

TOELICHTING

- 1e herziening bestemmingsplan Dordtse Kil, locatie Dordtse Kil III-zuidwest

Gemeente: Dordrecht
Fase: bestemmingsplan vastgesteld
Datum: 17 februari 2015

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande functionele structuur	7
2.2 Toekomstige situatie	7
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	8
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	9
4.1 Inleiding	9
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	9
4.3 Bedrijven en milieuzonering	10
4.4 Bodemkwaliteit	10
4.5 Duurzaamheid	10
4.6 Externe veiligheid	10
4.7 Natuur	10
4.8 Geluid	11
4.9 Groen	11
4.10 Luchtkwaliteit	11
4.11 Verkeer en vervoer	11
4.12 Water	11
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	12
5.1 Planmethodiek	12
5.2 Inleidende regels	12
5.3 Bestemmingsregels	12
5.4 Algemene regels	12
5.5 Overgangs- en slotregels	12
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	13
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
7.1 Inspraak	14
7.2 Overleg	14

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Dordtse Kil" vastgesteld. Het plangebied beslaat de bedrijventerreinen Dordtse Kil I, II, III en de toekomstige locatie van Dordtse Kil IV. Met de vaststelling van het plan is voldaan aan de eis gesteld in de Wet ruimtelijke ordening dat bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn.

In het gebied Dordtse Kil III (zuidelijk van de Kiltunnel) is de gronduitgifte aan bedrijven nog actueel. De afgelopen periode hebben meerdere bedrijven interesse getoond voor vestiging in Dordtse Kil III. In een aantal gevallen bleek de bouwhoogte die is toegelaten niet aan te sluiten bij de wensen en behoefte van de vestigingskandidaten.

De problematiek doet zich vooral voor op de grotere uitgeefbare kavels aan de zuidrand van DK III. Bedrijven die behoefte hebben aan een groot kaveloppervlak, willen vaak ook een grotere bouwhoogte realiseren. Te denken valt aan bedrijven die voor opslag, distributie, productie of de stalling van materieel een bouwhoogte van 12-14 meter nodig hebben.

Bij de ontwikkeling van Dordtse Kil III in de jaren 90 van de 20e eeuw, is in het stedenbouwkundig plan uitgegaan van een maximum bouwhoogte van 16 meter. Vanuit de (al dan niet bewoonde) randen langs bijvoorbeeld de Rijkstraatweg en de Wieldrechtse Zeedijk, is een geleidelijke opbouw van bouwhoogten toegepast, waarbij het dichtst bij de woningen een hoogte van 8 meter is aangehouden en meer op afstand hoogten van 12 meter en 16 meter.

Nu, zo'n 20 jaar later, blijkt dat kavels met maximale bouwhoogten van 8 of 12 meter, bij veel bedrijven minder in trek zijn. De trend naar intensivering en optimalisering van ruimtegebruik, waarbij grotere bouwhoogten een vereiste zijn, zal de komende jaren doorzetten. Grote kavels met lage bouwhoogten zullen in de toekomst steeds moeilijker uitgegeven kunnen worden.

Deze herziening van het bestemmingsplan Dordtse Kil heeft betrekking op de zuidwest hoek van DK III. De hier geldende stapsgewijze hoogteopbouw vormt een belemmering voor de uitgifte aan bedrijven. Op dit moment zijn er serieuze contacten met een bedrijf dat zich hier wil vestigen. Voorwaarde is dat de toegelaten bouwhoogte wordt verhoogd. Stedenbouwkundig is een dergelijke verhoging in dit gebied aanvaardbaar.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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

- in het oosten: de geprojecteerde doortrekking van de Aquamarijnweg naar Dordtse Kil IV
- in het zuiden: de Wieldrechtse Zeedijk
- in het westen: de waterkering langs de Dordtsche Kil
- in het noorden: het gebied zuidelijk van de Toermalijnring.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Dordtse Kil", vastgesteld op 24 juni 2013.

1.4 Leeswijzer

Met deze herziening wordt het bestemmingsplan "Dordtse Kil", dat medio 2013 werd vastgesteld, op het punt van de bouwhoogten aangepast. Van de beoogde ontwikkeling tot bedrijventerrein wordt niet afgeweken. Omdat het plan uit 2013 nog actueel is, beperkt deze toelichting zich zoveel mogelijk tot de essentie, te weten de bouwhoogten. Voor overige informatie over het gebied kan de toelichting op het bestemmingsplan uit 2013 worden geraadpleegd.

- hoofdstuk 1 - Inleiding en algemene informatie
- hoofdstuk 2 - Beschrijving van het plan
- hoofdstuk 3 - Beleidskaders
- hoofdstuk 4 - Omgevingsaspecten
- hoofdstuk 5 - Juridische planbeschrijving
- hoofdstuk 6 - Economische uitvoerbaarheid
- hoofdstuk 7 - Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande functionele structuur

Dordtse Kil III (DK III)

Dit is het meest recente bedrijventerrein aan de westzijde van Dordrecht. In 1991 is gestart met de ontwikkeling en rond de eeuwwisseling is de uitgifte begonnen. Het circa 72 hectare grote terrein is nog steeds in ontwikkeling. Momenteel zijn er ongeveer 90 vestigingen met 1400 arbeidsplaatsen.

Het terrein is deels gericht op transport en logistiek, maar daarnaast zijn ook andere vormen van bedrijvigheid toegestaan. De kavelmaat is over het algemeen groter dan op de bedrijventerrein DK I en DK II.

Niet-bedrijfsfuncties

De Tweede Tol is een buurtschap rond de kruising Wioldrechtse Zeedijk - Rijksstraatweg. Er staan ongeveer 35 woningen en boerderijen in lintbebouwing langs deze dijk. Ter hoogte van het plangebied DK III - zuidwest bevindt zich langs de Wioldrechtse Zeedijk geen bebouwing.

2.2 Toekomstige situatie

Dordtse Kil III

Dordtse Kil III is een bedrijventerrein in ontwikkeling. Het gelijknamige bestemmingsplan uit 1999 vormde hiervoor de basis. Al in dit bestemmingsplan is het woonwagenkamp aan de Wioldrechtse Zeedijk wegbestemd ten behoeve van het bedrijventerrein.

Doel van deze herziening is de bouwmogelijkheden op stedenbouwkundig verantwoorde wijze in overeenstemming te brengen met de actuele behoeften en wensen van bedrijven. Concreet gaat het om de bouwhoogten in het zuidwestelijk deel van het bedrijventerrein. De uitgeefbaarheid van bedrijfskavels staat onder druk doordat de bouwmogelijkheden qua hoogte te beperkt zijn.

Stedenbouw

In het bestemmingsplan Dordtse Kil III (1999) is de ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein toegelicht. Voor het gebied geldt een maximum bouwhoogte van 16 meter. Omdat deze hoogte met name aan de randen nabij bestaande bebouwing tot ongewenste situaties kan leiden is maatwerk toegepast door aan de randen uit te gaan van een lagere bouwhoogten. Dit is vormgegeven door vanuit de randen uit te gaan van een stapsgewijze opbouw van 8 meter en eventueel 12 meter. Hiermee wordt voorkomen dat dichtbij bijvoorbeeld de woningen langs de Rijksstraatweg en Wioldrechtse Zeedijk tot 16 meter hoge bedrijfsbebouwing kan verrijzen.

De geschetste regeling van de bouwhoogten is ook toegepast in het zuidwestelijk plandeel van DK III, zuidelijk van de Toermalijnring. Dit gebied wordt aan de zuid- en aan de westzijde begrensd door de Wioldrechtse Zeedijk. Deze dijkgedeelten zijn onbebouwd.

Door het ontbreken van bebouwing is er aanleiding om de noodzaak van handhaving van de hoogtebeperkingen van 8 meter en 12 meter opnieuw te bezien. Hiervoor is reden temeer nu zich een bedrijf heeft gemeld dat bereid is zich hier te vestigen, mits de bouwhoogte wordt verhoogd naar 14 meter.

Nadere beschouwing van de locatie en het feit hogere bebouwing, door het ontbreken van bebouwing langs de dijk, geen negatieve effecten zal hebben voor de directe omgeving, leiden tot de conclusie dat, gezien de zich wijzigende behoeften van bedrijven aan hogere bouwmogelijkheden, er geen overwegende bezwaren zijn tegen het verhogen van de bouwhoogte van 8 meter naar 14 meter. Aan de zijde van de dijk is wel voorzien in een groenstrook die de aanleg van een visueel afschermende bomerrij mogelijk maakt.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

Gelet op de beperkte betekenis van deze herziening wordt afgezien van het opnemen van een uitgebreide beschrijving van de relevante beleidskaders.

Desgewenst kan de beschrijving van de beleidskaders in de toelichting op het bestemmingsplan "Dordtse Kil" uit 2013 worden geraadpleegd.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Zoals hiervoor aangegeven voorziet deze herziening in het aanpassen van bouwhoogten in het zuidwestelijk deel van Dordtse Kil III. Afgezien van de hogere bouwhoogten voorziet de herziening niet in nieuwe ontwikkelingen, die op één of meer van de hieronder genoemde omgevingsaspecten nader onderzoek behoeven. In verband hiermee zijn de onderzoeken die ten behoeve van het op 25 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Dordtse Kil" zijn gedaan niet opnieuw uitgevoerd.

In dit hoofdstuk wordt volstaan met het vermelden van de relevante conclusies van de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het bestemmingsplan "Dordtse Kil".

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorisch waardevolle objecten/elementen

Er is een aantal cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren te benoemen. Er dient echter ook nog het nodige nader onderzoek plaats te vinden. Met name naar wat er echt in aanmerking komt voor bescherming.

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied enkele cultuurhistorische elementen aanwezig waarvan op voorhand van belang is dat het bestemmingsplan handhaving niet in de weg staat.

Concreet gaat het om:

- Tracé Rijksstraatweg
- Tracé Wieldrechtse Zeedijk.

De genoemde elementen blijven positief bestemd, waardoor het voortbestaan van die elementen, voorzover dat binnen de reikwijdte van deze herziening valt, uitgangspunt is.

Archeologie

Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient op kosten van de initiatiefnemer/veroorzaker onderzocht te worden of en waar 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 het 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 70 cm danwel 100 cm beneden maaiveld afhankelijk van de archeologische waarde/verwachting
- 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.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Voor de bedrijventerreinen binnen het plangebied is een milieuzonering opgenomen. De milieuzonering is gebaseerd op de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009).

De milieuzonering gaat er van uit dat, afhankelijk van de effecten op het woon- en verblijfsklimaat, bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand ten opzichte van gevoelige functies, zoals woningen, worden gesitueerd.

De toegepaste zonering komt overeen met de zonering zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

4.4 Bodemkwaliteit

Het bestemmingsplan voorziet geen nieuwe ontwikkelingen, die nader onderzoek naar de bodemkwaliteit vereisen .

Uit de onderzoeksgegevens die zijn gebruikt voor het bestemmingsplan Dordtse Kil (2013) blijkt dat de achtergrondwaarde van de bodemkwaliteit in dit gebied naar verwachting schoon tot licht verontreinigd is. Daarmee levert de bodemkwaliteit geen belemmering op voor de vaststelling van deze herziening.

4.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan uit 2013 geen punt dat bijzondere aandacht behoeft.

Bij mogelijke nieuwbouw is er aandacht voor het aspect duurzaamheid via de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid is binnen het plangebied aandachtspunt vanwege bedrijfsactiviteiten en vanwege transport. De uitkomst van het onderzoek in het kader van het bestemmingsplan Dordtse Kil is, dat er geen knelpunten zijn met het plaatsgebonden risico en met het groepsrisico.

Met het oog op externe veiligheid zijn de volgende ruimtelijke maatregelen voor dit bestemmingsplan relevant:

- er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt; er wordt daarmee geen toename van het groepsrisico voorzien;
- nieuwvestiging van Bevi-bedrijven wordt niet toegestaan; wel is een mogelijkheid opgenomen tot afwijken van deze regel; daarbij is het uitgangspunt dat dit alleen wordt toegelaten dat de PR 10-6 niet over percelen van derden reikt en dat een advies van de Veiligheidsregio in de afweging wordt betrokken;
- risicovolle bedrijven die niet onder het Bevi vallen zijn toegestaan onder de voorwaarden dat de PR 10-6 niet over percelen van derden reikt.

De aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid leveren geen knelpunten op.

4.7 Natuur

In het gebied van deze herziening van het bestemmingsplan komen geen natuurwaarden van betekenis voor.

4.8 Geluid

Het plangebied ligt buiten vastgestelde zones voor spoorweg- als industrielawaai. Bovendien zijn binnen het gebied geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen voorzien, zodat de Wet geluidhinder in dat opzicht niet van toepassing is

Om een mogelijke toename van geluidbelasting van bedrijven op woningen te voorkomen wordt een Nota Industrielawaai opgesteld. Uitgangspunt daarbij is om de nu geldende geluidvoorschriften voor bedrijven gelijk te houden.

4.9 Groen

De herziening van dit bestemmingsplan omvat geen groenvoorzieningen van structureel belang.

4.10 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de herziening van het bestemmingsplan Dordtse Kil.

4.11 Verkeer en vervoer

Het bestemmingsplan gaat uit van de ontsluitings- en wegenstructuur zoals opgenomen in het bestemmingsplan Dordtse Kil (2013) en voorziet niet in wijziging daarvan.

4.12 Water

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".

Dit bestemmingsplan voorziet niet in wijziging van de waterstructuur, zodat er uit een oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van dit plan.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

Deze herziening van het bestemmingsplan Dordtse Kil heeft een beperkte strekking. Behalve de aanpassing van de bouwhoogten in het zuidwestelijk plandeel van Dordtse Kil III blijven de regels van het bestemmingsplan Dordtse Kil geheel in tact.

De herziening bestaat uit een plankaart (verbeelding) waarop de aangepaste bouwhoogten afleesbaar zijn. De verschillende bestemmingen zijn met hun bouwgrenzen direct van de verbeelding af leesbaar. De regels die op grond van het bestemmingsplan Dordtse Kil (2013) al gelden behoeven verder geen aanpassing/wijziging. In verband hiermee worden de regels van het bestemmingsplan Dordtse Kil van toepassing verklaard op deze 1e herziening.

Door middel van ruime bestemmingen en mogelijkheden van afwijking (onthefing) en wijziging is in de gebieden die daarom vragen de nodige flexibiliteit opgenomen. Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Inleidende regels

In dit hoofdstuk van de regels is een aantal begrippen die gebruikt worden in de regels nader verklaard. 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 Bestemmingsregels

Deze herziening van het bestemmingsplan leidt niet tot aanpassing van de bestemmingsregels en daarmee samenhangende regels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Dordtse Kil uit 2013. De bestemmingsregels van deze herziening volstaan om die reden met een verwijziging naar de betreffende bepalingen in de regels van het bestemmingsplan Dordtse Kil 2013.

5.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk van de regels bevat de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven Anti-dubbeltelregel.

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. Deze regels bepalen dat de strijdige bebouwing en/of het strijdig gebruik onder voorwaarden mogen 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

De herziening van het bestemmingsplan voorziet in het aanpassen van de krachtens het geldende bestemmingsplan Dordtse Kil geldende bouwhoogten voor bedrijven. De aan de gronden toegekende functies blijven gelijk. Door het toelaten van grotere bouwhoogten wordt de verkoopbaarheid van de relatief grote bedrijfskavels in dit gedeelte van Dordtse Kil III naar verwachting verhoogd, wat de economische uitvoerbaarheid gunstig beïnvloedt.

In de herziening van het bestemmingsplan is de doortrekking van de Aquamarijnweg naar de Wioldrechtse Zeedijk overgenomen uit het bestemmingsplan Dordtse Kil 2013. Deze weg zal in de toekomst voornamelijk dienst doen als de verkeersverbinding tussen de bedrijven in Dordtse Kil III en Dordtse Kil IV. De kosten voor deze doortrekking komen ten laste van de grondexploitatie van Dordtse Kil III. In deze exploitatie kunnen alle geraamde kosten, waaronder de doortrekking van de Aquamarijnweg, worden gedekt uit de opbrengsten van de uitgifte van bedrijfskavels.

In de Wro (artikel 6.12) is bepaald 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 m², functieverandering naar woningen voor ten minste 10 woningen, of functieverandering naar horeca of kantoor voor ten minste 1.000 m².

De herziening van het bestemmingsplan omvat uitsluitend nog uitgeefbare gronden die thans eigendom zijn van de gemeente. Dit betekent dat de kosten van het plan worden meegenomen in de grondprijzen die bij uitgifte van gronden in rekening worden gebracht. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins voldoende verzekerd.

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

In verband met het voornemen om bouwhoogten te verhogen is in juni 2014 overleg gevoerd met omwonenden. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat er geen bezwaren bestaan tegen de voorgestelde verhoging van bouwhoogten in het zuidwestelijk plandeel, nabij de Dordtsche Kil.

7.2 Overleg

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

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

Van Rijkswaterstaat is bericht ontvangen dat het voorliggende plan geen aanleiding geeft voor opmerkingen. Het Waterschap heeft telefonisch gemeld dat bij dit plan geen waterschapsbelangen zijn gemoeid.

Van de overige instanties zijn geen reacties ontvangen.