

# Toelichting bestemmingsplan Sterrenburg

gemeente: Dordrecht  
fase: vastgesteld bestemmingsplan  
datum: augustus 2012

# Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	6
2.1 Historie	6
2.2 Bestaande ruimtelijke structuur	6
2.3 Bestaande functionele structuur	6
2.4 Toekomstige situatie	7
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nota Ruimte	11
3.1.2 Amvb Ruimte	12
3.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland	12
3.2.2 Verordening Ruimte	13
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2020	13
3.3.2 Wijkvisie	14
3.3.3 Wonen	14
3.3.4 Werken en voorzieningen	15
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	16
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	16
4.1.1 Regelgeving en beleid	16
4.1.2 Onderzoek	17
4.1.3 Conclusie	18
4.2 Bedrijven en milieuzonering	19
4.2.1 Regelgeving en beleid	19
4.2.2 Onderzoek	19
4.2.3 Conclusie	19
4.3 Bodemkwaliteit	20
4.3.1 Regelgeving en beleid	20
4.3.2 Onderzoek	20
4.3.3 Conclusie	20
4.4 Duurzaamheid	21
4.4.1 Regelgeving en beleid	21
4.4.2 Onderzoek	21
4.4.3 Conclusie	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.5.1 Regelgeving en beleid	22
4.5.2 Onderzoek	23
4.5.3 Conclusie	24
4.6 Natuur	25
4.6.1 Regelgeving en beleid	25
4.6.2 Onderzoek	26
4.6.3 Conclusie	27
4.7 Geluid	28
4.7.1 Regelgeving en beleid	28
4.7.2 Onderzoek	29
4.7.3 Conclusie	29
4.8 Groen	30
4.8.1 Regelgeving en beleid	30
4.8.2 Onderzoek	30
4.8.3 Conclusie	30
4.9 Luchtkwaliteit	31
4.9.1 Regelgeving en beleid	31

4.9.2 Onderzoek	31
4.9.3 Conclusie	31
4.10 Verkeer en vervoer	32
4.10.1 Regelgeving en beleid	32
4.10.2 Onderzoek	32
4.10.3 Conclusie	32
4.11 Water	33
4.11.1 Regelgeving en beleid	33
4.11.2 Onderzoek	35
4.11.3 Conclusie	35
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	36
5.1 Planmethodiek	36
5.2 Inleidende regels	36
5.3 Bestemmingen	36
5.4 Algemene regels	41
5.5 Overgangs- en slotregels	41
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	42
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.1 Inspraak	43
7.2 Overleg	43

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De voor Sterrenburg geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan 10 jaar en dienen op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, en meer specifiek de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening, voor 1 juli 2013 te zijn geactualiseerd.

In het interventiedossier bestemmingsplannen wordt voor het actualiseren van bestemmingsplannen gepleit voor de aanpak van grotere gebieden. Het gebied Sterrenburg is met het gebied Smitsweg en het gebied Gezondheidspark zo'n groter gebied. Doordat enerzijds voor het gebied Smitsweg reeds op 15 december 2009 een bestemmingsplan is vastgesteld en anderzijds voor het gebied Gezondheidspark nog sprake is van een ontwikkelgebied en een daarvoor afzonderlijk benodigd bestemmingsplan, heeft de nu voorgenomen actualisering uitsluitend betrekking op de gebieden Sterrenburg 1, 2 en 3.

Het bestemmingsplan voor het grotere gebied, zoals bedoeld in het interventiedossier, wordt dan pas in 2019 werkelijkheid (10 jaar na bestemmingsplan Smitsweg). Op dat moment zijn Smitsweg en Gezondheidspark ook beheersgebieden.

Passend binnen de in de gemeente Dordrecht afgesproken werkwijze wordt voorafgaand aan het opstellen van een bestemmingsplan een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota wordt door zowel het college van burgemeester en wethouders, als door de gemeenteraad vastgesteld. Dit past in de afspraak met de gemeenteraad om hen aan de voorzijde bij het proces te betrekken.

Voor het gebied Sterrenburg is begin 2010 een wijkvisie opgesteld en deze wijkvisie is meegenomen in deze Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan. Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten kunnen de benodigde onderzoeken worden gedaan, en na ontvangst daarvan kan worden gestart met het opstellen van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt bij het onderdeel toekomstige situatie genoemde Nota van Uitgangspunten beschreven.

In grote delen van het plangebied Sterrenburg wordt uitgegaan van de huidige situatie en de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen. Op onderdelen is sprake van wijzigingen. Daarbij gaat het om wijzigingen die thans bekend zijn en waarvoor concrete planinitiatieven bestaan.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van Dordrecht en wordt globaal begrensd door:

- In het noorden: De Oudendijk
- In het oosten: westzijde bebouwing Stevensweg, de Schenkeldijk
- In het zuiden: de Wieldrechtse Zeedijk
- In het westen: gebied Smitsweg, Rondweg



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. partiële herziening Dubbeldam, vastgesteld op 15 oktober 1965
2. Sterrenburg, vastgesteld op 10 juni 1969
3. Sterrenburg 1 en 2, vastgesteld op 10 maart 1992
4. Sterrenburg III-oost, vastgesteld op 2 maart 1993
5. Sterrenburg III-west, vastgesteld op 2 maart 1993
6. woonwagenstandplaats, vastgesteld op 28 september 1993
7. uitwerkingsplan Dalmeijerplein, vastgesteld 19 juli 1994
8. wijzigingsplan Keplerweg, vastgesteld 21 april 1998
9. Copernicusweg, vastgesteld op 2 oktober 2007.

### 1.4 Leeswijzer

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 Historie**

Het plangebied maakt onderdeel uit van een in 1602 ingepolderd deel van het eiland. Sindsdien heeft het agrarisch gebruik van de gronden onafgebroken en onbedreigd voortgeduurd, totdat begin jaren 60 van de vorige eeuw de invloed van de voortschrijdende verstedelijking zich over dit gebied uitstreckte.

De aanhoudende behoefte aan grote aantallen woningen noodzaakte na afronding van de wijken Wielwijk en Crabbehof de stadsuitbreiding onder meer aan de oostzijde van de spoorbaan Dordrecht- Breda te gaan zoeken.

Na de op 10 oktober 1960 tot stand gekomen grenswijziging, waarbij een aanzienlijk deel van Dubbeldam aan het grondgebied van Dordrecht werd toegevoegd, werd dit mogelijk.

De wijk Sterrenburg, waarin de eerste woningen omstreeks 1965 werden gebouwd, is hiervan het resultaat. Deze wijk strekt zich uiteindelijk uit van de Oudendijk tot aan de Wieldrechtse Zeedijk.

### **2.2 Bestaande ruimtelijke structuur**

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. De oudere delen van de wijk uit de jaren '60 hebben de kenmerken van vele naoorlogse wijken; rechte straten, met relatief veel hoogbouw. Tussen de woonblokken is veel groen en de wijk is ruim opgezet. De nieuwere delen kenmerken zich door de woonerven met eengezinswoningen en veel variatie in bouwstijlen en materiaalgebruik. Het aandeel woningen in particulier bezit is een stuk hoger in de nieuwere delen.

Sterrenburg kent een duidelijk hiërarchisch netwerk van wijkontsluitingswegen, buurtontsluitingswegen en buurtstraten / woonerven. Door toenemend autobezit en autogebruik ontstaat er naast een parkeerdruk ook een verkeersdruk in de wijk tijdens de spits.

### **2.3 Bestaande functionele structuur**

Grote delen van Sterrenburg zijn volledig monofunctioneel met een woonfunctie. In het centrum ligt het winkelcentrum. Kleine maatschappelijke voorzieningen als scholen bevinden zich verspreid over de wijk. Op een aantal locaties, voornamelijk langs de invalswegen, bevinden zich enkele bedrijfsruimten. Rondom de wijk liggen recreatiemogelijkheden in de sportparken en grote voorzieningenclusters.

Het inwoneraantal van de wijk daalt en vergrijsst. Het dalende inwoneraantal komt voornamelijk door de lagere gemiddelde woningbezetting, waardoor er minder mensen in een woning wonen. De lagere gemiddelde woningbezetting komt omdat het aantal één en tweepersoonshuishoudens groeit, terwijl het aantal gezinnen met kinderen afneemt. Dit is een algemene landelijke trend, die in Sterrenburg door het grote aandeel eengezinswoningen, iets sterker is. Door het lagere inwonersaantal neemt op de lange termijn het draagvlak van voorzieningen af.

## 2.4 Toekomstige situatie

Zoals in de inleiding vermeld is er voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Daarin is een hoofdstuk 'Thema's uit de wijkvisie en locaties met initiatieven' opgenomen. Dat hoofdstuk geeft inzicht in de toekomstige situatie en wordt onderstaand verwoord. De genoemde voorstellen worden onderstaand beschreven.

### Thema's

*Het centrum dient getransformeerd te worden naar een kloppend hart.*

Het centrum komt in de wijkvisie nadrukkelijk aan de orde, maar is niet precies afgebakend en er is ook niet aangegeven wat onder een "kloppend hart" wordt verstaan. Belangrijk is dat de levendigheid hier gestimuleerd wordt en dat er ontmoetingsplaatsen zijn.

In de huidige bestemmingsplannen is het winkelcentrum strak omkaderd, met een centrumbestemming. Ook een pand aan het Dalmeyerplein heeft deze bestemming. Een uitbreiding van het winkelcentrum is een mogelijkheid aan de noordkant, rondom de woontoren en het uitgebrande kantoorpand. Met een centrumbestemming, waarin ook geparkeerd wordt, behoeft nu niets aan de situatie te veranderen, maar worden naar de toekomst toe wel meer mogelijkheden geboden. Het Dalmeijerplein heeft een centrumbestemming met een bouwvlak en een bouwpercentage. Voorgesteld wordt deze zo over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Voorstel: In het nieuwe bestemmingsplan uitgaan van de huidige bestemmingen, maar uitbreiding van het winkelcentrum aan de noordkant mogelijk maken via een wijzigingsbevoegdheid. Bij het wel of niet toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal het programma ook getoetst worden aan het stedelijk programma.

### *Verbinding winkelcentrum en park*

Ook het park behoort tot het kloppende hart van Sterrenburg. De verbinding tussen het winkelcentrum en het park is nu lastig, met twee grote barrières in de vorm van de Zuidendijk en de Copernicusweg. Een fysieke ingreep is kostbaar en zal zonder financiële baten niet uitgevoerd worden. Programmatische versterking van deze relatie zou tot de mogelijkheden kunnen behoren.

Een optie hiervoor zou een ruimere bestemming op de panden aan de Zuidendijk tussen de twee gebieden kunnen zijn. Hiervoor zijn echter nooit concrete ideeën geweest en de vraag is wat ermee bereikt wordt enkel de bestemming te verruimen. Een andere optie –genoemd in de wijkvisie– is om in de bestemming van het park een mogelijkheid op te nemen om zeer beperkt een andere functie mogelijk te maken, bijvoorbeeld horeca. Ook hiervoor zijn geen concrete initiatieven geweest, maar dit lijkt een kansrijker initiatief.

Voorstel: Een mogelijkheid tot horeca van maximaal 100 m<sup>2</sup> opnemen in het nieuwe bestemmingsplan. Wel koppelen aan een afwijkingbevoegdheid, zodat kan worden gestuurd op soort horeca, exacte locatie en wijze van parkeren.

### *Ruimte voor ondernemerschap, met name langs de toegangswegen*

Vanuit de bijeenkomsten rondom de wijkvisie komt naar voren dat de ondernemers die in de wijk wonen, graag ook in de wijk zouden willen ondernemen. Nu zijn hier nauwelijks mogelijkheden voor.

In het huidige bestemmingsplan zijn er bij Station Zuid (Galileilaan) en de Copernicusweg (Trivire) bedrijfsbestemmingen. In Sterrenburg III zijn geen mogelijkheden voor bedrijfs- of kantoorvestigingen.

Aan de Eulerlaan is recent via een tijdelijke ontheffing een bedrijfsverzamelgebouw tot stand gekomen. Dit is een locatie waar, na de tijdelijkheid, een blijvende vorm van bedrijvigheid mogelijk kan zijn. Andere locaties voor bedrijfsvestiging zouden de maatschappelijke (school)gebouwen in Sterrenburg-I kunnen zijn. De locatie aan de Keplerweg lijkt hiervoor dan het meest geschikt.

Voorstel: Bestaande bedrijven positief bestemmen. In woningen geldt standaard de regel van beroepsuitoefening aan huis. Mogelijkheid van vestiging nieuwe bedrijven opnemen in delen langs de Copernicusweg, Galileilaan en Kapteynweg.

### *Maatwerkoplossingen voor de verhouding tussen parkeren en groen is gewenst*

Het autobezit is de laatste jaren toegenomen. In delen van Sterrenburg ontstaan hierdoor parkeerproblemen, omdat het aantal beschikbare parkeerplaatsen niet voldoende is voor het aantal auto's dat men wil parkeren. De huidige bestemmingsplannen kennen verschillende methodieken. In Sterrenburg III zijn grote woongebieden aangewezen. Hierin is alleen het structuurbepalende (het structurele) wijkgroen als groen bestemd, waarin niet geparkeerd mag worden. In Sterrenburg I en II is een iets gedetailleerdere planmethodiek gekozen, waarbij op dit moment minder mogelijkheden zijn.

Voorstel: In het nieuwe bestemmingsplan alleen het structurele groen als groen te bestemmen. Daarnaast moet ook in het verkeer- en verblijfsgebied groen kunnen worden aangelegd. Hiermee ontstaat in de woonstraten meer ruimte om eventueel groen voor parkeerplaatsen in te ruilen of andersom.

### *De bestaande woningvoorraad moet ook mogelijkheden bieden voor ouderenhuisvesting*

In de gesprekken rondom de wijkvisie is het punt van ouderenhuisvesting in de bestaande woningvoorraad aan de orde gekomen. Met een vergrijzende bevolking in de wijk, groeit ook de aandacht voor ouderenhuisvesting. Het overgrote deel van ouderen woont in een "normale" woning en wil daar ook blijven wonen, minstens tot 75 jaar. In een bestemmingsplan is de begripsomschrijving van wonen een brede omschrijving. Aanduidingen als "seniorenwoningen" zijn te geven, maar daarmee wordt de vraag niet beantwoord. Een woning technisch geschikt maken voor ouderenhuisvesting is in principe een zaak van de eigenaar van de woning. Voor nieuwbouwwoningen wordt leeftijdbestendig bouwen geregeld in het bouwbesluit.

Voorstel: Uit blijven gaan van de huidige regelingen in het bestemmingsplan.

### *De maatschappelijke bestemming*

De discussie rondom de vestiging van het hostel aan de Eulerlaan is aanleiding om de mogelijkheden die worden geboden binnen de bestemming "maatschappelijk", nader te bezien.

De maatschappelijke bestemming ligt in Sterrenburg op onder andere schoolgebouwen, verzorgingstehuizen, maar ook kerken. Ieder type maatschappelijke functie kent zijn eigen dynamiek.

In Sterrenburg zijn veel scholen aanwezig. Met een vergrijzende bevolking kan de vraag worden gesteld of met het oog op de toekomst zoveel scholen nodig zijn.

De gemeente heeft een IHP (Integraal Huisvestings Programma) voor de ontwikkeling van de scholen in de toekomst. Hierin zijn de volgende scholen opgenomen: Ds. J. Polyanderschool en Drechtster (Atmosfeerstraat) De Meridiaan (Kinkelenburg) de Driehoek (Driehoek), De Keerkring (Ockenburg), en de Mytyschool-Buitenschool-Blijde Gaarde (Sitterstraat).

Met name de toekomst van deze laatste locaties was mede in het licht van de herstructurering van een deel van Sterrenburg-I, interessant.

Op dit moment is het niet te verwachten dat er op grote schaal schoolgebouwen leegkomen. In het nieuwe bestemmingsplan kan dan ook worden uitgegaan van de huidige bestemmingen.

Voorstel: in het nieuwe bestemmingsplan als vertrekpunt de maatschappelijke functies detailleren (zoals onderwijs, religie) en een mogelijkheid opnemen om via een procedure te kunnen wijzigen in een andere maatschappelijke functie.

Bij maatschappelijke functies waarvan nu al bekend is dat deze gaan verdwijnen (zie IHP) wordt voorgesteld de bestemming 'Gemengd' op te nemen.

## **Locaties**

### *1. Station Dordrecht Zuid*

Mogelijk wordt in de toekomst station Zuid verplaatst naar de Copernicusweg. Doordat er nu geen sprake is van concrete plannen is het gewenst uit te gaan van de huidige situatie. Het station ligt buiten het onderhavige bestemmingsplan en dat kan zo blijven.



Zodra plannen wel concreet worden kan over die plannen worden gecommuniceerd en kan vervolgens het betreffende bestemmingsplan worden aangepast.

### *2. Morgensterkerk*

De Morgensterkerk aan de Neptuneslaan staat leeg. Alle kerkelijke activiteiten in Sterrenburg vinden plaats aan de Slangenburg. De locatie is inmiddels in eigendom van een ontwikkelaar.

Er wordt gesproken over een herontwikkeling, waarbij sprake is van een vorm van maatschappelijk wonen (dagbehandeling en wonen). De maatschappelijke bestemming kan hierdoor worden gehandhaafd.

### *3. Bouwhoogte scholen*

Veel scholen bestaan uit één bouwlaag en hebben over het algemeen in het geldende bestemmingsplan een bouwhoogte van 6 m. Vanuit het IHP bestaat de wens om de mogelijkheid te bouwen in twee lagen open te houden en daarvoor een hoogtemaat van 8 m te hanteren. Binnen die maat kunnen dan ook gymnastieklokalen worden gerealiseerd. Indien er geen overlast voor de omgeving ontstaat kan dit in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

### *4. Herontwikkeling Sterrenburg I.*

Woningcorporatie Trivire wil in Sterrenburg-I woningen aan de Tweelingenstraat en de Stierstraat slopen en vervangen door nieuwbouw. In overleg met de gemeente is besloten hiermee te wachten totdat de herstructurering (sloopopgave) in Dordrecht-West verder gevorderd is, om de woningmarkt in dit segment niet te zwaar te belasten. Inmiddels bestaat het voornemen een integrale visie en bijbehorend uitvoeringsprogramma op te stellen. Omdat nog niet duidelijk is in welke richting wordt gegaan zal in het nieuwe bestemmingsplan voorshands worden uitgegaan van de huidige situatie.

### *5. Winkelcentrum Sterrenburg.*

Een projectontwikkelaar heeft plannen voor de uitbreiding en renovatie van het winkelcentrum Sterrenburg. Deze uitbreiding van 3.000 m<sup>2</sup> winkeloppervlak zou aan de noordzijde plaats moeten vinden, op de plaats van het gekraakte en uitgebrande laboratorium. Op dit pand ligt momenteel de bestemming "centrum". De jarenlange leegstand toont aan dat interesse vanuit marktpartijen beperkt is. In regionaal verband is uitgangspunt het aanbod van kantoren te concentreren op de meest kansrijke locaties. Een uitbreiding van het winkelcentrum kan de uitstraling en de aantrekkelijkheid verbeteren en het hierdoor beter laten functioneren als "hart van de wijk". Een beperkte uitbreiding van detailhandelloppervlak is mogelijk, zolang deze niet concurrerend is met de andere centra. Tevens zal deze moeten worden aangetoond door middel van een DPO en een Advies van de Adviescommissie voor Detailhandel. Omdat nog niet duidelijk is in welke richting wordt gegaan zal in het nieuwe bestemmingsplan worden uitgegaan van de huidige situatie. Via een wijzigingsbevoegdheid kan een uitbreiding in een later stadium mogelijk worden gemaakt.

### *6. Boerderij Venuslaan*

Dit pand aan de Venuslaan is een oude hoeve. Op dit moment wordt het gebruikt door een ingenieursbureau, waardoor de bestemming kantoor van toepassing kan zijn. De karakteristiek en geschiedenis van het pand maken het echter ook geschikt voor andere invullingen dan kantoor. Een bestemming waarbinnen ook gewoond kan worden, is op deze locatie de beste oplossing, derhalve de bestemming 'gemengd' opnemen.

### *7. Cultureel Centrum en bibliotheek*

Het Cultureel Centrum en de bibliotheek hebben in het huidige bestemmingsplan een centrumbestemming. Het is niet duidelijk of deze functies op termijn op deze locatie gehandhaafd blijven of vervallen. In verband met de levendigheid is een ruime bestemming ook van belang.

Om die reden is het gewenst de ruime(re) bestemming 'centrum' in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven.

#### *8. Kantoren Trivire*

Het gebouw van Trivire aan de Kometenlaan is in het huidige bestemmingsplan als "Dienstverlenende bedrijven" opgenomen. Hetzelfde geldt voor een kantoor aan de Venuslaan.

Om in de toekomst enige flexibiliteit te hebben bij wijzigingen wordt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'gemengd' opgenomen.

#### *9. Bedrijfsverzamelgebouw Eulerlaan*

Het voormalige gebouw van het Daltoncollege aan de Eulerlaan is tijdelijk in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw. Er wordt met name gericht op creatieve starters. De tijdelijke ontheffing van de geldende bestemming 'maatschappelijke bestemming' is in 2010 verleend voor maximaal 5 jaar.

Gelet op deze recent doorlopen ontheffingsprocedure wordt voorgesteld in het nieuwe bestemmingsplan uit te blijven gaan van de geldende maatschappelijke bestemming, maar daaraan toe te voegen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn deze te wijzigen in een bestemming die (mede) is gericht op een bedrijfsverzamelgebouw (bestemming 'gemengd'). Indien de komende jaren de huidige tijdelijke situatie naar tevredenheid functioneert is het denkbaar dat de tijdelijk verleende ontheffing te zijner tijd op deze wijze wordt omgezet in een definitieve bestemming, waarbij rekening gehouden dient te worden met de beperkingen als gevolg van externe veiligheid.

#### *10. Winkelcentrum Slangenburg*

Uit de wijkvisie is naar voren gekomen dat Slangenburg een "subcentrum" moet blijven. In het huidige bestemmingsplan is de locatie aangegeven als "gemengde doeleinden" waarbinnen detailhandel en horeca is toegestaan. Deze omschrijving voldoet aan de mogelijkheden om als subcentrum te blijven functioneren. Daarbij wel de mogelijkheid tot uitbreiding van horeca van 50 m<sup>2</sup> naar maximaal 100 m<sup>2</sup> opnemen.

#### *11. Hoeve Loevestein*

In het geldende bestemmingsplan heeft deze Hoeve de bestemming maatschappelijke doeleinden. Inmiddels is er sprake van vestiging van een kinderdagverblijf. Dit past binnen de oorspronkelijke maatschappelijke bestemming en deze kan dan ook op het pand blijven liggen.

#### *12. Woonwagenlocaties*

Sterrenburg kent twee woonwagenlocaties, aan de Minnaertweg en aan de Heelalstraat. Hiervoor zijn in 1993 aparte bestemmingsplanprocedures doorlopen. Voor de Minnaertweg zijn 6 standplaatsen en een bebouwingspercentage van 50% vastgesteld. Voor de Heelalstraat 5 standplaatsen en een bebouwingspercentage van 50%. In het nieuwe bestemmingsplan kan een soortgelijke regeling worden opgenomen.

#### *13. Horeca Sterrenburgpark*

Deze wens vanuit de wijkvisie wordt via een afwijkingsmogelijkheid opgenomen binnen de bestemming 'groen - park' (maximaal 100 m).

#### *14. Voormalig schooltuinencomplex*

Deze gronden zijn in beheer bij Stadsbeheer en worden met schapen beweide. De locatie is op zich geschikt voor woningbouw. Omdat er geen concrete plannen zijn, kan hiervoor een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

#### *15. Herontwikkeling school Minnaertweg*

Deze school wordt mogelijk in de toekomst gesloten. Er is reeds gekeken naar een andere functie in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid. Doordat de plannen nog niet concreet genoeg zijn wordt in het nieuwe bestemmingsplan uitgegaan van de bestemming 'maatschappelijk' met de mogelijkheid om dit te wijzigen in 'gemengd'.

## HOOFDSTUK 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte, het derde deel van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid ofwel de regeringsbeslissing, vastgesteld. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd, dat voorheen in de afzonderlijke nota's - Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) - was opgenomen. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen, maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode.

Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- \* versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- \* krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- \* borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- \* borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- \* bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- \* bundeling van infrastructuur;
- \* aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- \* borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Bundeling in steden en dorpen maakt het mogelijk functies bij elkaar te brengen, waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn.

De Nota Ruimte wordt vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Bij schrijven deze toelichting lag het ontwerp van de Structuurvisie voor iedereen ter inzage. 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 directe doorwerking van de Nota Ruimte is vervallen met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening. 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 moeten voldoen aan deze algemene regels.

### **3.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Nota Ruimte wordt vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het ontwerp van deze Structuurvisie heeft in augustus en september 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de structuurvisie (met aanvaarding van een aantal moties) aangenomen. In de loop van 2012 treedt de structuurvisie in werking.

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.

De EHS is hierin herijkt. De robuuste verbindingen tussen natuurgebieden zijn geschrapt. Dit heeft voor onderhavig plangebied geen gevolgen. Het rijk heeft het natuurbeleid gedecentraliseerd. Het rijk en de provincies hebben hierover op 20 september 2011 een onderhandelingsakkoord gesloten.

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

## **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 hoofdpunten:

- 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 bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Het plangebied valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren en is hiermee in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

In de Verordening Ruimte is voor functies als kantoren en detailhandel bepaald dat deze alleen in bestemmingsplannen mogen worden opgenomen indien deze liggen binnen de invloedssfeer van haltes van het Zuidvleugernet (voor wat betreft kantoren), dan wel wanneer deze liggen binnen de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden (voor wat betreft detailhandel). Het plangebied Sterrenburg voldoet aan beide voorwaarden.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2020**

Sterrenburg maakt onderdeel van het leefmilieu suburbaan. Dit betekent een groene uitstraling, met een groot aantal eengezinswoningen en privétuinen. Specifieke locaties met kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel geconcentreerd in winkelcentra, een maximale geluidsbelasting voor woonbebouwing van 48 dB, een zo laag mogelijke waarde voor het groepsrisico, maar een maximum van 0,75 van de oriënterende waarde.

Maximale bouwhoogte in de wijken is 25 meter, medium hoogbouw tot 50 meter is toegestaan bij de wijkcentra.

### **3.3.2 Wijkvisie**

Hoewel de huidige bewoners over het algemeen naar tevredenheid in Sterrenburg wonen, vergen huidige ontwikkelingen een alerte houding en een adequate reactie van partijen om deze tevredenheid ook voor de toekomst vast te houden. Om de verschillende aspecten inzichtelijk te maken is in 2009 gestart met opstellen van een wijkvisie. Uitgangspunt daarbij was dat de wijkvisie in samenwerking met bewoners, ondernemers, (wijk)professionals en ambtenaren tot stand komt, omdat zij degenen zijn die Sterrenburg het beste kennen en zij degenen zijn die door gezamenlijke inspanning de speerpunten van de wijkvisie uitvoeren.

Om deze samenwerking vorm te geven en een ieder de gelegenheid te bieden zijn kennis of expertise op het juiste moment in te brengen, kende het proces rondom de wijkvisie drie fasen:

- inventarisatiefase
- uiterweken van de oplossingsrichtingen
- Rapportage wijkvisie

Ambitie van de wijkvisie is ervoor te zorgen dat Sterrenburg een woonwijk blijft die door bevolkingsgroepen in diverse levensfasen wordt ervaren als een prettige en aantrekkelijk woonwijk.

De wijkvisie Sterrenburg 2009-2020 is begin 2010 gereed gekomen.

Bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de wijkvisie.

### **3.3.3 Wonen**

*Woonvisie Drechtsteden (2009)*

Het motto van de Drechtsteden in de nota Spetterend wonen in de Drechtsteden 2 is:

- Kwaliteit verbeteren
- Toevoegen wat ontbreekt
- Nú doen wat nú moet

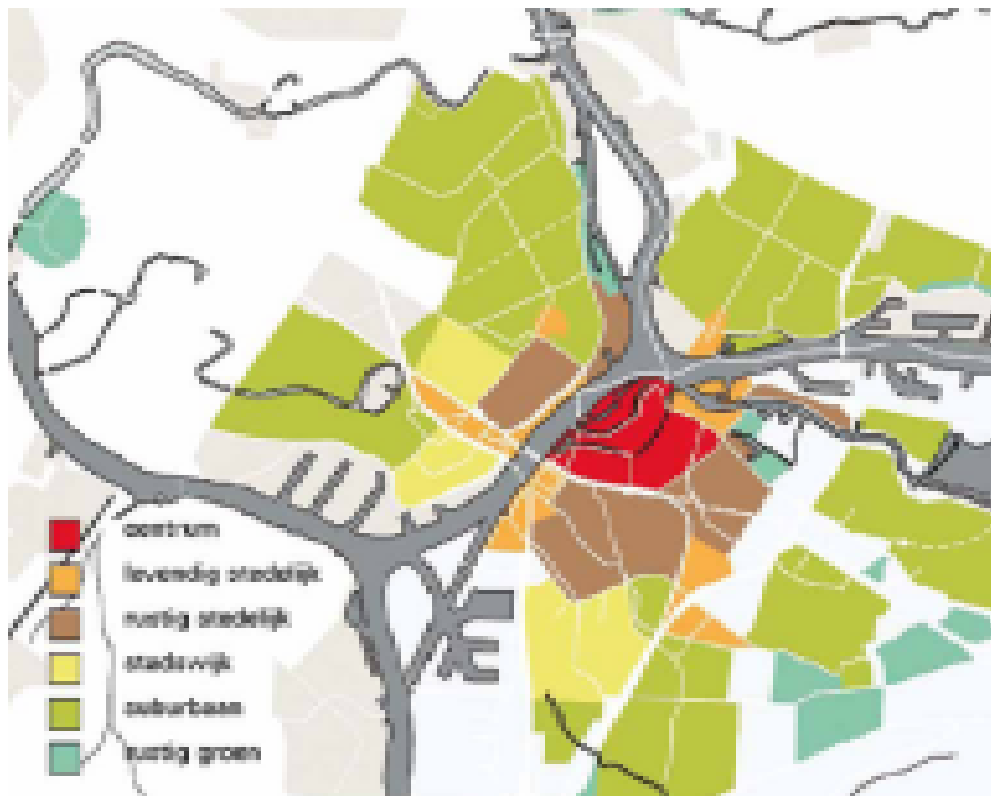
In de nieuwe woonvisie hebben de Drechtsteden afgesproken om de kwaliteit van wonen in de regio nog meer te verbeteren. Dit willen ze onder andere doen door het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus en het kwalitatief verbeteren van het woningaanbod. Alle nieuwe woningen die worden gebouwd moeten bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit. Concreet betekent dit meer woningen voor de hogere inkomensgroepen en meer woningen geschikt voor ouderen. Naast nieuwbouw wordt de aandacht meer gericht op de bestaande woningen en de bestaande wijken.

In de regionale woonvisie "Spetteren in de Drechtsteden" is Sterrenburg een suburbane wijk om te behouden / versterken. Specifiek wordt ook het winkelcentrum genoemd om te versterken.

De sociale huurvoorraad in Sterrenburg wordt minimaal in stand gehouden, ook met het oog op de herstructurering in Dordrecht-West. Kwantitatief is er maar zeer beperkt marktruimte om in dit leefmilieu woningen toe te voegen. Er is ruimte voor 50 appartementen, wat ook met bouwprojecten in Stadspolders en Dubbeldam gedeeld moet worden. Deze 50 woningen zullen daarbij ingezet worden om grootschalige herontwikkelingen mogelijk te maken.

Grootschalige herstructurering van het noordelijk deel van Sterrenburg is voorlopig nog niet aan de orde, met uitzondering van de ouderenwoningen.

In de gesprekken rondom de wijkvisie is het punt van ouderenhuisvesting in de bestaande woningvoorraad aan de orde gekomen. Met een vergrijzende bevolking in de wijk, groeit ook de aandacht voor ouderenhuisvesting. Het overgrote deel van ouderen woont in een "normale" woning en wil daar ook blijven wonen, minstens tot 75 jaar.



### 3.3.4 Werken en voorzieningen

Vanuit de bijeenkomsten rondom de wijkvisie komt naar voren dat de ondernemers die in de wijk wonen, graag ook in de wijk zouden willen ondernemen. Nu zijn hier nauwelijks mogelijkheden voor.

In het huidige bestemmingsplan zijn er bij Station Zuid (Gallileilaan) en de Copernicusweg (Trivire) bedrijfsbestemmingen. In Sterrenburg III zijn geen mogelijkheden voor bedrijf- of kantoorvestigingen.

Aan de Eulerlaan is recent via een tijdelijk ontheffing een bedrijfsverzamelgebouw tot stand gekomen. Dit is een locatie waar, na de tijdelijkheid, een blijvende vorm van bedrijvigheid mogelijk kan zijn. Andere locaties voor bedrijfsvestiging zouden de maatschappelijke (school)gebouwen in Sterrenburg-I kunnen zijn. De locatie aan de Keplerweg lijkt hiervoor dan het meest geschikt.

Bestaande bedrijven worden in dit nieuwe bestemmingsplan positief bestemd. In woningen geldt standaard de regel van beroepsuitoefening aan huis.

In de regionale structuurvisie detailhandel en horeca uit 2002 is het winkelcentrum aangegeven als wijkwinkelcentrum. Dit betekent dat het nauwelijks een bovenlokaal verzorgende functie mag hebben.

Concurrentie met Crabbehof en Dubbeldam en de nieuwe ontwikkelingen op het Gezondheidspark maken duidelijk dat eventuele uitbreiding onderbouwd moet worden ten opzichte van de effecten op de andere centra. Een uitbreiding van 3.000 m<sup>2</sup> voor Winkelcentrum Sterrenburg is reeds gepland.

## 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, sluizen en die ook nu nog beeldbepalend zijn voor het Hollands landschap. Het Eiland van Dordrecht speelt in landschap een opvallende rol vanwege het in 1421 verdronken en daarna volledig afgedekte landschap, waaraan de huidige Biesbosch een blijvende herinnering is.

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

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

#### *Beschermde monumenten*

In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten.

#### **4.1.2 Onderzoek**

Voor het plangebied geldt voor het overgrote deel een middelmatige archeologische verwachting.

Conform de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) geldt hier een vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht voor ingrepen tot maximaal 100 cm beneden maaiveld. Voor de uiterste noordrand en de uiterste zuidwestpunt van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Hier geldt een vrijstelling voor bodemingrepen tot 70 cm beneden maaiveld. Voorafgaand aan diepere bodemingrepen dient altijd archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden.

In het gebied bevinden zich (nog) geen beschermde monumenten. De inventarisatie voor de gemeentelijke lijst wordt verwacht in 2014.

#### **4.1.3 Conclusie**

Archeologisch onderzoek naar de resten van het verdrongen 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 100 cm beneden maaiveld en 70 cm in de uiterste noordrand en de uiterste zuidwestpunt van het plangebied
- 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**

In verband met de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. 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**

Uit de overzichtslijst van bedrijfsactiviteiten van de omgevingsdienst Zuid-Holland blijkt dat de voorkomende bedrijven over het algemeen zijn ingedeeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Uitzonderingen zijn de volgende bedrijven die in categorie 3 zijn ingedeeld:

- \* De Jagerweg 202, Hemmes tandtechniek BV
- \* De Leeuwstraat 4, benzinestation

### **4.2.3 Conclusie**

In het bestemmingsplan kunnen bedrijven op de daarvoor aangegeven locaties worden toegelaten binnen de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De twee gevestigde bedrijven in categorie 3 kunnen via een maatwerk bestemming worden bestemd.

## **4.3 Bodemkwaliteit**

### **4.3.1 Regelgeving en beleid**

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

#### *Bodemkwaliteitskaart Dordrecht*

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

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

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

### **4.3.2 Onderzoek**

Er is in hoofdzaak sprake van een bestaand gebied waarbij zich over het algemeen geen ontwikkelingen voordoen die in het kader van dit bestemmingsplan moeten leiden tot nader onderzoek.

Op enkele locaties is sprake van een bevoegdheid tot planwijziging, maar daarbij kan informatie over de bodemkwaliteit bij de procedure tot planwijziging aan de orde komen.

### **4.3.3 Conclusie**

Vanuit een oogpunt van bodemkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen en bouwmogelijkheden.

## **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**

Voor het overgrote deel is er in dit plangebied sprake van het beschrijven van de bestaande situatie. Er zijn enkele nieuwe ontwikkelingen voorzien waarbij het aspect duurzaamheid aan de orde zal kunnen komen.

Zo mogelijk zullen daarbij onderwerpen als groene daken en andere duurzaamheidsoplossingen als warmte-koude opslag worden gestimuleerd.

### **4.4.3 Conclusie**

Bij (vooral) nieuwe ontwikkelingen zal aandacht moeten zijn voor het aspect duurzaamheid. Via de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning zal dit nadere aandacht verkrijgen.

## 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. Op grond van deze besluiten zijn gemeenten verplicht tot het doen van een groepsrisicoverantwoording. De verantwoording van het groepsrisico vindt plaats aan de hand van het gemeentelijk risicobeleid zoals is opgenomen in het Toetsingskader Externe Veiligheid. Hierin wordt aandacht besteed aan het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

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

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

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlidensrisico 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 overlidde 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 de directe nabijheid van het plangebied liggen 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. Het gaat hierbij om een hoge druk gasleiding van 40 bar, 2 persriolen, 2 150 kV electriciteitsverbindingen, hoofdwatertransportleiding.

##### 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 plangebied 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. Een gedeelte van de bestaande bebouwing in Sterrenburg ligt binnen deze beoordelingszone. Nieuwe bebouwing is daarin niet voorzien.

Buiten deze 200 m zone is op enkele locaties via een wijzigingsbevoegdheid (andere) bebouwing mogelijk. Hoewel bij de onderzoeksresultaten reeds is aangegeven dat door het programma en de grote afstanden tot de transportassen geen toename van het groepsrisico zal plaatsvinden, zal dit onderwerp van onderzoek zijn bij het toepassen van die wijzigingsprocedure (een wijzigingsplan is een ruimtelijk plan als bedoeld in het Bevi).

### Bedrijven

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

De onderzoeksresultaten en de verantwoording zijn opgenomen in een bijlage bij dit bestemmingsplan. In dezelfde bijlage is het advies van de Veiligheidsregio opgenomen.

#### **4.5.3 Conclusie**

- Het plan voldoet aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor de N3 is er sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het Groepsrisico (<0,1 maal OW). In relatie tot het spoor Kijfhoek-Lage Zwaluwe wordt de oriëntatiewaarde voor het Groepsrisico benaderd (1 maal OW) Met de introductie van dit nieuwe planologische regime is rekening gehouden met externe veiligheid en wordt geborgd dat de risico's (met name het groepsrisico) niet toenemen.
- Het plan anticipeert op de komst van het Basisnet door het instellen van een plasbrand- aandachtsgebied aan de zijde van de N3.
- Ter verbetering van de veiligheidssituatie in de spoorzone loopt tot en met 2012 het project spoorzone. Met dit project wordt €15 miljoen geïnvesteerd in het verbeteren van de beheersbaarheid en zelfredzaamheid rondom het spoor in de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht.
- Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die de structuurvisie Dordrecht 2020 op het gebied van externe veiligheid geeft.
- Op basis van de door het Rijk op 4 juni 2010 in een bestuurlijk overleg aan de gemeente gepresenteerde gegevens over het basisnet spoor is het de verwachting dat op termijn het groepsrisico in het plangebied tot onder de oriëntatiewaarde zal dalen.
- Gelet op de regelgeving en het gemeentelijk beleidskader op het gebied van externe veiligheid vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoering van het plan.



## 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 ontwerpaanwijzingsbesluiten. 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 verstrend 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 verstrend 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 rivierenstad". Het water en de nabijheid van de Biesbosch drukken hun stempel op de natuur in de stad.

#### **4.6.2 Onderzoek**

De SES beschrijft twee belangrijke groenstructuren voor Sterrenburg. Dit zijn de waterlopen met het flankerend groen, het Sterrenburgpark (Oostkil) en de groene zone aan de westrand/N3, de Amstelwijckzone. 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 Oostkil loopt onder de N3 en het spoor door naar het Wielwijkpark. Het Oostkilpark en het Sterrenburgpark maken zijn ook onderdeel van de Oostkil en is een voormalig biesboschkreek die nog door de stad kronkelt.

De Amstelwijkzone loopt van de Koekebakkerskil tot aan het ecologisch beheerde Wittensteinpark. Deze zone is erg versnipperd, met name vanwege de A16 en de spoorlijn die de zone doorkruisen.

Deze groenstructuren worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De dichtsbijzijnde begrenzing van het Natura 2000-gebied De Biesbosch ligt op een afstand van ca. 1250 m; voor het overgrote deel is sprake van een ruimere afstand. doordat er in het zuidelijke deel van Sterrenburg geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, is een verdere toetsing niet aan de orde.

#### **4.6.3 Conclusie**

De van belang zijnde groenstructuren worden in het bestemmingsplan bestemd, waarbij de parken een specifieke bestemming krijgen. Er vinden geen wijzigingen plaats in de huidige situatie.

Gelet hierop is er vanuit een oogpunt van 'Natuur' geen bezwaar tegen dit bestemmingsplan.

## 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 plangebied 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.

#### *Beleid hogere waarden*

Op 11 december 2007 zijn door burgemeester en wethouder van Dordrecht de 'Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder' vastgesteld. Daarin is beschreven in welke situaties en onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden verleend. Voor de verlening van hogere waarden dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Hiervoor zijn onder meer de volgende randvoorwaarden gesteld:

- woningen dienen in principe een geluidsluwe zijde te krijgen. Hierbij is een geluidsluwe zijde, een zijde waarvan de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.
- een buitenruimte bij een woning is in principe niet gelegen aan de hoogste belaste zijde.
- het geluidsniveau in de buitenruimte van de woningen mag (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidsbelasting op de als geluidsluw aangemerkte gevel.
- elke woning bevat in beginsel één slaapkamer die niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde is gesitueerd. Bij voorkeur wordt de helft van de geluidsgevoelige ruimten samen niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde gesitueerd.

#### **4.7.2 Onderzoek**

Het bestemmingsplan laat ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing toe.

Op enkele locaties kan in de toekomst met een planwijziging wel geluidgevoelige bebouwing worden toegevoegd. In de dan te voeren wijzigingsprocedure dient in die situatie het aspect geluidhinder nader te worden onderzocht, waarbij de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare grenswaarden en er bij het nodig zijn van hogere grenswaarden moet worden voldaan aan het daarvoor in Dordrecht opgestelde beleid.

#### **4.7.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

## **4.8 Groen**

### **4.8.1 Regelgeving en beleid**

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

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

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

### **4.8.2 Onderzoek**

Tijdens de opstelling van de wijkvisie is de conclusie getrokken dat door de onoverzichtelijkheid van groen en het verschil in onderhoud van locaties die verschillende eigenaren hebben, het beheer van de openbare ruimte niet door iedereen positief wordt geoordeeld.

Aan de hand van de hierover gevoerde discussie is als gewenst resultaat afgesproken dat het onderhoud en beheer van terreinen van gemeente, corporaties en scholen op elkaar wordt afgestemd, zodat de kwaliteit en gebruikswaarde van de terreinen voor de omgeving geoptimaliseerd kan worden.

In het bestemmingsplan dienen de parken te worden gehandhaafd en een afzonderlijke bestemming te krijgen en hetzelfde geldt voor de grotere (structurele) groenvoorzieningen.

### **4.8.3 Conclusie**

De parken en de structurele groenvoorzieningen worden gehandhaafd en als zodanig bestemd.

## 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. In een zone van 300 meter langs de N3 dient de kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen wel meegenomen te worden in de overweging. Met name maatschappelijke bestemmingen als scholen en kinderdagverblijven zijn minder gewenst in dit gebied.

### 4.9.3 Conclusie

De uitvoering van het bestemmingsplan 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 Copernicusweg wordt in oostelijke richting doorgetrokken, mede om de nieuwe ontwikkeling van het Belthurepark op een goede manier te ontsluiten.

Het autobezit is de laatste jaren toegenomen. In delen van Sterrenburg ontstaan hierdoor parkeerproblemen, omdat het aantal beschikbare parkeerplaatsen niet voldoende is voor het aantal auto's dat men wil parkeren. De huidige bestemmingsplannen kennen verschillende methodieken. In Sterrenburg III zijn grote woongebieden aangewezen. Hierin is alleen het structuurbepalende (het structurele) wijkgroen als groen bestemd, waarin niet geparkeerd mag worden. In Sterrenburg I en II is een iets gedetailleerdere planmethodiek gekozen, waarbij op dit moment minder mogelijkheden zijn.

### **4.10.3 Conclusie**

Door in dit nieuwe bestemmingsplan alleen het structurele groen als groen te bestemmen en het overige groen op te nemen in de bestemming 'Verkeer' ontstaat in de woonstraten meer ruimte om eventueel groen voor parkeerplaatsen in te ruilen of andersom.

Daarnaast moet ook in het verkeer- en verblijfsgebied groen kunnen worden aangelegd.



## 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.

#### *Beleidslijn Grote rivieren*

Door verschillende instanties (o.a. Rijkswaterstaat, VROM, provincies Gelderland, Zuid-Holland, Noord-Brabant, VNG, Unie van Waterschappen) is gewerkt aan de opstelling van de Beleidslijn "Grote rivieren". De Beleidslijn is op 14 juli 2006 in werking getreden.

Deze beleidslijn komt in de plaats van "Ruimte voor de Rivier". Sterrenburg is niet gelegen aan een rivier.

### *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 vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 250 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.

### *Beleidsplan Waterkeringen Kijk op dijk en duin (december 2006)*

Dit beleidsplan omvat de hoofdlijnen van beleid, visie en richting met betrekking tot het beheer van de waterkeringen. Op grond van de Keur kunnen dijkgraaf en heemraden ten aanzien van de vergunningverlening nadere regels, de zogenoemde beleidsregels, vaststellen. Daarbij zullen de beleidskaders van dit beleidsplan als uitgangspunt dienen. Het beleidsplan is december 2006 vastgesteld.

In het beleidsplan staat beschreven welke aspecten met betrekking tot waterkeringen in bestemmingsplannen een nadere verankering moeten krijgen. Hierbij is het uitgangspunt dat de kern- en beschermingszones zoals opgenomen in de legger, opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan en in de verbeelding moeten worden aangegeven.

Het plangebied valt binnen dijkkringgebied 22 waarbij de primaire waterkering volgens de Wet op de waterkering moet voldoen om een hoogwaterstand met een voorkomingskans van 1 maal per 2.000 jaar te kunnen weerstaan.

### *Waterkering*

Het plangebied wordt doorsneden door de regionale waterkering de Zuidendijk. Aan de zuidrand van het plangebied ligt de Wieldrechtse Zeedijk en aan de oostkant de Schenkeldijk. Een gedeelte van deze regionale waterkeringen liggen in het plangebied.

### *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 inspeland 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 (net buiten het plangebied 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.

#### **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".

## HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Planmethodiek

De verschillende bestemmingen zijn met hun bouwgrenzen direct van de verbeelding af leesbaar.

Door middel van ruime bestemmingen en mogelijkheden van afwijking (onthefing) en wijziging s in de gebieden die daarom vragen, denk aan het hoofdwinkelcentrum, de nodige flexibiliteit opgenomen.

Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008).

### 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.

### 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 nadere eisen en specifieke gebruiksregels.

In het gehele plangebied wordt gewerkt met bouwvlakken waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan.

Uitgangspunt is dat de bouwvlakken zijn gelegd om de huidige hoofdbebouwing. De toegestane hoogtemaat voor de hoofdbebouwing is veelal afgestemd op de huidige situatie en is op de verbeelding aangegeven.

Buiten het bouwvlak is vaak een (achter)erf gelegen waarop onder bepaalde voorwaarden het oprichten van bebouwing is toegestaan.

#### **Wonen**

Aan de woningen in het plangebied wordt de bestemming "wonen" (W) gegeven. Binnen deze bestemming zijn verschillende woningtypen aanwezig.

Van de gronden buiten het bouwvlak mag maximaal 50 % met een maximum van 50 m<sup>2</sup> worden bebouwd en overdekt.

Voor de hoogte en diepte van aan/uitbouwen is als regel aansluiting gezocht bij de criteria voor vergunningvrije bouwwerken in de Woningwet per 1 januari 2003: 0.25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning tot een maximum van 4 m of als de woning lager is tot dat maximum; deze maatvoering is dan beperkt tot de eerste 2.50 m buiten het bouwvlak aan de achterkant van de woning, alsmede aan de zijkant van de woning.

Buiten deze maat van 2.50 m geldt een maximale hoogte van 3 m met de mogelijkheid om via afwijking een kap aan te brengen tot maximaal 3.5 m.

De planregel kent mogelijkheden van afwijking zoals:

- een grotere oppervlakte voor aan- en bijgebouwen tot maximaal 75 m<sup>2</sup>, echter onder voorwaarde dat het maximum bebouwingspercentage van 50 niet wordt overschreden; op deze wijze kan er bij de grotere percelen iets meer worden toegestaan.
- een hogere bouwhoogte direct aan de achter- en zijgevel.

De woonwagenstandplaatsen zijn afzonderlijk aangeduid W(wp). Aantallen, bouwvlakken en hoogtematen stemmen overeen met de huidige regeling.

Aan de Blaauwweg is een kantoor aanwezig op de begane grond en eerste verdieping, alsmede in een aanbouw. Deze uitzonderingssituatie is in de verbeelding en regels opgenomen.

Aan de Zuidendijk 465 A is detailhandel toegestaan die verband houdt met het huidige gebruik. Eveneens is op dit adres in een aangeduid bijgebouw een paardenstalling toegestaan.

Detailhandel is eveneens aanwezig op het adres Oudendijk 28A en om die reden in dit bestemmingsplan toegestaan.

### **Bedrijf en Bedrijf - Nutsvoorziening**

Voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijven is aansluiting gezocht bij de reeds eerder in deze gemeente toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten, gebaseerd op het V.N.G.-rapport "bedrijven en milieuzonering". In overleg met de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid is bepaald, dat de categorieën 1 en 2 toelaatbaar zijn.

Er zijn twee bedrijfsbestemmingen opgenomen en in beide gevallen gaat het -in afwijking van de standaardregel- om categorie 3 bedrijven:

- De Leeuwstraat 4 een motorbrandstoffenverkooppunt zonder LPG,
- de Jagerweg 202 een tandtechnisch bedrijf op het adres De Jagerweg 202.

Deze bedrijven kunnen een via maatwerkregeling ter plaatse worden gehandhaafd; indien deze bedrijven verdwijnen zijn de categorieën 1 en 2 toegestaan.

Hoewel volstrekt helder dat binnen een gebied als Sterrenburg (en de daarbinnen als regel toegestane categorieën 1 en 2) bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41, lid 3 Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht niet zijn toegestaan, is dit voor de helderheid toch in de betreffende planregel vermeld.

Bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten is een toelichting gevoegd waarin nader is ingegaan op de werking en de mogelijkheden van afwijking en wijziging.

Het in de Nota van Uitgangspunten opgenomen voorstel om een mogelijkheid van vestiging voor nieuwe bedrijven op te nemen in delen langs de Copernicusweg, Galileilaan en Kapteynweg is, vanwege onvoldoende concreetheid, achterwege gelaten.

### **Tuin**

De bestemming "Tuin" is gelegd op delen van de woonpercelen, waar geen gebouwen mogen worden gebouwd. Het uitbreiden van woningen door middel van een aanbouw of het plaatsen van bijgebouwen is op deze gronden niet toegestaan. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en mag ter plaatse van de oprit worden geparkeerd. Met een afwijking mag bij de voordeur als afscherming een "waaier" worden gebouwd.

Deze gronden dienen vooral een groene uitstraling te krijgen.

### **Centrum**

Het winkelcentrum en het gebouw van het cultureel centrum en de bibliotheek hebben de bestemming 'Centrum' gekregen, evenals het pand op de hoek (voormalig

laboratorium). Deze bestemming en de ligging van bouwvlakken stemt overeen met het geldende bestemmingsplan.

Detailhandel en dienstverlening wordt alleen toegestaan in het bestaande winkelcentrum.

Al enige tijd is er sprake van een mogelijke uitbreiding van het winkelcentrum in de richting van het voormalig laboratorium, maar omdat er geen sprake is van een concreet bouwplan is dit niet in het bestemmingsplan opgenomen. Wel is voor die gronden (zie de bestemming 'Verkeer') een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor bouwvlakken kunnen worden aangepast. Via dezelfde wijzigingsbevoegdheid kan ook op de begane grond van het laboratorium en het aanwezige woongebouw 'detailhandel, dienstverlening en horeca-1' worden toegestaan.

### **Gemengd**

Deze bestemming geldt voor de (kantoor)panden van Trivire, een kantoorgebouw aan de Venuslaan, kantoren/bedrijven aan de De Jagerweg en Galileilaan, dierenziekenhuis aan de Venuslaan, winkelcentrum Slangenburg.

De bestemming 'Gemengd' is gebruikt omdat de betreffende panden/locaties niet specifiek aan één functie zijn voorbehouden. Een gebruik voor kantoor, bedrijf, maatschappelijke functie is denkbaar. Wel is de detailhandel is beperkt tot het winkelcentrum Slangenburg en de horeca tot datzelfde winkelcentrum (max 100 m<sup>2</sup>) en een aan de De Jagerweg aangeduide locatie (bestaande situatie).

Voor vestiging van bedrijfsactiviteiten zijn alleen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde categorieën 1 en 2 toegestaan.

### **Maatschappelijk**

De scholen, kerken en maatschappelijke voorzieningen in het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De bouwvlakken stemmen overeen met het geldende bestemmingsplan.

Als uitgangspunt wordt uitgegaan van de huidige situatie en daarom zijn de verschillende functies afzonderlijk aangeduid:

M (o): onderwijs

M (re): religie

M (zoi): zorginstelling (verzorgingstehuis)

M (b): bedrijf

Er is een mogelijkheid van afwijken van die regel opgenomen onder voorwaarde dat de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Voorts is bepaald dat in de in de verbeelding als zodanig aangeduide strook 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' de vestiging van lagere scholen, kinderdagverblijven, bejaardenhuizen, niet is toegestaan.

Vermeldenswaard is voorts dat deze bestemming ook is gelegd op het pand De Jagerweg 1A. Dit pand is eigendom van de gemeente en verhuurd aan Drechtwerk. Vanwege de sociale activiteiten van Drechtwerk is bewust gekozen voor een maatschappelijke bestemming en niet voor een bedrijfsbestemming. Aan die maatschappelijke bestemming is de functieaanduiding 'bedrijf' toegevoegd.

Twee schoollocaties die mogelijk binnen de planperiode verdwijnen zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Als de betreffende school daadwerkelijk ophoudt te bestaan kunnen burgemeester en wethouders de bestemming (naast de hiervoor genoemde afwijking in een andere maatschappelijke functie) ook wijziging in de bestemming 'Gemengd'. De bouwgrenzen en hoogtematen blijven daarbij gelijk.

### **Groen**

De structurele groengebieden zijn bestemd tot 'Groen'. De inhoud van deze bestemming is standaard en spreekt voor zich.

Ook het voormalige volkstuintencomplex langs de Zuidendijk (deel nabij Copernicusweg) heeft de bestemming 'Groen'. In afwijking van het gestelde in de Nota van Uitgangspunten is er is voor deze gronden geen mogelijk van planwijziging naar 'Wonen' opgenomen. Dit is achterwege gelaten omdat er thans zonder uitgebreid onderzoek geen nadere randvoorwaarden zijn te geven. Indien er in de loop der jaren een verzoek om ter plaatse tot ontwikkeling te kunnen overgaan wordt gedaan, zal op dat moment een en ander nader worden onderzocht en zal zonodig het bestemmingsplan op dit onderdeel moeten worden herzien.

### **Groen - Park**

De bestaande parken hebben een afzonderlijke bestemming 'Groen - Park' gekregen. Ook hier is in het algemeen de inhoud standaard en spreekt voor zich. Vermeldenswaard is dat in het Sterrenburgpark via een afwijkingsbevoegdheid maximaal 100 m<sup>2</sup> horeca kan worden toegestaan. Het moet daarbij gaan om horeca die de functie (en het gebruik) van het park ondersteunt.

### **Sport**

De voetbalvelden van Wieldrecht zijn opgenomen binnen de bestemming 'Sport'. Er is een bouwvlak opgenomen voor de kantine, kleedkamers e.d.. Voorts is geregeld dat buiten het bouwvlak bouwwerken als tribune, dugouts, ballenvangers, lichtmasten, hekwerken, mogen worden geplaatst. Het parkeerterrein aan de zijde van de Smitsweg is voorzien van een daarop gerichte aanduiding.

### **Verkeer**

De bestaande wegen, straten en pleinen zijn bestemd voor 'Verkeer'. Ook de aan de westzijde van het plangebied gelegen N3 heeft deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn ook allerlei bestaande groenstroken opgenomen. Door dit onderdeel te laten zijn van de bestemming 'Verkeer' is het mogelijk -indien nodig- extra parkeerplaatsen te realiseren.

De inhoud van de bestemming is standaard en spreekt voor zich.

Nabij het winkelcentrum en het voormalig laboratorium kent het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' en die is in dit bestemmingsplan overgenomen. Omdat op die gronden mogelijk een uitbreiding van het winkelcentrum kan gaan plaatsvinden, is het mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in "Centrum" en daar dan in één bouwlaag maximaal 3000 m<sup>2</sup> bvo detailhandel, dienstverlening, horeca-1 toe te voegen en zonodig daarboven een parkeerdek. Vooraf dient met een distributie planologisch onderzoek te worden aangetoond dat er geen sprake is van een duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur.

De toe te voegen oppervlakte is afkomstig uit een distributie planologisch onderzoek uit 2005, destijds geaccordeerd door de Adviesraad voor Detailhandel en het REOZH. In 2009 is deze oppervlakte opgenomen in de Structuurvisie Dordrecht-2020. Genoemde oppervlakte mag overigens worden vergroot met de oppervlakte die door de kwaliteitsverbetering elders in het winkelcentrum verloren gaat. Zo is het de verwachting dat er winkelruimte verloren gaat door een verbetering van de bevoorradingsroute en door het slopen van winkelruimte op het dak ten gunste van het kunnen aanleggen van extra parkeerplaatsen.

### **Leiding - Hoogspanningsverbinding**

In de zuidwestelijke punt van het plangebied loopt een bovengrondse hoogspanningsverbinding van 380 kV. Deze leiding is op de gebruikelijke wijze in het plan opgenomen.

### **Leiding-Leidingstrook**

In het plangebied ligt nabij de N3 een leidingenstrook met daarin:

- hoge druk gasleiding van 40 bar
- 2 persriolen
- 2 x een 150 kV electriciteitsverbinding
- hoofdwatertransportleiding

Dergelijke leidingen moeten worden bestemd. In de planregels is de standaardbepaling opgenomen, dat bebouwing c.a. ten behoeve van andere functies slechts is toegestaan indien en voor zover de bij de bescherming van de leiding betrokken belangen dit gedogen; hiertoe wordt vooraf de leidingbeheerder gehoord.

### **Waterstaat - Waterkering**

De bestemming "Waterstaat - Waterkering" heeft vooral ten doel dat er bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden overleg plaatsvindt met het waterschap. Dit is op de gebruikelijke wijze in de planregels opgenomen.

### **Waarde - Archeologie 1 en 2**

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 100 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 70 cm (bij 'Waarde - Archeologie - 2') en 100 cm (bij 'Waarde - Archeologie - 3');
- grondwerkzaamheden tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> ;
- archeologisch onderzoek door een gekwalificeerd archeoloog;

### **Overig**

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

- \* Antidubbeltelbepaling;  
Het artikel "Antidubbeltelbepaling" 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.  
Aandacht wordt gevraagd voor de algemene gebruiksregels waarin ondermeer een regeling voor de beroepsuitoefening aan huis (inclusief de vrije beroepen) is opgenomen. Doel van deze regeling is de bescherming van de woon- en leefsituatie ter plaatse.  
Naast een maximum percentage en oppervlakte en het feit dat de beroepsuitoefenaar ter plaatse dient te wonen, is bepaald dat activiteiten, die op voorhand geen overlast voor de woonomgeving veroorzaken, zonder meer zijn toegestaan. Indien de kans op overlast wel aanwezig is, dient een ontheffing te worden aangevraagd, zodat van geval tot geval een afweging kan worden gemaakt.  
Binnen deze regeling is ook de vestiging van Bed & Breakfast mogelijk.
- \* 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**

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet overwegend in het vastleggen van de huidige situatie, die bovendien veelal reeds in de geldende bestemmingsplannen als zodanig is opgenomen.

In de Wro (artikel 6.12) staat dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen, voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Bro staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan. Het gaat daarbij om: de bouw van één of meer woningen, één of meer hoofdgebouwen, uitbreiding van het hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup>, functieverandering naar woningen voor ten minste 10 woningen, of functieverandering naar horeca of kantoor voor ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Het bestemmingsplan voorziet niet in rechtstreekse bouw mogelijkheden van hiervoor genoemde "aangewezen bouwplannen". Dergelijke ontwikkelingen zijn wel mogelijk via wijzigingsbevoegdheden. Bij toepassing van een wijzigingsprocedure vindt kostenverhaal plaats.

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 was onderwerp van inspraak in de periode van 1 december 2011 tot en met 11 januari 2012. Van de mogelijkheid om in te spreken is door 3 personen/instanties gebruik gemaakt. Als gevolg daarvan is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

In de bijlagen is het verslag van de inspraak opgenomen.

### **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. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
4. Waterschap de Hollandse Delta
5. KPN Telecom Netwerkdiensten
6. Inspectie IenM, Regio West
7. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
8. Kamer van Koophandel
9. Nederlandse Spoorwegen
10. TenneT TSO
11. Nederlandse Gasunie
12. Veiligheidsregio

De Gasunie heeft bericht dat het plan geen aanleiding geeft om opmerkingen te maken.

Van de volgende instanties zijn opmerkingen ontvangen:

- Provincie Zuid Holland
- Waterschap
- Kamer van Koophandel
- Tennenet
- Veiligheidsregio

Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Als gevolg van ontvangen reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

In de bijlagen is het verslag van het overleg opgenomen.

## **Bijlagen:**

## **bijlage 1: Notitie naar aanleiding van inspraakreacties**

### 1. Inleiding

In uw vergadering van 15 november 2011 heeft u het voorontwerpbestemmingsplan "Sterrenburg" vrijgegeven voor de inspraak.

Vervolgens is met ingang van 1 december 2011 gedurende 6 weken de gelegenheid geboden om op het plan in te spreken.

Het plan is volledig op de website van de gemeente geplaatst en de pdf-bestanden konden worden gedownload. Op 7 december 2011 is een inloopbijeenkomst gehouden in het Cultureel Centrum Sterrenburg.

### 2. Inspraakreacties

Van de mogelijkheid om in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan is door een aantal personen/instanties gebruik gemaakt.

Ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan om persoonsgegevens zonder een wettelijke verplichting of absolute noodzaak elektronisch beschikbaar te stellen. In bestemmingsplanprocedures moet hiermee rekening worden gehouden. Dit houdt in dat geen NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp elektronisch ter inzage mogen worden gelegd. In een vertrouwelijke bijlage treft u de NAW-gegevens aan van de insprekers.

### 3. Behandeling inspraakreacties

De reacties worden onderstaand van commentaar voorzien. De reactie (het bezwaar) wordt eerst in het kort aangehaald.

Enkele reacties zijn gelijkluidend en deze worden dan ook gezamenlijk behandeld.

#### **Inspraakreactie 1**

In deze inspraakreactie worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- de bouwhoogte bij Piramide Toutenburg is gewijzigd;
- de bouwhoogte voor erfafscheidingen in de bestemming 'Tuin' mag niet hoger zijn dan 1 m; op welke wijze wordt gehandhaafd in situaties waar dit hoger is ?;
- verzocht wordt in artikel 11.2.2. de bouwhoogte van 1.80 m te verhogen naar 2 m;
- waarom is wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de school aan de Minnaertweg uitgebreid ? Voorts verzoek om objectieve criteria op te nemen;
- Verzocht wordt het bouwvlak ter plaatse van instelling Meteoriet aan te passen;
- Verzocht wordt bij afwijkingsbevoegdheid de term 'bevoegd gezag' toe te passen;
- Gevraagd wordt op welke wijze de verkoop van consumentenvuurwerk is geregeld.

#### *Commentaar:*

- Er is bij de actualisatie van dit bestemmingsplangebied in het algemeen uitgegaan van de bestaande situatie. Een werkwijze die we eveneens toepassen bij andere actualiseringsplannen in Dordrecht.  
Ter plaatse van de Toutenburg is er geen reden uit te blijven gaan van de hoogtemaat uit het bestemmingsplan Sterrenburg III-oost. Dat bestemmingsplan dateert uit 1993 en de afgelopen jaren is er geen plan of initiatief geweest om alsnog het gehele complex uit te breiden tot 26 m.
- De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen in de bestemming 'Tuin' is in Dordrecht gesteld op maximaal 1 m. Deze gronden liggen over het algemeen voor de voorgevel en genoemde maatvoering stemt over met de regel voor vergunningvrij bouwen. Het handhaven van in de loop der jaren ontstane strijdige situaties heeft geen prioriteit.
- De maatvoering van 1.80 m is een maat uit de praktijk: de zogenaamde waiers tussen twee voordeuren met deze hoogte en een dieptemaat van 1.50 m. Levert in de praktijk geen problemen op.
- In het geldende bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming Mk: maatschappelijke doeleinden, kantoren en dienstverlening. Via een wijzigingsbevoegdheid kan er worden gewijzigd in wonen, verkeer, maatschappelijk (kantoren en dienstverlening), groen.  
In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'Maatschappelijk' - onderwijs.

Via een opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan er worden gewijzigd in 'Gemengd' als bedoeld in artikel 6 van de regels. Daarbij kan het dan gaan om wonen, dienstverlening, bedrijf, maatschappelijk, kantoor, sport, parkeren. Nieuw zijn de functies bedrijf en sport. In artikel 6 van de regels zijn bedrijfsactiviteiten gebonden aan maximaal de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De invloed van deze functie, alsook van de functie 'sport' hoeft niet anders te zijn dan de andere genoemde functies en zijn vanuit een oogpunt van flexibiliteit opgenomen. De begrenzing van de functies vindt plaats doordat moet worden uitgegaan van de huidige bouwgrenzen en hoogtematen (8 m) en doordat de woon- en leefsituatie niet op ontoelaatbare wijze negatief mag worden beïnvloed. Als we bezien dat in het geldende bestemmingsplan voor woningbouw kan worden uitgegaan van een nokhoogte van maximaal 12 m, en de toe te laten functies heel dicht bij elkaar liggen, is het maar de vraag of de wijzigingsbevoegdheid daadwerkelijk is uitgebreid.

Door genoemde uitgangspunten (huidige bouwgrenzen en hoogtematen en woon- en leefsituatie) is er in onze optiek sprake van een objectieve begrenzing. In een situatie waarin twijfel bestaat zal de rechter een oordeel kunnen geven of de gemeente op een juiste wijze toepassing heeft gegeven aan de regels.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de in de bestemmingsomschrijving van 'Gemengd' ook genoemde functies 'detailhandel' en 'horeca-1' na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet op deze locatie zijn toegestaan, omdat die in dat artikel zijn gebonden aan (andere) locaties.

- Bij het betreffende bouwvlak is een zeer gering deel "recht" getrokken. Gelet op de inspraakreactie zal dit worden hersteld.
- Deze afwijkingenbevoegdheden zullen over het algemeen door 'burgemeester en wethouders' worden toegepast. Binnen het systeem van de Wabo kan een omgevingsvergunning ook door een ander gezag (bijvoorbeeld provincie) worden verleend en daarom wordt in die wettekst gesproken over bevoegd gezag. Aangezien dit in de situatie waarin de afwijkingenbevoegdheden betrekking op hebben minimaal zal voorkomen, wordt in Dordrecht bewust gesproken over 'burgemeester en wethouders' omdat daarmee de situatie wordt aangegeven zoals die zich daadwerkelijk voordoet. Voor de burger is direct afleesbaar wie de betreffende afwijking (onthefving) kan verlenen.
- Dit is in de nieuwe bestemmingsplannen in Dordrecht geregeld in de algemene gebruiksregels: het gebruik van bouwwerken waarin detailhandel is toegestaan voor de verkoop van vuurwerk, is een strijdig gebruik.

### **Inspraakreactie 2 en 3**

In deze inspraakreacties worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- de uitbreidingsplannen voor het winkelcentrum beslaan een oppervlakte die groter is dan de opgenomen 3000 m<sup>2</sup> bvo; waarop is die beperking gebaseerd? Verzocht wordt het uitbreidingsmetrage te wijzigen in 5000 m<sup>2</sup> bvo.
- verzocht wordt bij het distributie planologisch onderzoek te spreken over een duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau in plaats van detailhandelsstructuur.
- wat wordt bedoeld met 'beïnvloeding woon- en leefsituatie'?
- verzocht wordt het winkelcentrum aan te duiden als hoofdwinkelcentrum.
- het begrip 'dienstverlening' is niet opgenomen in de begrippenlijst.

*commentaar:*

- In opdracht van Corio Nederland Retail is door WPM Consultants een distributie planologisch onderzoek verricht. Het rapport is van 3 november 2005 en daarin wordt gesproken over een uitbreiding van ca. 3000 m<sup>2</sup> bvo. Die oppervlakte van 3000 m<sup>2</sup> bvo is in die periode besproken in de Adviesraad voor Detailhandel en het REO. Vervolgens is die oppervlakte opgenomen in de door de gemeenteraad op 7 april 2009 vastgestelde Structuurvisie Dordrecht-2020. Voor de volledigheid merken we op dat het hierbij gaat om winkel- en opslagruimten, maar dat bijvoorbeeld de verkeersruimten buiten de winkels hiertoe niet behoren. Om misverstanden uit te sluiten zal in artikel 5.6 uitdrukkelijk worden geregeld dat het

uitbreidingsmetrage van maximaal 3000 m2 bvo betrekking heeft op detailhandel en dienstverlening en horeca.

Tijdens een overleg met de eigenaar van het winkelcentrum op 20 februari 2012 is gebleken dat men een grotere oppervlakte dan 3000 m2 bvo wenst, omdat door de na te streven kwaliteitsverbetering in het winkelcentrum winkeloppervlakte gaat verdwijnen. Die oppervlakte wil men gaarne (weer) toevoegen in het gebied van de wijzigingsbevoegdheid.

Aangezien het voldoen aan dit verzoek inhoudt dat per saldo niet meer dan 3000 m2 bvo wordt uitgebreid, kan met het verzoek worden ingestemd. Hiertoe is in de planregels een extra regel opgenomen.

- de provinciale Verordening Ruimte spreekt over 'ontwrichting van de detailhandelsstructuur'. Dat begrip is –zoals gebruikelijk- in het bestemmingsplan overgenomen.
- Er wordt getoetst op ruimtelijke aspecten, zoals verkeer- en parkeeroverlast, bezonning, windhinder, geluidhinder e.d. In feite gaat het om de onderdelen die bij iedere toetsing van bouwinitiatieven aan de orde (moeten) komen.
- In artikel 5.4 onder b is geregeld dat detailhandel en dienstverlening alleen is toegestaan in het hoofdwinkelcentrum. Deze regeling is vergelijkbaar met het door insprekers als voorbeeld aangehaalde artikel 6.4.
- In de begripsbepalingen zal een omschrijving van het begrip 'dienstverlening' worden opgenomen.

#### 4. Ambtshalve aanpassingen

In de toelichting, regels en verbeelding worden enkele technische aanpassingen doorgevoerd. Deze komen voort uit gewijzigde inzichten, onjuiste weergave, dan wel betere leesbaarheid. Deze wijzigingen tasten de hoofdopzet van het plan niet aan.

## **bijlage 2: Notitie naar aanleiding van overlegreacties**

### 1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Sterrenburg" is op 29 november 2011 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. Provincie Zuid Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
4. Waterschap Hollandse Delta
5. KPN Telecom Netwerkdiensten
6. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
7. Vrom-Inspectie, Regio West
8. Kamer van Koophandel
9. Tennet TSO
10. Nederlandse Gasunie
11. Veiligheidsregio

### 2. Inspraakreacties

De Gasunie heeft bericht dat het plan geen aanleiding geeft om opmerkingen te maken.

Van de volgende instanties zijn opmerkingen ontvangen:

1. Provincie Zuid Holland
2. Waterschap
3. Kamer van Koophandel
4. Tennet
5. Veiligheidsregio

Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

### 3. Behandeling overlegreacties

De reacties worden onderstaand in het kort aangehaald en vervolgens van commentaar voorzien.

#### **1. Provincie Zuid-Holland, brief van 24 januari 20112**

De provincie maakt opmerkingen over het ontbreken van gegevens over externe veiligheid en de wijze van regeling in dit bestemmingsplan.

Voorts wordt verzocht voor de mogelijke uitbreiding van het winkelcentrum een distributie-planologisch onderzoek in te stellen, alsmede advies te vragen aan het Regionaal Economisch Overleg.

Commentaar:

#### *externe veiligheid*

Er is in dit bestemmingsplan sprake van een bestaande situatie. Binnen de 200 m strook vanaf de N3 doen zich geen nieuwe ontwikkelingen voor, behoudens de mogelijkheid om op één locatie een wijzigingsbevoegdheid toe te passen. In dat geval zal bij de daadwerkelijke toepassing van die bevoegdheid concreet op externe veiligheid kunnen worden getoetst. Een tweede mogelijkheid van wijziging betreft de uitbreiding van het hoofdwinkelcentrum op een afstand van ca. 400 m van de N3.

De provincie merkt op dat ook een conserverend plan volgens het Bevi als een nieuw ruimtelijke kader wordt beschouwd en er derhalve risicoanalyses dienen te worden opgesteld.

De door de provincie in de reactie genoemde gegevens zijn zoveel als mogelijk verwerkt.

Voorts kan worden opgemerkt dat de Veiligheidsregio volgens afspraak met hen wordt betrokken in het vooroverleg en dat vervolgens het advies van de Veiligheidsregio aan de bestemmingsplan wordt toegevoegd. Dat is ook bij dit bestemmingsplan gedaan.

Mede naar aanleiding van deze reactie zal nader worden overlegd met de Veiligheidsregio over het moment van advisering.

#### *detailhandel*

Er bestaan reeds lang plannen voor de uitbreiding van het winkelcentrum Sterrenburg.



Op 18 oktober 2005 is het plan tot uitbreiding, inclusief een distributie planologisch onderzoek, gepresenteerd in de Adviesraad voor Detailhandel. Geconcludeerd is dat een uitbreiding van 3000 m<sup>2</sup> bvo als maximum wordt gezien.

Vervolgens heeft de toenmalige Stuurgroep REOZH bij brief van 20 oktober 2005 ingestemd met een uitbreiding van 3000 m<sup>2</sup> bvo. Er is gesteld dat deze uitbreiding door de feitelijke locatie van het wijkwinkelcentrum binnen het spectrum van de winkelvoorzieningen in de Drechtsteden, geen versturende effecten heeft op de regionale verzorgingsstructuur.

Sedert dat moment is daadwerkelijke realisering niet van de grond gekomen, mede omdat er geen overeenstemming werd bereikt tussen de verschillende grondeigenaren en de realisering van een woontoren, die onderdeel van het totale plan vormde, problematisch bleek te zijn.

Dit neemt niet weg dat er over een uitbreiding van het winkelcentrum wel afspraken zijn gemaakt en het voor de hand ligt dit dan te verwerken in het te actualiseren bestemmingsplan. Bewust is daarbij gekozen voor een niet rechtstreekse bouwtitel, maar voor de koppeling aan een wijzigingsbevoegdheid. In dat kader dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van een ontwrichting van de detailhandelstructuur, zodat op het moment van toepassing met actuele gegevens kan worden gewerkt.

Voor de volledigheid merken we op dat in de op 7 april 2009 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Dordrecht-2020 voor winkelcentrum Sterrenburg dezelfde 3000 m<sup>2</sup> bvo is genoemd als uitbreiding.

## **2. Waterschap Hollandse Delta , brief van 5 januari 2012**

Het Waterschap merkt op dat ook de Zuidendijk en de Schenkeldijk in paragraaf 4.11.1 dienen te worden genoemd als waterkering.

Commentaar:

De tekst is als zodanig aangepast.

## **3. Kamer van Koophandel, brief van 11 januari 2012**

De Kamer van Koophandel reageert op de opgenomen mogelijkheid om het winkelcentrum uit te breiden. Men hecht veel waarde aan een recente detailhandelsvisie en aangezien de bestaande visie van 2003 is, verzoekt men een nieuwe detailhandelsvisie op te stellen in nauwe samenwerking met belanghebbenden.

Commentaar:

Het actualiseren van de detailhandelsvisie heeft de aandacht van het gemeentebestuur; het spreekt voor zich dat de Kamer van Koophandel daarbij zal worden betrokken.

Voor de specifieke situatie met betrekking tot het winkelcentrum Sterrenburg verwijzen we naar het commentaar op de reactie van de provincie.

## **4. Tennet, brief van 16 december 2011**

Tennet constateert tevreden dat in het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de aanwezige hoogspanningsverbinding. De in de verbeelding opgenomen breedtemaat van deze verbinding kan worden verminderd naar 76 m en voorts verzoekt men enkele aanpassingen in de regels uit te voeren.

Commentaar:

De breedtemaat in de verbeelding is aangepast.

Ook de voorgestelde aanpassingen in de regels zijn uitgevoerd, met dien verstande dat:

- artikel 15.2.2. onder b wordt gehandhaafd, omdat dit betrekking kan hebben op bijvoorbeeld een lichtmast langs een pad in het groen;
- het nieuw voorgestelde lid 15.4 sub f wordt niet toegevoegd omdat dit niet over een aanlegactiviteit gaat, maar om een bouwactiviteit.

## **5. Veiligheidsregio, brief van 3 februari 2012**

De Veiligheidsregio brengt in deze brief haar wettelijke verplichte advies uit.

Commentaar:

Niet alle onderdelen in het advies van de Veiligheidsregio kunnen worden geregeld via een bestemmingsplan.

Delen van het advies zullen in de plantoelichting bij de paragraaf Externe Veiligheid worden verwerkt.

Het advies wordt integraal als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd.