

# **toelichting wijzigingsplan 'Uitbreiden winkelcentrum Sterrenburg'**

gemeente Dordrecht  
fase: (gewijzigd) vastgesteld wijzigingsplan  
datum: februari 2015

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Voor de wijk Sterrenburg is in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen op 28 augustus 2012 door de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

In dat bestemmingsplan is het wijkwinkelcentrum opgenomen met de bestemming 'Centrum'. Er is reeds aangekondigd dat er plannen zijn om tot uitbreiding van het winkelcentrum over te gaan. De maximaal toegestane oppervlakte, het distributie planologisch onderzoek, alsmede het raadplegen van de Adviesraad Detailhandel en het Regionaal Economisch Overleg (REO) zijn reeds in het bestemmingsplan benoemd. Eveneens is genoemd dat de uitbreiding is beschreven in de Structuurvisie Dordrecht 2020.

Dat de uitbreidingsplannen niet met een directe bouwtitel zijn opgenomen, maar zijn gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid, is het gevolg van het op het moment van het opstellen van het bestemmingsplan niet beschikbaar hebben van concrete plannen.

De eigenaar van het winkelcentrum heeft op 15 januari 2013 bericht dat er overeenstemming is bereikt met de eigenaar van het kantoorpand op de hoek (voormalige laboratorium) en het gemeentebestuur verzocht een wijzigingsplan op te stellen.

Omdat de inhoud van het plan past binnen de eerdere gemaakte afspraken hebben burgemeester en wethouders besloten aan dit verzoek gevolg te geven en is daartoe op 24 september 2013 het wijzigingsplan 'Uitbreiden winkelcentrum Sterrenburg' vastgesteld.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 17 december 2014 (nr. 201310245/1/R4) een tussenuitspraak gedaan op een tegen het wijzigingsplan ingesteld beroep. Het college van burgemeester en wethouders is opgedragen om binnen 20 weken na de uitspraak met inachtneming van de uitspraak:

1. aan de hand van een actueel advies van het REO te bezien of er aanleiding bestaat om af te zien van de beoogde ontwikkeling en het bestreden besluit in te trekken of te wijzigen;
2. indien de conclusie luidt dat het college in het advies geen aanleiding ziet om alsnog geheel of ten dele af te zien van de beoogde ontwikkeling, dient het college die conclusie deugdelijk te motiveren en met inachtneming van overweging 4.2 de regels van het wijzigingsplan in overeenstemming te brengen met artikel 5, lid 5.6 van de regels van het bestemmingsplan Sterrenburg.

Tevens is bepaald dat dit nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht behoeft te worden voorbereid.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in in het noordelijk deel van de wijk Sterrenburg aan de Galileïlaan en grenst aan het bestaande winkelcentrum. De begrenzing van het wijzigingsplan is als volgt:

- In het noorden: de Planetenlaan
- In het oosten: de Galileïlaan
- In het zuiden: de Zuidendijk
- In het westen: de Planetenlaan



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied van het wijzigingsplan geldt het bestemmingsplan 'Sterrenburg', vastgesteld op 28 augustus 2012.

De thans aan de orde zijnde uitbreiding van het winkelcentrum is daarin opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid.

### 1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan is opgezet alsof er sprake is van een bestemmingsplan. Op die wijze komt zowel het beleid, alsook de toetsing aan omgevingsaspecten aan de orde.

In hoofdstuk 1 worden enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 het nu voorliggende plan beschreven. In hoofdstuk 3 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verantwoording, zoals op de terreinen archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water en milieu. Per onderdeel worden de regelgeving en het beleid benoemd. Vervolgens wordt het onderzoek beschreven en wordt een conclusie getrokken.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving.

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

# HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

## 2.1 Bestaande situatie

De wijk Sterrenburg ligt in het zuiden van Dordrecht en is voor het grootste gedeelte gebouwd in de jaren '60 en '70 van de twintigste eeuw en is opgebouwd uit drie delen (Sterrenburg I, II, en III). De wijk huisvest ongeveer 21.500 inwoners. Sterrenburg is grotendeels een monofunctioneel woongebied. In eerste deel van Sterrenburg ligt het winkelcentrum Sterrenburg met een oppervlakte van ca. 9000 m<sup>2</sup>. Het gehele winkelcentrum is overdekt en op het dak wordt geparkeerd. In Sterrenburg III ligt een wijkwinkelcentrum van bescheiden omvang.

## 2.2 Toekomstige situatie

De eigenaar van het winkelcentrum heeft plannen ingediend voor de uitbreiding en renovatie van het winkelcentrum Sterrenburg. Deze uitbreiding moet plaatsvinden aan de noordzijde op de plaats van het uitgebrande laboratorium.

In het bestaande winkelcentrum vinden enkele aanpassingen plaats die moeten leiden tot een kwaliteitsverbetering en in samenhang daarmee vindt een uitbreiding plaats. Bij de uitbreiding gaat het om één laag winkelruimte en daarboven een parkeerdek.

Van de in het geldende bestemmingsplan mogelijk gemaakte woonbebouwing bovenop de winkelruimten wordt afgezien.

In de uitbreiding komt een supermarkt en voorts worden winkelruimten gemaakt in het verbindingsdeel met het bestaande winkelcentrum.

Het parkeerdek wordt bereikt via dezelfde opgang als bij het huidige winkelcentrum.

In paragraaf 3.3.3 is de toekomstige situatie getoetst aan de regels in het geldende bestemmingsplan.

## 2.3 Motieven opstellen wijzigingsplan

Het winkelcentrum is gebouwd in 1974 en geleidelijk gegroeid tot de huidige omvang. In 2002 is het winkelcentrum gerenoveerd en beperkt uitgebreid op de verdieping. Modernisering is nodig omdat het winkelcentrum thans een gesloten aanblik heeft en zowel intern als extern een gedateerde uitstraling heeft. Deze vernieuwingslag gaat gepaard met een uitbreiding met ca. 3.000 m<sup>2</sup> bvo met als doel om het centrum voor zowel consumenten als ondernemers aan te passen aan de eisen van deze tijd. Een aantal reeds gevestigde winkeliers krijgt hierdoor de ruimte om de maatvoering van te krap bemeten winkels op orde te brengen.

In het winkelcentrum staat momenteel ca. 900 m<sup>2</sup> vvo leeg. Deze leegstand is gelegen op de eerste verdieping en wordt grotendeels veroorzaakt doordat deze units in de huidige situatie minder courant en niet goed bereikbaar zijn. De uitbreiding heeft de volgende gunstige effecten:

- De beoogde uitbreiding die samen gaat met de vernieuwing van het winkelcentrum biedt ruimte voor enige schaalvergroting van de ondernemers;
- Door een beter aanbod kan ook de lokale consument beter bediend worden;
- Het plan draagt bij aan het behoud van een duurzame positie in de winkelstructuur;
- De modernisering draagt bij aan de stedelijke kwaliteit;
- Het verblijfsklimaat, de uitstraling en identiteit van het winkelgebied verbeteren;
- De huidige leegstand wordt aangepakt;
- De huidige wijze van bevoorraden en het magazijn c.a. in het woongebouw aan de Planetenlaan wordt opgeheven, waardoor sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering voor zowel het winkelcentrum, als voor de woonomgeving.

Gelet op het voorgaande en het positieve REO-advies van 10 december 2014 heeft het gemeentebestuur ingestemd met het verzoek van de eigenaar van winkelcentrum Sterrenburg om binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Sterrenburg een wijzigingsplan op te stellen voor het uitbreiden van het winkelcentrum.

# HOOFDSTUK 3 Beleidskader

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Eén van de belangrijkste beleidsdoelen is een gezonde en veilige leefomgeving als basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Dit wordt vooral vertaald in het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

### 3.1.2 Amvb Ruimte

De nationale ruimtelijke belangen worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte). Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen (en daarmee ook wijzigingsplannen) moeten voldoen aan deze algemene regels.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Die ladder moet voor zowel bestemmingsplannen, als wijzigingsplannen worden doorlopen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Hoewel er aan kan worden getwijfeld of deze uitbreiding van het winkelcentrum moet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is toepassing gegeven aan de ladder. De ladder kent drie treden die achter elkaar dienen te worden doorlopen;  
Trede 1: is er regionale behoefte  
Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied  
Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden

De uitbreiding van winkelcentrum Sterrenburg is al lange tijd aan de orde, maar kon vanwege een benodigde grondtransactie niet tot realisatie komen. Zoals in deze toelichting beschreven is de uitbreiding van het winkelcentrum reeds in 2005 besproken in de Adviesraad voor Detailhandel en in het Regionaal Economisch Overleg (REO); beide instanties hebben ingestemd. Genoemde oppervlakte is in 2009 ook opgenomen in de Structuurvisie Dordrecht 2020. In eveneens aangehaald onderzoeken van het OCD en een opgesteld DPO blijkt nog steeds de behoefte.

In het op 28 augustus 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Sterrenburg' is de uitbreidingsmogelijkheid opgenomen en zowel rijk, als provincie hebben daarmee ingestemd. Ten behoeve van de onderbouwing van de regionale behoefte in dit wijzigingsplan is nader onderzoek gedaan. Hiervan zijn twee rapporten opgesteld d.d. juli 2013 (een update van het eerder genoemde DPO ten behoeve van bestemmingsplan Sterrenburg) en januari 2014, die als bijlage bij dit wijzigingsplan zijn gevoegd. Uit deze rapporten blijkt dat regionale behoefte bestaat aan de met het wijzigingsplan voorziene uitbreiding van winkelcentrum Sterrenburg.

Er wordt gebouwd in stedelijk gebied tegen het bestaande winkelcentrum op een locatie waar tot voor kort een kantoor/laboratorium was gevestigd.

Het winkelcentrum ligt op een locatie die goed bereikbaar is voor alle verkeersdeelnemers. De wegenstructuur wordt niet gewijzigd.

De conclusie kan worden getrokken dat de uitbreiding past binnen de ladder van duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

Met de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Rijk verantwoordelijkheden en bevoegdheden gedecentraliseerd naar provincies en gemeenten. In dit speelveld neemt de provincie de verantwoordelijkheid voor aansturing op ruimtelijke kwaliteit en samenhang van projecten en programma's met provinciale betekenis (regisseursrol). De provincie zal niet voor alle provinciale belangen een leidende rol nemen in de uitvoering.

De provincie wil een actieve rol spelen in de uitvoering van beleid. De provincie eigent zich alleen een regisseursrol toe als zij van mening is dat deze rol niet gedelegeerd kan worden naar andere overheden, of als zij een eigen verantwoordelijkheid heeft, die voortvloeit uit provinciale belangen. De schaal van de provincie maakt haar bij uitstek geschikt om veel partijen op gemeentelijk en (boven)regionaal niveau te verbinden.

Provinciale Staten van Zuid-Holland stelden op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie en een doorkijk naar 2040. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

In 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofddopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

In de Uitvoeringsagenda staat hoe de provincie en de verschillende partners de ambitie van de Structuurvisie gaan uitvoeren. De nadruk ligt op samenhang van maatregelen en programma's en de samenwerking met de regio's. Wat belangrijk is voor Zuid-Holland staat voorop.

De Uitvoeringsagenda maakt duidelijk wat er moet gebeuren en wat de onderlinge rolverdeling van de provincie en de verschillende samenwerkende partijen is.

Elke partij werkt vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid om de ambitie van de Structuurvisie te realiseren.

In de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte staat hoe de provincie de ruimte tot 2020 in wil gaan vullen. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling weer en vermeldt de provinciale belangen. De verordening geeft aan met welke zaken gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden.

In de Structuurvisie is Sterrenburg op de functiekaart opgenomen als Stads- en dorpsgebied. Het Wittesteinpark en het Sterrenburgpark zijn aangegeven als Stedelijk groen.

### 3.2.2 Verordening Ruimte

In samenhang met de Structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende artikel is relevant voor het onderhavige plan:

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de

grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Het plangebied Sterrenburg (en daarmee ook dit wijzigingsplan) valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren en is hiermee in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

In de Verordening Ruimte is voor functie detailhandel bepaald dat deze alleen in bestemmingsplannen mag worden opgenomen indien deze liggen binnen de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden. Bij een oppervlakte van meer dan 2000 m<sup>2</sup> dient het REO te worden ingeschakeld.

Het bestemmingsplan Sterrenburg, en het onderhavige daarop gebaseerde wijzigingsplan, voldoet aan beide voorwaarden.

*REO-advies 10 december 2014*

De stuurgroep REO ZHZ adviseert, alles afwegend, positief over de plannen voor de uitbreiding van winkelcentrum Sterrenburg. Vooral de kwalitatieve verbetering van het winkelcentrum, de ruimte die aan gevestigde winkeliers wordt geboden voor enige schaalvergroting van hun winkel en de verbetering van de situatie met betrekking tot het magazijn, kantoor en expeditiestraat voor Jumbo geven hierbij de doorslag.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2020**

In de op 7 april 2009 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Dordrecht 2020 is de uitbreiding van het winkelcentrum Sterrenburg reeds benoemd tot een oppervlakte van 3000 m<sup>2</sup> bvo.

#### **3.3.2 Bestemmingsplan Sterrenburg**

In het kader van de 10 jaarlijkse herziening is voor de gehele wijk Sterrenburg een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De gemeenteraad heeft het nieuwe bestemmingsplan op 28 augustus 2012 vastgesteld.

In dat bestemmingsplan is de voorziene uitbreiding van het winkelcentrum Sterrenburg gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid.

In het bestemmingsplan is bepaald dat de uitbreiding ten behoeve van detailhandel, dienstverlening en horeca maximaal 3000 m<sup>2</sup> bvo mag bedragen en met een DPO wordt aangetoond dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelstructuur. De oppervlakte mag worden vermeerderd met de oppervlakte van genoemde functies die nodig is om in het bestaande winkelcentrum tot kwaliteitsverbetering te kunnen komen.

Voorts zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- de benodigde parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag met daarboven een parkeerdek
- de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving mag niet op ontoelaatbare wijze negatief worden beïnvloed
- er moet worden voldaan aan de normen met betrekking tot externe veiligheid waarbij ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit wordt betrokken. Indien een voorziening wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een risicobron, zal de Veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

#### **3.3.3 Toetsing aan bestemmingsplan**

##### oppervlakte

In het wijzigingsplan zijn voor de toelaatbare oppervlakte dezelfde regels opgenomen als in het bestemmingsplan, derhalve:

- de uitbreiding voor detailhandel, dienstverlening en horeca-1 mag niet meer bedragen dan 3000 m<sup>2</sup> bvo; deze oppervlakte mag worden vergroot met de oppervlakte van genoemde functies die door de kwaliteitsverbetering elders in het winkelcentrum verdwijnt.

Op basis van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is aan deze regeling het volgende toegevoegd:

- er is een begripsbepalingen over bruto-vloeroppervlakte (bvo) opgenomen;

- de bouwregels in artikel 3 van de planregels zijn zodanig geformuleerd dat de opgenomen maximum bruto-vloeroppervlakte geldt voor alle bouwactiviteiten.

Er is een actueel REO-advies beschikbaar (d.d.10 december 2014) waarin wordt ingestemd met genoemde uitbreiding van het winkelcentrum Sterrenburg.

De oppervlakte die kan worden toegevoegd als gevolg van 'kwaliteitsverbetering elders in het winkelcentrum' zal bij het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning moeten worden gemotiveerd en vervolgens worden beoordeeld.

#### parkeren

Het parkeren vindt op het parkeerdak plaats. Zoals in het paragraaf 'Verkeer en vervoer' aangegeven wordt voldaan aan de daarvoor geldende normen.

#### bouwhoogte

De bouwhoogte in de verbeelding is gesteld op maximaal 10 m. Binnen die hoogte kan één bouwlaag voor detailhandel c.a. worden gerealiseerd met daarboven een parkeerdak. Dat parkeerdak kan aan de randen met een balustrade o.i.d worden afgeschermd. Eveneens kan een overkapping worden gerealiseerd ter plaatse van de toegang tot de winkels (stalling winkelwagentjes).

#### woon- en leefsituatie

Hierbij gaat het vooral om aspecten milieu en verkeer en vervoer. In de desbetreffende onderdelen in deze toelichting is beschreven dat wordt voldaan aan de verschillende aspecten. Daarbij is niet alleen de Sterrenburgflat van belang, maar bijvoorbeeld ook de woningen aan de Planetenlaan. Door uitvoering van het wijzigingsplan zal de huidige wijze van bevoorrading verdwijnen en dat heeft een zeer positief effect op de woon- en leefsituatie ter plaatse. In de nieuwe situatie is sprake van een overdekte expeditieruimte. Het geheel overziend is er geen sprake van een ontoelaatbaar negatieve beïnvloeding van de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving.

#### externe veiligheid

Zoals in de paragraaf 'Externe veiligheid' beschreven doen er zich op dit onderdeel geen problemen voor. De Veiligheidsregio is bij de opzet van wijzigingsplan betrokken en het advies is in de toelichting verwerkt.

Geconcludeerd kan worden dat het ingediende plan voldoet aan de voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gestelde regels.



# HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

## 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.1.1 Regelgeving en beleid

#### *Wet op de archeologische monumentenzorg*

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

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

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

Er wordt in de wet uitgegaan van het basisprincipe dat de verstoorder of veroorzaker van 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 nederzettingspatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

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

#### *Gemeentelijk beleid archeologie*

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

In 2009 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld. De kaart is een detaillering en uitwerking van de kaarten die op nationale en provinciale schaal beschikbaar

zijn. Op het gemeentelijk grondgebied varieert de verwachting van laag tot zeer hoog. In het bij de kaart behorende rapport "Stad en Slib: het archeologisch potentieel van het Eiland van Dordrecht in kaart gebracht" is de onderbouwing voor de hoogte van de verwachting verwoord. In de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) zijn aan de archeologische verwachtingen verschillende voorwaarden en vrijstellingen verbonden. Deze voorwaarden en vrijstellingen worden uiteindelijk in de nieuwe bestemmingsplannen opgenomen.

Archeologisch onderzoek in de gemeente Dordrecht is gericht op kenniswinst wat betreft de bewonings- en ontwikkelingsgeschiedenis van de stad en het Eiland. Van groot belang hierbij is het ontstaan en de ontwikkeling van de stad, de reconstructie van het (cultuur)landschap van het Eiland van Dordrecht en de relatie tussen stad en platteland vóór de ingrijpende St. Elisabethsvloed van 1421. Hiermee sluit de gemeente aan op de Nationale Onderzoeksagenda Archeologie, waarin de relatie tussen mens en landschap in West Nederland binnen de middeleeuwse bewoningsgeschiedenis een speerpunt vormt en uitgewerkt moet worden. De provincie Zuid Holland kent een grote waarde toe aan locaties die informatie bevatten over de ontginning van het veenlandschap in de middeleeuwen. Het is deze ontginning van het veen en de daarmee samenhangende structuren zoals kaden, dijken, 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 archeologische sporen in het gebied aanwezig zijn en wat hun kwaliteit en waarde is. Als er archeologische behoudenswaardige waarden aanwezig zijn, dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor behoud door planaanpassing of opgraven. Behoud in situ verdient daarbij de voorkeur. Bij vaststellen van archeologische waarden en het omgaan met behoudenswaardige waarden dient gewerkt te worden volgens de eisen van de gemeente Dordrecht. Deze verplichting geldt voor het gehele plangebied.

#### *Beschermde monumenten*

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

### **4.1.2 Onderzoek**

Uit archeologisch vooronderzoek op de locatie is gebleken dat het verdrinken laatmiddeleeuwse landschap van vóór de St. Elisabethsvloed van 1421 op een diepte ligt vanaf 250 cm beneden maaiveld (ADC-rapport 555, februari 2006). Dit niveau zal door de geplande bodemingrepen niet bereikt of verstoord worden. De nieuwe paalzetting zal naar verwachting de vrijgestelde maximale 5% van het daadwerkelijk te bouwen oppervlak niet overschrijden.

Voor het plangebied geldt alleen een archeologische onderzoeksplicht als de vrijgestelde diepte van maximaal 250 cm beneden maaiveld wordt overschreden.

### **4.1.3 Conclusie**

Archeologisch onderzoek naar de resten van het verdrinken en bedekte laatmiddeleeuwse landschap sluit aan bij twee nationale en provinciale onderzoeksthema's "de Middeleeuwse ontginning en bewoning van de veengebieden" en "het omgaan met water in het verleden". Vanwege het feit dat niet bekend is waar zich archeologisch interessante gebieden of objecten zich exact bevinden, dient bij alle ingrepen in de bodem van het plangebied zorg te worden besteed aan de potentieel aanwezige archeologische resten.

Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient dan ook op kosten van de initiatiefnemer/veroorzaker 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 vindplaatsen aanwezig zijn, dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor behoud door planaanpassing of door opgraven. Behoud in situ ofwel in de bodem zelf verdient daarbij de voorkeur. Bij vaststellen van archeologische waarden en het omgaan met behoudenswaardige waarden dient gewerkt te worden volgens een door de Gemeente Dordrecht op te stellen Programma van Eisen (PvE).

In het plangebied mag alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze in voldoende mate zijn zeker gesteld. In het bestemmingsplan is hiervoor een regeling getroffen. Die regeling is gebaseerd op Hoofdstuk V Archeologische Monumentenzorg, Artikel 38a e.v., Monumentenwet 1988.

Deze regeling geldt niet voor:

- gelijke vervanging van bestaande bouwwerken
- bodemingrepen tot maximaal 250 cm beneden maaiveld
- heipalen tot een maximum van 5% van het daadwerkelijk te bebouwen gebied oppervlak.

In alle andere gevallen dient er voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning op kosten van de initiatiefnemer/veroorzaker eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd en gerapporteerd te worden.

## **4.2 Bedrijven en milieuzonering**

### **4.2.1 Regelgeving en beleid**

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

### **4.2.2 Onderzoek**

In het wijzigingsplan is sprake van de bestemming 'Centrum'. Binnen de bestemming 'Centrum' komt de functie 'Bedrijven' niet voor.

Tussen het bestaande winkelcentrum en de geplande uitbreiding zijn woningen in gestapelde vorm aanwezig. Deze woningen hebben zicht op het parkeerdek.

De bevoorrading van de winkels vindt plaats via een afzonderlijk inpandig bevoorradingspunt, direct aan de Galileilaan.

### **4.2.3 Conclusie**

Op het parkeerdek van het winkelcentrum kan het parkeren van auto's en het gebruik van winkelwagentjes geluidsoverlast opleveren. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning zal op die aspecten moeten worden ingegaan. Zonodig kunnen voorwaarden worden gesteld aan het gebruik.

## **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**

In opdracht van initiatiefnemer is bodemonderzoek uitgevoerd. In het rapport 1 november 2012 (Hofstede cs, milieuadviseurs) is geconcludeerd dat op het grootste deel van het terrein in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging is vastgesteld. De plaatselijk aangetroffen sterke verontreiniging met PCB's vormt echter een belemmering bij de herontwikkeling van het terrein. Vanwege die constatering is besloten over te gaan tot sanering, zodat voor de start van de bouw de grond geschikt is voor de beoogde functies.

### **4.3.3 Conclusie**

Het aspect bodemkwaliteit levert na de sanering geen problemen op voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

## 4.4 Duurzaamheid

### 4.4.1 Regelgeving en beleid

#### *Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)*

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

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

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

#### *Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen*

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

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

Utiliteitsbouw moet voldoen aan het Handboek van Toegankelijkheid en de Gemeentelijke prestatierichtlijn.

### 4.4.2 Onderzoek

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

### 4.4.3 Conclusie

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

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 Regelgeving en beleid

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

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

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

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

#### *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*

In de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geeft het Rijk hun beleid aan over de afweging tussen veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Bij het opstellen van deze circulaire is zoveel mogelijk aangesloten op de systematiek zoals die is opgenomen in het Bevi

#### *Provinciaal beleid: CHAMP*

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

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

#### *Gemeentelijk beleid: Toetsingskader Externe Veiligheid*

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

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

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers.

Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er

van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op deze plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoemd: risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10-6/jaar.

#### *Groepsrisico*

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

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

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

## **4.5.2 Onderzoek**

### Kabels en leidingen

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

### Vervoer

Gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen.

Wanneer een bestemming is voorzien binnen het invloedsgebied van een transportas dient de toename van het Groepsrisico Externe Veiligheid te worden berekend.

Het gebied Sterrenburg ligt binnen het invloedsgebied van de volgende risicobronnen:

- de spoorweg Dordrecht - Breda aan de westzijde van het plangebied;
- de autoweg N3, eveneens aan de westzijde van het plangebied.

Zowel de spoorlijn, als de autoweg hebben een beoordelingszone (invloedsgebied) van 200 m. De uitbreiding van het winkelcentrum ligt op ca. 400 m van de N3 en op nog wat grotere afstand van de daarachterliggende spoorlijn.

Bij de onderzoeksresultaten in het kader van het bestemmingsplan is reeds aangegeven dat door het programma en de grote afstanden tot de transportassen geen toename van het groepsrisico zal plaatsvinden. Hierbij moet tevens worden bedacht dat voorheen ter plaatse een kantoor/laboratorium gevestigd was met een oppervlakte van ca. 2000 m<sup>2</sup> en het geldende bestemmingsplan ter plaatse woonbebouwing tot een bouwhoogte van 25 m toe staat.

Tijdens gevoerd overleg heeft de Veiligheidsregio het volgende opgemerkt:

"Het plangebied ligt op minimaal 400 meter van N3 en de Betuweroute . Over alle twee de transportassen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de grote afstand heeft alleen een ongeval met een transport van toxische gassen (bijv. Ammoniak) op één van de transportassen invloed op het plangebied.

In het kader van de zelfredzaamheid verdient het aanbeveling bij de realisatie van het bouwplan de volgende maatregelen te creëren:

- Ventilatie die door de gebruikers centraal buitenwerking kan worden gezet.



Voorts wordt geadviseerd bij de ontwikkeling van het plangebied in contact te treden met de brandweer voor wat betreft de advisering over de brandveiligheid van de gebouwen en de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening van het plangebied".

#### Bedrijven

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

### **4.5.3 Conclusie**

Het geldende bestemmingsplan met daarin opgenomen de mogelijkheid tot toepassing van het onderhavige wijzigingsplan, voldoet aan de randvoorwaarden die de structuurvisie Dordrecht 2020 op het gebied van externe veiligheid geeft.

Gelet op de regelgeving en het gemeentelijk beleidskader op het gebied van externe veiligheid vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

Zowel de aanbeveling voor de ventilatie, als het advies om in overleg te treden met de brandweer zijn doorgegeven aan de initiatiefnemer van het bouwplan met het dringende advies conform te handelen.

## 4.6 Natuur

### 4.6.1 Regelgeving en beleid

#### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet waarborgt de bescherming van veel in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12). Verder is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke ingrepen. Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht (artikel 2). Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen te voorkomen.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk ontheffing van de Flora- en faunawet te krijgen. Artikel 75 biedt de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen van overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 18. Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) voorheen het Ministerie van LNV. Met ingang van de WABO per 1 oktober 2010 is de Flora en faunawet "aangehaakt" bij de WABO-procedure. In plaats van een ontheffing Ff-wet wordt er dan een zogenaamde "verklaring van geen bedenkingen" (VVGB) afgegeven. Het afgeven van een VVGB vormt dan een onderdeel van de omgevingsvergunning. Het is echter nog steeds mogelijk om een aparte ontheffing aan te vragen bij het Ministerie van ELI, met als voordeel dat de doorlooptijd van de procedure korter kan zijn. Ontheffingen worden alleen verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan. In de Flora- en faunawet zijn onder artikel 75 drie tabellen met soorten opgenomen waarvan het beschermingsregime verschilt. Dit hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de betreffende soorten. De voorgenomen werkzaamheden vallen onder het begrip "ruimtelijke ontwikkelingen".

#### *Natuurbeschermingswet 1998/Natura 2000-gebied*

De Natuurbeschermingswet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen die worden vastgelegd in de aanwijzingsbesluiten van deze "Natura-2000" gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen zijn verder uitgewerkt in o.a. het Natura 2000 doelendocument (Ministerie van LNV 2007) en ontwerp-aanwijzingsbesluiten. Krachtens Artikel 10a tweede lid Nb-wet dienen de instandhoudingsdoelstellingen te worden gewaarborgd van de leefgebieden van soorten en habitats die genoemd zijn in het aanwijzingsbesluit. Het gaat daarbij om het behoud van leefgebied voor soorten en habitats die op Europese schaal bedreigd zijn.

Per 1 oktober 2005 is een Nb-wet vergunning verplicht voor alle nieuwe projecten en handelingen die, gelet op de instandhoudingsdoelen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats van soorten in het gebied kunnen verslechteren
- een verstoring effect kunnen hebben voor de soorten waarvoor het gebied is aangewezen
- de natuurlijke kenmerken van het gebied kunnen aantasten.

Daarnaast is er voor elk nieuw plan een goedkeuringsbesluit nodig (art. 19) indien door dat plan, gelet op de instandhoudingsdoelen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het gebied kunnen verslechteren
- een verstoring effect kan optreden op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

De vergunningen worden verleend door de provincies (GS) of door de minister van LNV. Zij mogen slechts vergunning verlenen dan wel goedkeuring verlenen aan een plan als zij zich hebben verzekerd dat het project afzonderlijk of in combinatie met andere projecten of handelingen geen significante effecten heeft op de natuurlijke kenmerken van het gebied. In alle gevallen waarin significante effecten zouden kunnen optreden moet de initiatiefnemer vooraf een passende beoordeling van de gevolgen opstellen, die door GS in haar besluitvorming moet worden betrokken. Deze regels zijn ook van toepassing indien de ingreep niet direct in het Natura-2000 gebied plaatsvindt, maar wel een effect daarop kan hebben.

Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen het Natura 2000-netwerk vormen, beheerplannen opstellen. Deze beheerplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied (onderdeel van Natura 2000) is de Dordtse Biesbosch en ligt ten zuiden van het plangebied. Alle ontwikkelingen in of nabij het Natura 2000-gebied dienen vooraf getoetst te worden op hun gevolgen voor de te beschermen soorten en habitats. Deze status verplicht het gemeentebestuur er toe om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan na te gaan of het plan tot aantasting van leefgebieden kan leiden. Vanwege de afstand van het plangebied tot de Dordtse Biesbosch zal de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan- geen gevolgen hebben voor Natura 2000.

#### *Provinciale Ecologische Hoofdstructuur*

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van natuurgebieden in de EHS die significante negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuur zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven beschikbaar zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Natuurgebieden en de groene verbindingen (zoals ecologische verbindingzones) daartussen dienen gevrijwaard te worden van bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de functie van de gebieden. Nieuwe bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de ontwikkeling van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur zijn uitgesloten. In natuurontwikkelingsgebieden moeten de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuurwaarden worden veiliggesteld. Onomkeerbare en/of ongewenste ontwikkelingen moeten worden tegengegaan.

Indien om zwaarwegende redenen aantasting van natuur- en landschapswaarden onontkoombaar is en alternatieve oplossingen ter plaatse niet voorhanden zijn, dient compensatie plaats te vinden. Compensatie dient plaats te vinden in de gebieden benoemd in de regeling met betrekking tot het provinciaal compensatiebeginsel.

De provinciale EHS wordt gevormd door bestaande en geplande natuurgebieden, waardevolle weidevogelgebieden en groene verbindingen. Het onderhavige plangebied maakt geen deel uit van de provinciale EHS.

#### *Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013*

In 2008 is 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.

De Stedelijke Ecologische Structuur is opgehangen aan een aantal thema's. Een van de thema's is "Dordrecht rivierestad". Het water en de nabijheid van de Biesbosch drukken hun stempel op de natuur in de stad.

## **4.6.2 Onderzoek**

Het gebied van het wijzigingsplan heeft geen betrekking op belangrijke groenstructuren, parken, killen e.d.

Het Natura 2000-gebied De Biesbosch ligt op ruime afstand.

## **4.6.3 Conclusie**

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

## 4.7 Geluid

### 4.7.1 Regelgeving en beleid

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

Op 1 januari 2007 is er een nieuwe Wet geluidhinder van kracht geworden. Met de nieuwe wet is wordt voortaan de geluidsbelasting als daggemiddelde (Lden) weergegeven. Getalsmatig heeft dit tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wegverkeerslawaai veranderd is in 48 dB. Ook de maximale ontheffingswaarde is daarmee veranderd: van 65 dB(A) is deze veranderd in 63 dB. Voor industrielawaai blijft de 'oude' eenheid dB(A) nog van kracht

#### *wegverkeerslawaai*

In de Structuurvisie Dordrecht 2020 is Sterrenburg aangegeven als een suburbaan leefmilieu. Als vertrekpunt behoort daarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Dit is door de aanwezigheid van geluidsbronnen, als het spoor, de N3 en stadswegen als de Galileïlaan, niet overal haalbaar.

#### *Industrielawaai*

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

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

Het gebied van dit wijzigingsplan valt niet binnen een zone van een industrieterrein.

#### *spoorweglawaai*

De geluidsbelasting ten gevolgen van railverkeer mag niet meer bedragen dan 55dB. In een aantal situaties kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot maximaal 68 dB. Aan de westzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Dordrecht - Breda.

### 4.7.2 Onderzoek

Het wijzigingsplan heeft geen betrekking op het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.

Toetsing aan wegverkeers-, industrie- en spoorweglawaai is daardoor niet aan de orde.

Wel bevindt zich een concentratie van gestapelde woningen in de directe omgeving van de uitbreiding van het winkelcentrum.

De toename van autoverkeer als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum vindt plaats op de hoofdroute voor autoverkeer, i.c. de Galileïlaan. De toegang tot de parkeergarage ligt direct bij de afslag van deze hoofdroute en op afstand van de woonbebouwing.

In het kader van de omgevingsvergunning zal worden bezien of en zo ja op welke wijze maatregelen kunnen (moeten) worden getroffen om eventuele overlast van winkelwagentjes, geparkeerde auto's te voorkomen.

### 4.7.3 Conclusie

Het onderdeel geluid verzet zich niet tegen dit wijzigingsplan.

## **4.8 Groen**

### **4.8.1 Regelgeving en beleid**

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

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

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

### **4.8.2 Onderzoek**

Binnen de begrenzing van dit plangebied is vooral sprake van bebouwing en bestrating. Groen (bomen) is niet aanwezig.

### **4.8.3 Conclusie**

Dit wijzigingsplan heeft geen invloed op de bestaande groenstructuren en parken in de wijk Sterrenburg.

## 4.9 Luchtkwaliteit

### 4.9.1 Regelgeving en beleid

#### *Wet luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om: Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

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

#### *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)*

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

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

### 4.9.2 Onderzoek

In het regionaal programma luchtkwaliteit is geen knelpunt in Sterrenburg opgenomen.

### 4.9.3 Conclusie

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

## **4.10 Verkeer en vervoer**

### **4.10.1 Regelgeving en beleid**

#### *Mobiliteitsplan Dordrecht*

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

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

### **4.10.2 Onderzoek**

De wijk Sterrenburg kent een duidelijk hiërarchisch wegenstelsel met wijkontsluitingswegen, buurtontsluitingswegen en buurtstraten/woonerven. De Galileilaan, de Kapteynweg en de Copernicusweg zijn de belangrijkste verbindingen met de rondweg N3 en andere bestemmingen in de omgeving. De buurtontsluitingswegen sluiten allemaal op de Galileilaan aan.

De bezoekers van het winkelcentrum en van de via dit wijzigingsplan geplande uitbreiding daarvan, maken gebruik van de bestaande wegenstructuur.

Door initiatiefnemer zijn onderzoeken ten aanzien van parkeren, verkeer en expeditie (Goudappel Coffeng d.d. 7 februari 2013 en 29 maart 2013) aangeleverd.

De toegang tot het parkeerdek, alsmede de locatie van bevoorrading vindt plaats op een verantwoorde (verkeersveilige) wijze.

De hoeveelheid parkeerplaatsen voldoet aan de gestelde norm.

De locatie van de bevoorrading is akkoord voorzover het bevoorravingsverkeer niet keert en draait op de Galileilaan. Met de ondernemer dienen hierover nadere afspraken te worden gemaakt.

### **4.10.3 Conclusie**

Het wijzigingsplan wijzigt de verkeerscirculatie in Sterrenburg niet. Via het parkeerdek wordt voorzien in de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen.

Vanuit een oogpunt van verkeer en vervoer bestaat geen bezwaar tegen dit wijzigingsplan.

## 4.11 Water

### 4.11.1 Regelgeving en beleid

#### *Nationaal Bestuursakkoord Water*

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

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

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

#### *Waterwet*

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

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

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

#### *Waterschapsbeleid*

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m<sup>2</sup> of meer moet voor hemelwater een watervergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan



verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

#### *Waterkering*

Het wijzigingsplan heeft geen betrekking op een waterkering.

#### *Stedelijk Waterplan*

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

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

### **4.11.2 Onderzoek**

In Sterrenburg is in de periode 2003-2007 een bergbezinkbassin gerealiseerd. Het bassin ligt vlakbij de Gallileilaan, ten noorden van het winkelcentrum. Ook is ten oosten van de Leeuwstraat 3,5 hectare extra oppervlaktewater aangelegd.

Voor Sterrenburg is er in het nieuwe Waterplan 2009-2015 geen specifiek project benoemd. Omdat er sprake is van toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m<sup>2</sup> dient een watervergunning te worden aangevraagd.

### **4.11.3 Conclusie**

Het Stedelijk Waterplan is tot stand gekomen in samenwerking met het waterschap Hollandse Delta. Over de aanpak van bestemmingsplannen en de doorvertaling daarin van het stedelijk waterplan is structureel overleg met deze waterbeheerder. Er zijn ondermeer afspraken gemaakt over de vormgeving en inhoud van de "watertoets".

De uitvoering van het wijzigingsplan ondervindt op het onderdeel 'water' geen belemmeringen.

# HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Planmethodiek

In dit wijzigingsplan wordt gewerkt met gedetailleerde bestemmingen op grond waarvan een directe bouwtitel ontstaat.

Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

## 5.2 Inleidende regels

In dit hoofdstuk van de regels is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden. Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 17 december 2014 is in het wijzigingsplan in de begripsbepalingen het begrip 'bruto-vloeroppervlakte' toegevoegd.

## 5.3 Bestemmingen

In iedere bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven voor welke doeleinden de aangewezen gronden zijn bestemd. Daarna wordt in algemene zin aandacht besteed aan de bouwregels, de afwijkingen en eventueel specifieke gebruiksregels.

### Centrum

De uitbreiding van het winkelcentrum heeft de bestemming 'Centrum' gekregen. Geregeld is dat op de begane grond detailhandel en dienstverlening is toegestaan. Op de in Dordrecht gebruikelijke wijze kan via een ontheffing horeca worden toegestaan. De regels hiervoor zijn identiek aan die in het bestaande winkelcentrum.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 17 december 2014 is in het wijzigingsplan in de algemene bouwregels toegevoegd dat de maximum toegestane oppervlakte niet mag worden overschreden.

Boven het winkelcentrum kan worden geparkeerd.

### Waarde - Archeologie 3

Vanwege de eerder in deze toelichting beschreven mogelijke archeologische waarden is een regeling opgenomen waaruit bescherming van de archeologische waarden bij bouwen en bij de uitvoering van werken voortvloeit.

Binnen het gehele plangebied bestaat in principe een verplichting tot het doen van archeologisch vooronderzoek en zorg voor archeologische waarden. Dit betreft zowel bouwen als aanleggen. In principe mag alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze in voldoende mate zijn zeker gesteld. Deze regeling is niet nodig bij gelijke vervanging van bestaande bouwwerken en bij nieuwe bouwwerken:

- die kleiner zijn dan 50 m<sup>2</sup>
- waarvan de fundering niet dieper ligt dan 250 cm beneden maaiveld
- waarvoor het palenplan onder de maximaal 5% (inclusief grondverdringing) van het te bebouwen oppervlak blijft

Voor het uitvoeren van verschillende grondwerkzaamheden, zoals het leggen van nieuwe kabels en leidingen, vernieuwen van riolen of verlagen van het waterpeil is een aanlegvergunningstelsel nodig. Pas met vergunning kunnen werken worden uitgevoerd. In afwijking hiervan is zo'n vergunning niet nodig voor onder meer het uitvoeren van:

- normale onderhoudswerkzaamheden;
- grondwerkzaamheden tot een diepte van 250 cm;
- grondwerkzaamheden tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> ;
- archeologisch onderzoek door een gekwalificeerd archeoloog;

### **Overig**

De bouwregels en mogelijkheden van afwijking (onthefving) voor de verschillende bestemmingen bevatten elementen die specifiek zijn gericht op het onderhavige gebied en een direct gevolg van het eerdergenoemde uitgangspunten voor dit wijzigingsplan.

Naast de hiervoor per bestemming geregelde afwijkingsbepalingen is ook de gebruikelijke algemene afwijkingsbepaling (voor bouwwerken van openbaar nut, verschuiven verschillende grenzen, plaatsen van uitingen van beeldende kunst) opgenomen.

## **5.4 Algemene regels**

In dit hoofdstuk van de regels worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

- Antidubbelregel;  
Het artikel "Antidubbelregel" bevat bepalingen om te voorkomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het opnemen van dit artikel is verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.
- Algemene bouwregels;  
In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.
- Algemene gebruiksregels;  
Deze gebruiksregels geven aan wat in het plan in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan.
- Algemene afwijkingsregels;  
In dit artikel is in aanvulling op de mogelijkheden van afwijken uit de bestemmingen nog een aantal algemene mogelijkheden om af te wijken opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

## **5.5 Overgangs- en slotregels**

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.

In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

## **HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid**

Voor het uitvoeren van het onderhavige wijzigingsplan is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Onderwerpen als kostenverhaal en planschadeafwenteling zijn daarin geregeld.

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

## **HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Inspraak**

Het bestemmingsplan 'Sterrenburg' is op 28 augustus 2012 door de raad vastgesteld. In de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan zijn, behoudens door de eigenaar van het kantoorpand op de hoek, geen opmerkingen gemaakt.

De betreffende eigenaar is bij dit wijzigingsplan betrokken.

Gelet op de recente procedure van het bestemmingsplan, de locatie van de uitbreiding en het gegeven dat hier al vele jaren over wordt gesproken, is thans afgezien van een inspraakprocedure. Wel is het uitbreidingsplan getoond tijdens een informatiebijeenkomst op 18 april 2013 in het winkelcentrum.

Als vanzelfsprekend bestond er de gelegenheid om tegen het ontwerpwijzigingsplan zienswijzen in te dienen.

### **7.2 Overleg**

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

1. Provincie Zuid-Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Waterschap Hollandse Delta
4. Kamer van Koophandel
5. Veiligheidsregio

De provincie heeft medegedeeld geen opmerkingen te hebben. De opmerkingen van het Waterschap en de Veiligheidsregio zijn in de toelichting verwerkt.