geluidluwe zijde wordt verstaan dat ter plaatse van de hele gevel van de betreffende wooneenheid aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan;
- iedere wooneenheid heeft een buitenruimte waar voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde(n); onder een buitenruimte kan mede worden verstaan een serre of afgesloten balkon, voor zover in die ruimte sprake is van buitenluchtcondities;
- in iedere wooneenheid is minimaal de helft van de slaapkamers (waarbij naar boven toe wordt afgerond) gelegen aan een geluidluwe zijde of is geluidluw ter plaatse van minimaal één te openen raam per slaapkamer;
- dove gevels zijn niet toegestaan.

Deze aanvullende eisen zijn opgenomen in artikel 9 van de regels.

Toelichting op de aanvullende voorwaarden

De beoogde woningbouwlocatie is aan de randen geluidbelast vanwege wegverkeer. Het beoogde woonmilieu is rustig en groen wonen, maar wel gelegen in stedelijk gebied langs een hoofdroute. Bovenstaande regeling voorziet erin dat de eerstelijnsbebouwing met een gevelbelasting tot maximaal 58 dB boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde kan worden gerealiseerd. Daarbij worden voorwaarden gesteld aan deze woningen. Deze voorwaarden worden ook gesteld bij woningen langs de Baden Powelllaan, die in zijn geheel tot 30 km-weg wordt gemaakt.

De maatregel van stil wegdek met een geluidreductie van minimaal 2 dB ten opzichte van referentiewegdek is niet verwerkt in de hogere waarden omdat deze maatregel pas later zal worden gerealiseerd. Deze maatregel zal worden gerealiseerd bij de eerstvolgende vervanging van het wegdek op dit traject van de Noordendijk.

In het geluidonderzoek is de cumulatieve geluidbelasting ook in beeld gebracht. In het te bebouwen gebied ligt die tussen de 48 en 58 decibel. Dat is te omschrijven als redelijk tot matig. Vanwege de ligging in stedelijk gebied en onder bovenstaande voorwaarden wordt dit een akoestisch aanvaardbare situatie geacht. Daarbij is met de toepassing van stil wegdek nog een reductie van twee dB voorzien.

2.7 Luchtkwaliteit en stikstof

2.7.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen langs de Noordendijk, de route Merwedestraat/Oranjelaan en de Baden Powelllaan. In de huidige situatie is geen sprake van overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit en is de laatste jaren sprake van een verbetering.

2.7.2 Wettelijk kader

De Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) stelt grenswaarden aan luchtkwaliteit. Het Besluit nimb (Besluit niet in betekenende mate) bepaalt dat een woonwijk met één toegangsweg en 1.500 woningen in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreinigingen.

De Wet natuurbescherming beschermt bestaande natuurwaarden. Projecten die leiden tot toename van stikstofdepositie op één of meer in het kader van Natura 2000 beschermde stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (verder: KDW) wordt overschreden of door de toename overschreden kan worden, zijn vergunningplichtig. Een bestemmingsplan mag pas vastgesteld worden als duidelijk is dat de Wet natuurbescherming geen belemmering kan opleveren. Het gaat hierbij ook om beschermde flora en fauna.

2.7.3 Visie

In de Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 is bepaald dat de gemeente zich inspannt om de knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit weg te nemen door uitvoering te geven aan de projecten uit het regionaal plan luchtkwaliteit. Dit plan bevat doorstroommaatregelen, fysieke ingrepen en borgt de beoordeling van luchtkwaliteitseisen bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het collegeprogramma is de ambitie opgenomen om in 2030 te voldoen aan de normen die de World Health Organisation (WHO) stelt aan schone lucht. De gemeente Dordrecht doet mee aan het Schone Lucht Akkoord (13 januari 2020).

2.7.4 Onderzoek

Uit de quick scan milieu (bijlage 5 van de plantoelichting) blijkt dat voldaan wordt aan de grenswaarden en dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreinigingen. Daarnaast blijkt uit de NSL-monitoringstool dat de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} niet zullen worden overschreden. Er is daarmee sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Naar stikstof is onderzoek (bijlage 7) gedaan, rekening houdend met de uitspraken van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof. Voor de gebruiksfase van de nieuwbouwwoningen binnen het plangebied is berekend dat de stikstofemissie als gevolg van de plansituatie (verkeersgeneratie) niet leidt tot een depositie van stikstof op relevante nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Voor de sloop- en bouwfase is bepaald dat een emissie als gevolg van deze bouwfase op jaarbasis niet leidt tot een toename van de depositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden. De uitvoering van dit bestemmingsplan binnen deze emissie is mogelijk.

2.7.5 Vertaling in het plan

Voor bewoners van nieuwe woningen geldt een verbod op houtstook, zowel binnen als buiten de woning.

2.8 Bedrijven en milieuzonering

2.8.1 Bestaande situatie

Milieuzonering heeft betrekking op het ruimtelijk scheiden van milieubelastende functies zoals bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen: 1. het in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen; 2. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. In het plangebied zelf en in de directe nabijheid ervan komt een aantal milieubelastende activiteiten voor.

2.8.2 Visie

In de Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 is het gebied aangewezen voor rustig en groen wonen en wordt geen ruimte gelaten voor bedrijvigheid in het plangebied. Ingezet wordt op een beleid van scheiding van functies, zodat bedrijven en woningen op voldoende afstand van elkaar geprojecteerd zijn.

2.8.3 Wettelijk kader

Op grond van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit dienen milieubelastende activiteiten voldoende afstand te houden tot woningbouw. De Wet ruimtelijke ordening verplicht vooraf te onderzoeken of de uitvoering van dit bestemmingsplan kan leiden tot strijdigheid met de Wet milieubeheer en of er met dit bestemmingsplan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

2.8.4 Onderzoek

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft de milieubelastende activiteiten in en buiten het plangebied onderzocht (quick scan milieu, *bijlage 5*). Uit het onderzoek blijkt dat enkele hiervan relevant zijn voor het plangebied. Dit betreft de kerk met een milieucontour van 30 meter, de scouting met eveneens een contour van 30 meter en de jachthaven met een milieucontour van 50 meter. Onderzocht is of deze contouren verkleind kunnen worden. Hiervoor heeft de Omgevingsdienst aanvullend onderzoek laten verrichten. Hieruit blijkt dat de milieubelasting van zowel de kerk als de scouting beperkt is. De contour kan om deze reden teruggebracht worden naar 10 meter (milieucategorie 1 i.p.v. 2). De contour van de jachthaven kan vastgesteld worden op 30 meter (milieucategorie 2 i.p.v. 3). Deze contouren zijn op de verbeelding aangegeven. Het onderzoek is als *bijlage 8* bij deze toelichting opgenomen. Hierbij hoort een akoestisch onderzoek (*bijlage 9*).

2.8.5 Vertaling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met milieubelastende functies in het plangebied en de directe omgeving ervan door minimale afstanden aan te houden tussen deze functies en woningen.

2.9 Openbare ruimte

2.9.1 Bestaande situatie

De locatie vervult voor zowel de Wantijbuurt als de Vogelbuurt momenteel een belangrijke ontmoetings- en recreatiefunctie voor kerkgangers, leden van de scouting, scholieren en hondenbezitters. Het gebied verandert als gevolg van de sloop van de scholen van karakter. De gronden die na sloop vrijkomen voor bebouwing worden tijdelijk ingevuld. De invulling van het terrein zal gedaan worden met 7 tijdelijke Tiny Houses en krijgt een groen karakter. De bewoners hiervan worden betrokken bij het beheer van het terrein.

2.9.2 Wettelijk kader

In het handboek kwaliteit openbare ruimte is - rekening houdend met regelgeving van rijk, provincie en waterschappen - het beleid van de gemeente bepaald.

2.9.3 Visie

In de Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 wordt voor de Dordwijkzone nog geen kwaliteitsniveau bepaald, dat wordt pas bepaald nadat het ontwerp nader is uitgewerkt.

2.9.4 Onderzoek

Ondanks het vertrek van de scholen uit het gebied wordt beoogd deze ontmoetings- en recreatiefunctie zoveel mogelijk te behouden. Dit betekent dat de openbare ruimte in het plangebied uitnodigend moet zijn en goede wandel- en fietsverbindingen naar de omliggende buurten moet bieden. In het handboek kwaliteit openbare ruimte staan eisen voor het onderdeel nieuwe woongebieden.

2.9.5 Vertaling in het plan

In dit plangebied is het uitgangspunt dat de kwaliteit van het openbaar gebied minimaal voldoet aan de kwaliteit nieuwe woongebieden. In de regels is de eis opgenomen dat bij de inrichting van het openbaar gebied de beleidsregels voor ruimtelijke kwaliteit gelden. In deze beleidsregels is gebaseerd op de bouwvelop een koppeling gelegd met het handboek openbare ruimte.

2.10 Cultureel erfgoed

2.10.1 Bestaande situatie

Dordrecht ontleent haar identiteit vooral aan het water en de havens. Met name de handel in hout was belangrijk voor Dordrecht. In 1664 was er reeds een houtzaagmolen (Het Fortuin) en later De Nagtegaal (1752) in het plangebied. De locatie deed lange tijd dienst als balkengaten waar het hout lag "te wateren". Vers gekapte, omgezaagde boomstammen werden langdurig in het water gelegd zodat de verwerkbaarheid verbeterde, de duurzaamheid van het hout werd verhoogd en het werken van hout (o.a. krom trekken) na droging werd verminderd. In de jaren 50 van de vorige eeuw zijn de balkengaten gedempt en tussen 1955 - 1983 werden de schoolgebouwen gebouwd.

Het plangebied bevat geen monumenten. De kerk en het gebouw van de scouting komen uit de Wederopbouwperiode.

2.10.2 Wettelijk kader

De Monumentenwet 2007 (Wet op de archeologische monumentenzorg) verplicht de gemeente om archeologische waarden te onderzoeken en af te wegen in het bestemmingsplan. De gemeentelijke beleidsnota archeologie (2012) schrijft voor op welke wijze verwachtingen vertaald moeten worden naar bestemmingsplanregels voor bodemverstoringen. Daarnaast moet in een bestemmingsplan met cultuurhistorische waarden rekening worden gehouden.

2.10.3 Visie

In de bouwvelop staat hierover het volgende: "Verwijzingen naar deze typisch Dordtse cultuurhistorie kan bijdragen aan een gebiedseigen identiteit van de woonbuurt." Dit is onder 2.10.1 beschreven.

2.10.4 Onderzoek

Voor het gebied is geen archeologisch onderzoek nodig. De reden hiervan is dat dit gebied buitendijks ligt en met meer dan 3,5 meter is opgehoogd.

2.10.5 Vertaling in het plan

In het plan zijn dan ook geen regels over dit onderwerp opgenomen.

2.11 Energie en duurzaamheid

2.11.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie draagt het plangebied niet bij aan de energiedoelstelling van Dordrecht. De huidige gebouwen zijn energievragend uit niet-duurzame bronnen.

2.11.2 Visie

De Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 zet in op een duurzaam Dordrecht. Dat wil zeggen een gemeente die in 2035 klimaatbestendig en in 2050 energieneutraal is. In de regionale energiestrategie (2021) en de Transitievisie warmte (2021) is vastgelegd dat Dordrecht in 2050 een energieneutrale stad is en de woningvoorraad in 2035 energieneutraal is. Dit beleid is nog niet opgenomen in de omgevingsvisie 1.0.

De gemeente Dordrecht hecht waarde aan duurzaamheid in brede zin. Deze ambitie is vastgesteld in

het Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden.

2.11.3 Wettelijk kader

Het Bouwbesluit verplicht bij nieuwbouw dat woningen bijna energieneutraal zijn (BENG-norm). Het Bouwbesluit is uitputtend bedoeld als het gaat om het stellen van regels over de energieprestatie van gebouwen. Dit bestemmingsplan mag op dit onderdeel geen strengere eisen stellen.

Met de Wet van 9 april 2018 tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet (voortgang energietransitie) is sinds 1 juli 2018 de gasaansluitplicht voor kleingebruikers bij nieuwbouw geschrapt. Nieuwbouw wordt dus niet meer aangesloten op aardgas.

2.11.4 Onderzoek

Het plangebied valt in het leveringsgebied van HVC.

2.11.5 Vertaling in het bestemmingsplan

Over energie en duurzaamheid zijn gelet op bovengenoemde wettelijke bepalingen geen regels gesteld. Bij de aanbesteding zal marktpartijen gevraagd worden aanbiedingen te doen in aansluiting op het beleid in de RES en de transitievisie warmte en eisen ten aanzien van circulariteit.

Nadere regels in dit bestemmingsplan worden niet noodzakelijk geacht om het doel energieneutrale te borgen.

2.12 Ecologie en groen

2.12.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie kent het plangebied water in de vorm van de Vlij. In het plangebied staan een aantal (beschermd) bomen en ten westen van de jachthaven bevindt zich een groenstrook.

2.12.2 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming beschermt bestaande natuurwaarden. In de Algemene Plaatselijke Verordening is een verbod opgenomen voor de kap van bomen die op de lijst waardevolle bomen staan. Zie ook de bouwvelop in *bijlage 1* van deze toelichting.

2.12.3 Visie

In de Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 is behoud van biodiversiteit als prioritair doel voor dit plangebied aangewezen. Daarnaast wordt vanuit het prioritaire doel gezonde stad uitgegaan van een streefwaarde voor buurtrecreatief groen opgenomen van 10 m² per woning. Binnen de groene woonomgeving dient genoeg ruimte te zijn om te spelen (zie hierna onder Klimaat en water).

2.12.4 Onderzoek

Naar beschermde flora en fauna is onderzoek gedaan (*bijlage 10*). In het plangebied zijn gebouwen aanwezig waarin vleermuizen zouden kunnen verblijven. Hiervoor is een aanvullend onderzoek verricht (*bijlage 12*). Hieruit volgt dat het plangebied en de directe omgeving daarvan waarschijnlijk fungeert als vliegrouwe en/ of als foerageergebied voor vleermuizen. De uitkomst van het onderzoek is dat er geen verblijfplaatsen zijn van vleermuizen in de te slopen panden.

Om bij behoud van de bomen een indruk te krijgen van de vitaliteit van de bomen is er op 7 december 2021 een onderzoek gedaan naar de staat waarin de bomen aan de zuidelijke oever zich bevinden (*bijlage 15*). Hieruit blijkt dat de bomen over het algemeen in goede staat verkeren. Dit bevestigt dat de bomen het waard zijn om te behouden, ook in de toekomst.

Ook naar de getijdenwerking in het Vlij is natuuronderzoek verricht. Zie *bijlage 11* van deze toelichting. Naar aanleiding hiervan wordt het onderzoek naar stikstofdepositie aangevuld.

De bever en rivierrombout komen mogelijk voor in het plangebied. Het plan heeft positieve effecten op

deze diersoorten (aanleg natuurvriendelijke oever, baggeren Vlij, mogelijk vergroten natuureiland). Bij planuitvoering dienen negatieve effecten op de leefgebieden van deze soorten voorkomen worden. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

2.12.5 Vertaling in het plan

In het plan zijn de aanwezige bomen langs de zuidoever van de Vlij aangeduid als structuurbepalend groen. Er mag dus, na ontheffing, nog wel een incidentele boom gekapt worden, maar de structuur moet in stand gehouden worden.

De hoge eisen die in de bouwenvelop gesteld worden aan de landschappelijke inrichting en biodiversiteit hebben in de regels doorvertaling gekregen.

2.13 Klimaat en water

2.13.1 Bestaande situatie

Het plangebied is nog niet klimaatbestendig of klimaatadaptief. Aan de noordkant bevindt zich de Vlij; verder is er geen water in het plangebied. De Noordendijk is een waterkering, waarvan de beschermingszone binnen het plangebied valt. Het plangebied is dus buitendijks gelegen.

2.13.2 Visie

In de omgevingsvisie zet Dordrecht in op de ambitie klimaatbestendig in 2035. Dit is concreet vertaald in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen in Zuid-Holland (2018). In dit convenant zijn procesafspraken gemaakt gericht op het verminderen van de wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Het Convenant is op 4 oktober 2018 van start gegaan. In de eerste fase van dit convenant is toegewerkt naar een minimaal programma van eisen (in concept) voor nieuwbouw in relatie tot:

- Hevige neerslag: Hevige neerslag leidt niet tot grote schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in of buiten het plangebied;
- Droogte: Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de gebouwde omgeving;
- Hitte: Tijdens hitte biedt de bebouwd omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
- Bodemdaling: Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar;
- Overstromingen: Bebouwd omgeving is bestand tegen overstromingen;
- Biodiversiteit: Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving;
- Bewegen: De openbare ruimte nodigt uit tot sportief gebruik en langer verblijven/ontmoeten.

2.13.3 Onderzoek

Een van de doelen is het klimaatbestendig maken van deze nieuwe woonbuurt. De Vlij kan hierbij een rol vervullen. Immers, vanwege het veranderende klimaat worden waterberging en waterveiligheid steeds belangrijker. De ontwikkeling van deze locatie wordt dan ook aangegrepen om van de Vlij een zoetwater getijdeland te maken. Eb enloed krijgen vrij spel. Tevens zal dit zoetwater getijdeland een uniek en gezond woonmilieu opleveren met een grote recreatieve en ecologische waarde. Daarnaast zal 40% van het plangebied (de gronden met de bestemming Ontwikkelingsgebied) ingericht worden als groen of water.

2.13.4 Vertaling in het bestemmingsplan

De ambitie om van deze locatie een klimaatbestendige woonbuurt te maken is vertaald naar inrichtingseisen die gelden bij het bouwen en/of inrichten van het nieuwe woongebied. Voor bouw- of inrichtingsplannen geldt dat bij de aanvraag omgevingsvergunning een inrichtingstekening wordt ingediend waaruit blijkt hoe aan de inrichtingseisen voor klimaat kan worden voldaan. Dit betekent ook dat bewoners straks een omgevingsvergunning nodig kunnen hebben voor het verharderen van gronden die aangewezen zijn of meetellen in het oppervlak groenblauw.

De hoge eisen die in de bouwenvelop gesteld worden aan de landschappelijke inrichting en biodiversiteit hebben in de regels doorvertaling gekregen.

2.14 Bodem en explosieven

2.14.1 Bestaande situatie

In het plangebied is sprake van enige bodemverontreiniging. In het gebied is geen kans op de aanwezigheid van explosieven.

2.14.2 Wettelijk kader

Wettelijk is het verplicht de bodemkwaliteit te onderzoeken voordat er gebouwd kan worden.

2.14.3 Visie

In de Omgevingsvisie Dordrecht 1.0 wordt minimaal ingezet op behoud van de kwaliteit van de ondergrond en het gestaag verbeteren van de bodemkwaliteit.

2.14.4 Onderzoek

Op de locaties Noordendijk 268 en Noordendijk 264 en omgeving is los van elkaar een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. Tevens is in de Vlij een waterbodemonderzoek uitgevoerd. Bij het waterbodemonderzoek in De Vlij zijn sterke verontreinigingen met zware metalen en PCB aangetroffen. Op de Noordendijk 264 en omgeving zijn 2 spots met verontreinigingen aangetroffen te weten PAK (< 25 M3) en Zink. Omdat het scoutingterrein bij de uit te geven percelen is betrokken dient daar nog bodemonderzoek plaats te vinden om enerzijds de zinkverontreiniging af te perken en verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Voor de Noordendijk 268 is een saneringsplan opgesteld. De verontreinigingen op de Noordendijk 264 e.o. dienen te worden gesaneerd voordat sprake kan zijn van herontwikkeling van deze locatie. Voor het terrein van de scouting heeft een aanvullend bodemonderzoek plaats gevonden (*bijlage 14*).

Door sanering van de vervuilde bodem wordt bijgedragen aan het gestaag verbeteren van de bodemkwaliteit.

2.14.5 Vertaling in het plan

In het plan zijn over dit onderwerp geen regels opgenomen. De benodigde bodemsanering zal als eis in de aanbesteding worden gesteld.

2.15 M.e.r.-beoordeling

2.15.1 Regelgeving en beleid

De ruimtelijke ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, is een activiteit als bedoeld in bijlage D van het Besluit m.e.r.: D11.2 De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject. M.e.r. staat voor: milieueffectrapportage. De vraag is of deze ontwikkeling belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal veroorzaken.

2.15.2 Onderzoek

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft in opdracht van de gemeente een notitie opgesteld voor deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hieruit blijkt dat geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Zie *bijlage 13*.

2.15.3 Conclusie

De uitkomst van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en de locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Hoofdstuk 3 Integrale afweging en uitvoering van het plan

In dit hoofdstuk wordt in de geest van de Omgevingswet inzichtelijk gemaakt hoe in dit plan tot een integrale afweging is gekomen en hoe dat tot uitvoering wordt gebracht.

3.1 Integrale afweging

In 2030 (of zoveel eerder als mogelijk) zal op de voormalige scholenlocatie Noordendijk een nieuwe woonbuurt gerealiseerd zijn met de naam Vlijweide. Deze nieuwe buurt is een groene, klimaatbestendige woonbuurt met hoge woonkwaliteit. Er zal sprake zijn van een gebiedseigen ontwikkeling met hoge ecologische waarde.

De gemeenteraad heeft in de omgevingsvisie bepaald dat de zeven doelen randvoorwaardelijk zijn bij nieuwe ontwikkelingen zoals voorzien in dit plangebied. Om na te gaan hoe het bestemmingsplan scoort op de doelen van de omgevingsvisie is een omgevingseffectbeoordeling uitgevoerd. Zie *bijlage 16*.

Hieruit blijkt dat de uitvoering van dit bestemmingsplan op bijna alle doelen positief bijdraagt of neutraal scoort. Alleen voor het aspect geluid blijkt het plan niet bij te dragen aan het (prioritaire) doel gezonde stad. Met dit bestemmingsplan wordt dus de keuze gemaakt om ten behoeve van de prioritaire doelen klimaatbestendige stad en behoud biodiversiteit een lagere score op het doel gezonde stad te accepteren. Door hogere geluidsbelastingen dan de voorkeursgrenswaarde toe te staan wordt het mogelijk dichterbij de Noordendijk te bouwen waardoor in het plangebied ruimte ontstaat voor een groene klimaatbestendige inrichting met hoge ruimtelijke kwaliteit. Dat biedt bovendien ruimte voor speel-, beweeg- en ontmoetingsplekken op rustige plekken in het woongebied. Waardoor op dit onderdeel van het doel 'gezonde stad' wel een positieve bijdrage wordt bereikt.

Voor een nadere motivering waarom op bepaalde (sub)doelen positief of juist niet wordt gescoord wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende bouwenvolop.

3.2 Monitoring

De raad stelt de doelen vast voor de ontwikkeling van dit gebied en laat de uitvoering van het plan vervolgens over aan burgemeester en wethouders. Door het instrument van monitoring kan de raad sturen op het halen van de gestelde doelen voor de scholenlocatie Noordendijk. De raad zal bij het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan worden voorgesteld om het doel 'gebiedseigen ontwikkeling met hoge ecologische waarde' te monitoren. Dat is immers het meest bijzondere doel van deze locatie. Daarmee onderscheidt deze locatie zich ook van andere gebiedsontwikkelingen.

3.3 Bestuurlijke afwegingsruimte en flexibiliteit

De afwegingsruimte voor burgemeester en wethouders krijgt gestalte door opname van een vergunningstelsel in de regels van dit plan. De Crisis- en herstelwet maakt dit mogelijk (zie hoofdstuk 4). De omgevingsvergunning is in dit bestemmingsplan het sturingsinstrument in plaats van de situering van bouwvlakken. In plaats van het opnemen van gedetailleerde eisen over bouwplannen stuurt de raad door beoordelingsregels op te nemen voor omgevingsvergunningen. Burgemeester en wethouders toetsen aanvragen van omgevingsvergunning aan de regels van dit plan, waarbij de beoordelingsregels een belangrijke rol spelen. Het college heeft daarbij de mogelijkheid om de toepassing van de beoordelingsregels nader uit te werken in beleidsregels. Zie hiervoor de juridische toelichting in paragraaf 4.4.

3.4 Handhaving

Een belangrijke vraag bij de uitvoering van dit plan is de handhaafbaarheid. Bijvoorbeeld de regel die de aanleg van terrastegels verbiedt. Voor dit soort regels wordt een beroep gedaan op de eigen verantwoordelijkheid van bewoners. Vlijweide wordt net als Amstelwijck een voorbeeld voor klimaatadaptatie. Dit betekent dat ook bewoners verantwoordelijkheid moeten voelen voor het halen van de klimaatdoelen.

3.5 Participatie

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is samenwerking gezocht met omwonenden en diverse andere partijen zoals de scouting. Dit heeft geleid tot een planopzet waarin wensen van de omwonenden terug te zien zijn. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de eis in de bouwvelop dat minimaal 40% van de oever van de Vlij (zuidzijde) openbaar toegankelijk moet zijn. Via het bestemmingsplan werkt deze eis door. Daarnaast is voor de aanbesteding/tender een bewonersadviescommissie in het leven geroepen, bestaande uit vertegenwoordigers van omliggende wijken/buurtten van dit plan. Deze commissie adviseert over de inzendingen.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de aanmelding Crisis- en herstelwet toegelicht hoe dit bestemmingsplan zal werken en wat de veranderingen zijn ten opzichte van een regulier bestemmingsplan. In paragraaf 4.6 wordt toegelicht van welke juridische mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet gebruik is gemaakt.

4.2 Aanmelding Crisis- en herstelwet

Bij brief van 23 april 2019 verzochten burgemeester en wethouders om aanwijzing van de projecten in de Spoorzone en scholenlocatie Noordendijk in het kader van de Crisis- en herstelwet. De redenen hiervoor waren versnelling van de woningbouw en experimenteren met het oog op de Omgevingswet. Deze wet zal (waarschijnlijk) op 1 juli 2022 in werking treden.

Het betrof een aanmelding als bedoeld in artikel 2.4 Crisis- en herstelwet juncto artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet voor de volgende onderwerpen (niet uitputtend):

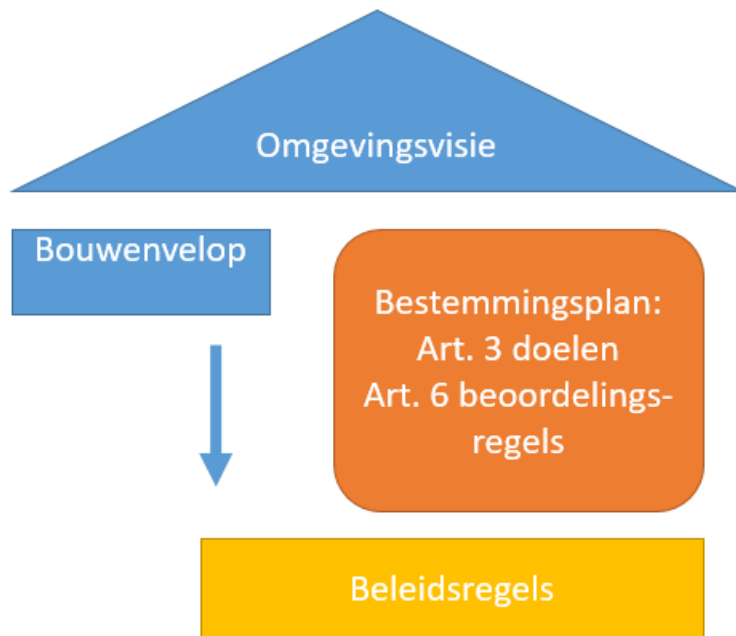
- Regels over veiligheid, gezondheid en duurzaamheid;
- Het faseren van onderzoek
- Planperiode van 20 jaar
- Uitvoerbaarheid
- Bestemmingsplanactiviteit
- Flexibiliteit door open normen en uitwerking met beleidsregels
- Het faseren van kostenverhaal
- Het afwijken van de RO-standaarden.

In de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 4 oktober 2019, houdende het toevoegen van projecten en gebieden aan experimenten ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet) werd onder meer het plangebied "Vlijweide, scholenlocatie Noordendijk" toegevoegd.

4.3 Hoe werkt dit bestemmingsplan?

In dit bestemmingsplan zijn de doelen uit de omgevingsvisie vertaald naar doelen die concreet voor dit bestemmingsplan gelden. Vanuit die doelen zijn vervolgens algemene beoordelingsregels gesteld die bij vergunningverlening door het college moeten worden toegepast. Bijvoorbeeld de regel dat bij de inrichting van het openbaar gebied eisen gelden voor natuurontwikkeling en klimaat. Hoe die eisen precies luiden is niet bepaald; de raad laat dit over aan het college.

Het college heeft vervolgens beleidsregels opgesteld om naar ontwikkelaar en bewoners duidelijk te maken hoe ze aanvragen omgevingsvergunningen zal beoordelen. Die beleidsregels zijn gebaseerd op de bouwvelop. Mocht in de toekomst blijken dat de bouwvelop niet meer actueel is, bijvoorbeeld omdat er behoefte is aan een ander woningtype, dan kunnen op basis van de gewijzigde bouwvelop nieuwe beleidsregels worden opgesteld. Op die manier ontstaat bij de uitvoering van het bestemmingsplan flexibiliteit en kan snel ingespeeld worden op gewijzigde omstandigheden zonder dat er eerst een nieuw bestemmingsplan nodig is. Die flexibiliteit is niet onbegrensd. Bij het vaststellen van beleidsregels is het college gehouden te voldoen aan de doelen die vastgelegd zijn in artikel 3 van het bestemmingsplan.



In dit bestemmingsplan zijn de beleidsregels opgesteld voor ruimtelijke kwaliteit, gebaseerd op de bouwenvelop en beleidsregels voor spelen, bewegen en ontmoeten.

4.4 Hoe werkt het bestemmingsplan voor een ontwikkelaar?

Dit bestemmingsplan bevat niet zoals gebruikelijk een verbeelding met bestemmingen en bouwvlakken, zodat precies duidelijk is wat waar gebouwd mag worden. Dat geeft flexibiliteit, wat door ontwikkelaars ook opgevat kan worden als onzekerheid. Daarnaast bevat dit bestemmingsplan een bredere insteek, zodat er ook regels opgenomen zijn die in een regulier bestemmingsplan niet voorkomen. Denk hierbij aan eisen voor klimaatadaptief bouwen.

Op de verbeelding is aangegeven dat de ontwikkeling plaats kan vinden op gronden met de bestemming 'Ontwikkelingsgebied'. Binnen deze bestemming zijn regels opgenomen voor het bouwen, het verharderen van tuinen en het gebruik etc..

Voor het bouwen van woningen is een omgevingsvergunning nodig. Aanvragen hiervan worden getoetst aan de regels van dit bestemmingsplan. De aanvraag moet voldoen aan regels over onder meer aantallen woningen, bouwhoogte, geluidsnormen én aan de algemene beoordelingsregels. Deze laatste regels betreffen onder meer eisen aan ruimtelijke kwaliteit inclusief mobiliteit, en klimaatbestendig bouwen. In de beleidsregels bij horen bij dit bestemmingsplan is na te gaan hoe burgemeester en wethouders de vergunningaanvraag zullen toetsen. Voor de uitleg van de beoordelingsregels kan aansluiting worden gezocht bij de bouwenvelop (*bijlage 1* bij deze toelichting).

Daarnaast creëert dit bestemmingsplan een vergunningplicht voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden. De bouwer zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouw- en woonrijp maken een inrichtingstekening van de tuinen en de openbare ruimte moeten indienen waarop is aangegeven hoe voldaan wordt aan de als beoordelingsregels opgenomen eisen ten aanzien van onder andere klimaatadaptief bouwen en inrichten.

Als een aanvraag niet voldoet aan de regels, maar wel voldoet aan de doelen van artikel 3 kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.7 (gelijkwaardigheid) nagaan of de vergunning toch verleend kan worden.

Daarnaast komt op de verbeelding nog de bestemming Waterstaat - Waterkering voor, die via de regels

aanvullende eisen stelt. Als hieraan voldaan wordt, verlenen burgemeester en wethouders binnen acht weken een vergunning. Het betreft regels ter bescherming van een primaire waterkering (Noordendijk).

4.5 Hoe werkt het bestemmingsplan voor toekomstige bewoners?

Voor de toekomstige bewoners in het plangebied biedt het bestemmingsplan niet zoals gebruikelijk een regeling op perceelniveau met bouwvlakken, tuinen en openbaar gebied. In plaats daarvan dient uit te worden gegaan van de bouw- en inrichtingstekening, zoals die voor de bouw van de woningen is ingediend. Zodra een bewoner iets wil veranderen ten opzichte van die tekening dient te worden nagegaan of het bestemmingsplan hierover regels stelt. De systematiek is dan vergelijkbaar als bij ontwikkelaars.

De gebouwde woningen zijn gelegen op gronden met de bestemming 'Ontwikkelingsgebied'. Artikel 6 bevat de regels voor het bouwen en het gebruiken. Voor wat betreft de systematiek is het volgende van belang:

- Voor grotere uitbreidingen van de gebouwde woning (niet vergunningsvrij conform landelijke regeling) is een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig. Dit is landelijk bepaald (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Deze aanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Deze aanvraag betekent per definitie ook het verzoek om van het bestemmingsplan af te wijken, daar in het bestemmingsplan is aangesloten bij de geheel vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken. Toetsingscriterium is een 'goede ruimtelijke ordening'.
- Voor het aanbrengen van verhardingen in de tuin op gronden die op de inrichtingstekening aangewezen zijn voor groen en water is een omgevingsvergunning op grond van het bestemmingsplan nodig.

4.6 Toepassing artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Bij het opstellen van de regels in dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van enkele innovaties opgenomen in artikel 7c. In onderstaand schema is per lid aangegeven of en hoe artikel 7c is toegepast.

Lid	Onderwerp	Toelichting	Toepassing
1.	Regels breder dan goede ruimtelijke ordening.	Regels voor het: a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.	Regels over onder meer klimaat en geluid.
2.	Planperiode	Planperiode 20 jaar in plaats van 10 jaar.	Niet toegepast
3.	Voorlopige bestemming	Voorlopige bestemming voor 10 jaar in plaats van 5 jaar.	Niet toegepast
4.	Regels uit verordeningen	Regels op grond van artikel 108 van de Gemeentewet die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.	Niet toegepast.
5.	Melding	Verbod met melding	Niet toegepast.
6.	Open norm en beleidsregels	Regels waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels	Toegepast voor ruimtelijke kwaliteit en spelen, bewegen en ontmoeten.

7.	Welstand	Regels over het uiterlijk van bouwwerken die bij de toepassing interpretatie behoeven. De raad stelt de criteria vast die worden toegepast bij de beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit betrekking heeft.	Niet toegepast.
8.	Planschade	Voorzienbaarheid planschade	Niet toegepast.
9.	Procesregels m.b.t. elektronische beschikbaarheid, standaarden en Wet geluidhinder	Afwijking van: - elektronische beschikbaarheid - inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan - SVBP standaarden - Wet geluidhinder (hogere waarden in BP en detailniveau akoestisch onderzoek)	Toegepast met name voor geluid en inzichten over de uitvoerbaarheid.
10.	Uitstel exploitatieplan	Uitstel exploitatieplanverplichting tot vergunning	Niet toegepast.
13.	Delegatie delen bestemmingsplan	De raad kan de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het bestemmingsplan delegeren aan burgemeester en wethouders.	Toegepast voor beoordelingsregels geluid.
14. en 16.	Verbod zonder vergunning voor activiteit die niet in strijd is met het bp	Extra vergunningplichten voor bouw- en woonrijp maken, verhardingen van tuinen en openbaar groen en Verbod om zonder vergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met de regels die gesteld op basis van lid 1.	Opgenomen in de regels.
15.	Aanvraagvereiste	Afwijking aanvraagvereiste omgevingsvergunning met de mogelijkheid ook eisen te stellen aan gegevens en bescheiden over de gevolgen van het beoogde gebruik voor de fysieke leefomgeving (in plaats van goede ruimtelijke ordening).	Toegepast.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.2.1) is bepaald wat onder een aangewezen bouwplan moet worden verstaan. Het gaat hierbij onder meer om de bouw van een of meer woningen.

Het bestemmingsplan voorziet in rechtstreekse bouw mogelijkheden van deze aangewezen bouwplannen. Gelet hierop is kostenverhaal verplicht.

Het kostenverhaal zal plaatsvinden door middel van de gronduitgifte. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze reden niet nodig en achterwege gelaten.

Het plan is economisch uitvoerbaar.

