

Toelichting Krispijn

gemeente: Dordrecht
fase: vastgesteld bestemmingsplan
datum: oktober 2014

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	6
2.1 Historie	6
2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur	8
2.3 Ontwikkelingen Oud Krispijn	9
2.4 Ontwikkelingen Nieuw Krispijn	10
2.5 Uitgangspunten voor nieuw bestemmingsplan	11
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Amvb Ruimte	13
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland	14
3.2.2 Verordening Ruimte	15
3.2.3 Actualisering: nieuwe Visie en Verordening	15
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040	15
3.3.2 Wijkvisies	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	20
4.2 Bedrijven en milieuzonering	20
4.2.1 Regelgeving en beleid	20
4.2.2 Onderzoek	21
4.2.3 Conclusie	21
4.3 Bodemkwaliteit	21
4.3.1 Regelgeving en beleid	21
4.3.2 Onderzoek	21
4.3.3 Conclusie	21
4.4 Duurzaamheid	22
4.4.1 Regelgeving en beleid	22
4.4.2 Onderzoek	22
4.4.3 Conclusie	22
4.5 Externe veiligheid	22
4.5.1 Regelgeving en beleid	22
4.5.2 Onderzoek	24
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	27
4.7.1 Regelgeving en beleid	27
4.7.2 Onderzoek	27
4.7.3 Conclusie	28
4.8 Groen	28
4.8.1 Regelgeving en beleid	28
4.8.2 Onderzoek	28
4.8.3 Conclusie	28

4.9 Luchtkwaliteit	28
4.9.1 Regelgeving en beleid	28
4.9.2 Onderzoek	29
4.9.3 Conclusie	29
4.10 Verkeer en vervoer	29
4.10.1 Regelgeving en beleid	29
4.10.2 Onderzoek	29
4.10.3 Conclusie	30
4.11 Water	30
4.11.1 Regelgeving en beleid	30
4.11.2 Onderzoek	31
4.11.3 Conclusie	32
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	33
5.1 Planmethodiek	33
5.2 Inleidende regels	33
5.3 Bestemmingen	33
5.4 Algemene regels	36
5.5 Overgangs- en slotregels	37
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	38
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1 Inspraak	39
7.2 Overleg	39

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De afgelopen periode is de planning en de inzet voor het opstellen van bestemmingsplannen vooral gericht geweest op de datum 1 juli 2013: de datum dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar, omdat anders geen leges geheven mogen worden. Die missie is in Dordrecht met succes afgerond.

Maar ook voor de periode na 1 juli 2013 blijft de termijn van 10 jaar gelden en dat betekent dat het proces doorgaat. Na Reeland en Wielwijk/Crabbehof/Zuidhoven, is nu Krispijn aan de orde. Het bestemmingsplan Oud- en Nieuw Krispijn is vastgesteld op 1 februari 2005, waardoor voor 1 februari 2015 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld moet zijn.

Om die reden is een nieuw bestemmingsplan Krispijn opgesteld. In het plangebied wordt vooral uitgegaan van de huidige situatie en de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westelijk deel van Dordrecht en wordt globaal als volgt begrensd:

- In het noorden: de Weeskinderdijk en het NS-terrein
- In het oosten: de spoorlijn Dordrecht - Breda
- In het zuiden: de Laan der Verenigde Naties
- In het westen: de rijksweg A16.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. Oud- en Nieuw Krispijn, vastgesteld op 1 februari 2005
2. 1e herziening, locatie Nassauweg, vastgesteld op 29 juni 2010
3. 2e herziening, locatie Nieuweweg, vastgesteld op 20 september 2010
4. 3e herziening, locatie Laan der VN, vastgesteld op 14 februari 2012
5. 4e herziening, locatie Patersweg, vastgesteld op 28 augustus 2012
6. 5e herziening, locatie Brouwersdijk, vastgesteld op 18 september 2012

Vooruitlopend op dit nieuwe bestemmingsplan is de 6e herziening, locatie JW Frisostraat in procedure gebracht.

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 gebied Krispijn is een zeer boeiend gebied, in zijn huidige hoofdvorm gegroeid tussen ca. 1900 en 1960. De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur is nog grotendeels in tact en wordt bijna overal ondersteund door de oorspronkelijke bebouwing.

Van der Pek presenteerde in 1917 de basis voor het stedenbouwkundig plan van Krispijn. Dit vormde ook de basis voor het uitbreidingsplan voor Dordrecht uit 1932 van de architect en directeur Gemeentewerken Chr. van Buuren. De stadsplattegrond zoals wij die nu kennen is op hoofdlijnen door Van Buuren ontworpen.

Verschillende buurten binnen het gebied hebben hun eigen, uit de bouwtijd stammende, karakteristiek. Bijvoorbeeld een tuindorpkarakteristiek zoals in de Mauvebuurt of een wederopbouwkenmerkend zoals de bebouwing aan de Nassauweg. Rond de Emmastraat, één van de oudste buurten van Krispijn, heeft de bebouwing kenmerken van het 19de-eeuwse eclecticisme en de art nouveau.

In het plangebied bevindt zich een aantal beschermde monumenten, een gebied dat is geïnventariseerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project 1850-1940 en nog diverse potentiële gemeentelijke monumenten en karakteristieke structuren. Kortom cultuurhistorisch gezien een zeer waardevol gebied.

Overigens is in de periode tussen 2000 en 2014 het nodige gesloopt, met name in het gebied tussen de Krispijnseweg, de Bosboom Toussaintstraat en de Brouwersdijk. Hierbij is ook cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verdwenen. Op sommige plekken is de stedenbouwkundige structuur aangepast en er zijn nog onbebouwde stukken op belangrijke locaties in de stedenbouwkundige structuur.

Oud en Nieuw Krispijn 1900-1920

De oudste bebouwing van Krispijn staat in de Bloemenbuurt, rond de Emmastraat, het woningbouwcomplex van Woningzorg en in het gebied tussen de Hooftstraat, Krispijnseweg, Bosboom Toussainstraat en Tesselschadestraat. Deze bebouwing kwam tussen 1900 en 1920 tot stand. Deze bebouwing is gebouwd in de negentiende-eeuwse traditie: in traditionele bouwmaterialen en refererend aan oude bouwstijlen.

Het woningbouwcomplex van Woningzorg was in 1916 de eerste door het rijk gesubsidieerde woningbouw in Dordrecht. Bij de renovatie van dit complex, ooit ontworpen door de Dordtse architect B. van Bilderbeek, zijn waardevolle details verloren gegaan.

De Bloemenbuurt ontwikkelt zich vanuit het individueel particulier eigenaarschap tot een staalkaart van doe het zelf-woningen.

Aan de Dubbeldamseweg Zuid en in het gebied tussen de Dubbeldamseweg Zuid en de Frederikstraat liggen diverse beschermingswaardige woningbouwcomplexen. In dit gebied is sprake van funderingsproblemen in de vorm van rotte houten palen. Een groot deel is inmiddels hersteld.

Oud Krispijn 1920-1940

Oud-Krispijn is als stadsuitbreiding gemaakt op basis van uitbreidingsplannen uit 1917 van de architect Van der Pek. Van der Pek was geïnspireerd door de tuinstadgedachte. Hierbij wordt getracht een esthetisch aangename, qua leefmilieu gezonde omgeving te scheppen, zonder de techniek voorrang te geven. In de Mauvebuurt komt deze gedachte het beste tot zijn recht. Uitgangspunt voor zijn ontwerp voor Krispijn vormden de Brouwersdijk en de Zuidendijk. Dit moesten de hoofdverbindingen worden: een aanzienlijke verbreding en een groene aankleding zou parken overbodig maken. Hij koos in zijn wijkplattegrond voor flauw gebogen straten met een wisselende breedte. Bij de huizenbouw speelden zonbestraling, gerieflijkheid, overzichtelijkheid, huiselijkheid, schoonheid en goedkope exploitatie stuk voor stuk een rol. Op de hoeken kwamen winkels. Zijn plan is, met wat aanpassingen met name ten aanzien van het profiel van de dijken, overgenomen. Maar er kwam wel een park: het park Weizigt. Uiteindelijk pas geopend in 1948. Het gebied bestaat voornamelijk uit omvangrijke sociale woningbouwcomplexen. De meeste tot stand gekomen tussen 1920 en 1930. De bebouwing van Oud-Krispijn kenmerkt zich door de toepassing van roodbruine baksteen, met decoraties in het metselwerk in de vorm van reliëf en

toepassing van anders gekleurde baksteen. De venstervullingen zijn doorgaans van hout. De kappen zijn bedekt met rode pannen.

Meestal is er sprake van één à twee lagen plus kap. Als er sprake is van boven- en benedenwoningen is de bebouwing iets hoger.

Inmiddels is veel van de oude bebouwing vervangen door nieuwbouw. Deze is gebouwd in een bouwstijl die is geïnspireerd op de oude bebouwing zowel qua typologie, hoofdvorm als qua materiaal- en kleurgebruik.

Tussen 1920 en 1940 is het gebied tussen de Krispijnseweg, Patersweg, Zuidendijk en Hugo de Grootlaan/Van Baerlestraat vrijwel vol gebouwd.

Nieuw Krispijn 1940-1965

Ter plaatse van het echte nieuwe Krispijn was toen nog landelijk gebied. De buurt tussen de Krispijnseweg en Mariannestraat is na de Tweede Wereldoorlog bebouwd ter leniging van de naoorlogse woningnood. In het gebied zijn de stedenbouwkundige en sociale opvattingen zoals deze rond de Tweede Wereldoorlog ontstonden herkenbaar. Deze opvattingen waren sterk beïnvloed door de architect Le Corbusier en zijn "La Charte d'Athènes" uit 1941. Hierin stelde hij onder andere dat de stedelijke functies wonen, werken en recreëren autonoom zijn en hij suggereerde hoogbouw als architectonische invulling van de functionele stad. Veelal wordt dit handvest gezien als een vertaling van de opvattingen van het Congrès Internationale des Architectes Modernes. In Nederland werden deze internationale opvattingen vertaald, onder anderen door de leden van de 8 en de Opbouw, als het belang van een juiste keuze van ligging en omvang van de afzonderlijke delen voor arbeid, wonen, recreatie en verkeer. De toepassing van hoogbouw werd vooral aangeprezen omdat dit grotere afstanden tussen de gebouwen mogelijk maakte, zo ontstonden terreinen voor sport en ontspanning. Doel was dus in eerste instantie niet verdichting, maar meer een andere schikking van functies binnen de beschikbare ruimte. Pas later werd hoogbouw ook gezien als een oplossing om snel te voorzien in het naoorlogse woningtekort. De Wederopbouwkenmerken hier zijn een redelijk ruime stedenbouwkundige opzet, toepassing van meerlaagse woningbouw, naast rijtjes ééngezinwoningen, scheiding van functies en gebruik van nieuwe bouwmaterialen als korrelbeton. De woningen langs de Prinses Julianaweg en Prins Bernardstraat dateren uit 1948 (ontwerp van de architect C. Hol). De woningen langs de Nassauweg dateren uit 1951/52 en zijn gemaakt van het typische naoorlogse bouw materiaal korrelbeton.

Waardevolle structuren

Dubbeldamseweg Zuid en Krispijnseweg

De oude verbindingen van de binnenstad met het achterland, Krispijnseweg, vroeger direct in het verlengde van de Spuiweg gelegen en Dubbeldamseweg Zuid zijn historisch van belang, zowel als herkenbare route op zich, als door de (oorspronkelijke) bebouwing langs de route.

Viottakade en Nassauweg

Twee nieuwe verbindingen zijn met name interessant vanwege het duidelijke stempel dat ze drukken op de structuur van Krispijn: de Viottakade en de Nassauweg. Beide hebben een zeer sterke structuur door de overmaat met grote waterpartijen in het midden en wegen aan beide zijden. Vanuit de Viottakade is er een belangrijke zichtlijn op de Grote Kerk en wordt de groene structuur nog eens extra ondersteund door driehoekige plantsoenen voor de erlangs gelegen bebouwing. Vanuit de Nassauweg is er een zichtlijn op het park Weizigt, maar ter hoogte van de Waldeck Pyrmontweg ook op de Grote Kerk. De breedte van de Naussauweg is niet bedacht door ontwerpers, maar bedongen door NS. NS wilde deze ruimte houden om ooit het spoortraject te kunnen verleggen en de scherpe bocht die zich ter plaatse van de Bloemenbuurt bevindt, uit het traject te halen.

Park Weizigt

Het park Weizigt is gemaakt ter plaatse van de voormalige buitenplaats Weizigt. De buitenplaats is op deze plaats waarschijnlijk aangelegd in de zeventiende eeuw in opdracht van de heer M. van den Broucke. Eind achttiende eeuw kwam de buitenplaats in handen van de familie De Roo, die tot 1942 eigenaar bleef. Van het landgoed zijn nog een statige villa, een orangerie met washuis, een koetshuis en een stukje bos over. Vanaf de jaren twintig had de gemeente al een oogje op deze grond ten behoeve van een park. Pas in 1948 is deze wens gerealiseerd.

De aanleg van het park, naar een ontwerp van de Haagse tuinarchitect S.G.A. Doorenbos (1891-1980), is landschappelijk met grote vijverpartijen.

2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

In het plangebied liggen drie brede assen:

- Erasmuslaan, viottakade, Jan Vethkade (west)
- Krispijnseweg (centraal)
- Nassauweg (oost)

Deze assen zijn alle gericht op het centrale punt in het centrum van de stad, de Grote Kerk. Sommige zijn voorzien van een brede, groene berm, op de westelijke en oostelijk gelegen as zelfs met een langgerekte waterpartij (Nassauweg, Jan Vethkade/Viottakade). Een dergelijke waterpartij ligt overigens ook centraal in de groenvoorzieningen tussen de Hugo de Grootlaan en de Van Baerlestraat.

Andere elementen die de hoofdopzet van het gebied bepalen zijn de van west naar oost lopende Frans Lebrethlaan-Bosboom Toussaintlaan-Mauritsweg en de gebogen Brouwersdijk-Prinses Julianastraat-Mariastraat.

Voorts zijn in het westen nog twee structuurbepalende, infrastructurele elementen van een heel andere orde aanwezig, namelijk de Zuidendijk met een waterkerende functie en de rijksweg A16. De opzet van de wijk, clusters met veel rechthoekige, gesloten of half-gesloten bouwblokken met daartussen vrij smalle straten met een overwegend verblijfskarakter is in paragraaf 2.1 aan de orde geweest. Deze opzet is karakteristiek en historisch waardevol.

In de oudste plandelen, waar de meeste bouwblokken gesloten zijn, lopen de blokken vaak mee met een bocht en knik in de weg. Ook is hier en daar sprake van symmetrie, spiegeling van bouwblokken en groenvoorzieningen in de as van de weg. De woningen zijn met de voorzijde duidelijk naar de straat gericht. Vaak zijn de hoeken van bouwblokken afgerond.

Er is sprake van gesloten en halfgesloten bouwblokken, dat wil zeggen woongebiedjes door straten omsloten, met woningen welke met achtertuinen aan elkaar grenzen. De woningen vormen de scheiding tussen het openbare (straten, pleinen, groenvoorzieningen) en het privé-domein (de achtertuin).

Wonen

Krispijn is in overwegende mate een woongebied met gestapelde en niet-gestapelde woningen, huur- en koopwoningen. De afgelopen jaren is veel vernieuwd, gerenoveerd en er zijn nog locaties waar reeds is gesloopt en de nieuwbouw de komende jaren zal plaatsvinden.

Per 1 januari 2013 woonden in Oud Krispijn 10.804 personen en in Nieuw Krispijn 5.263 personen.

Detailhandel

Binnen Krispijn is sprake van een zeer verspreid aanbod aan detailhandel, een wijkwinkelcentrum ontbreekt. Een aantal winkels is gevestigd in buurtwinkelstrips.

De detailhandel is gevestigd in:

- grotere concentraties aan de Brouwersdijk (ten noorden van Bosboom Toussaintstraat), de Krispijnseweg, het J.P. Heijeplein en het Paulusplein);
- kleinere concentraties aan het Sweelinkplein en aan de Dubbeldamseweg en de Brouwersdijk (ten zuiden van de Bosboom Toussaintstraat);
- kleinschalige winkels verspreid over het hele plangebied, maar met name in Oud Krispijn.

Maatschappelijk

Maatschappelijke voorzieningen zijn over het algemeen aanwezig langs hoofdwegen. Het betreft onder andere scholen, kinderopvang en kerken. Voorts zijn twee begraafplaatsen aanwezig.

Sport

Het sportcomplex Patersweg ligt tussen de woningen; het wordt gebruikt door een korfbalvereniging en voor wijk-sport-activiteiten. De afgelopen jaren is een nieuw tenniscomplex gerealiseerd aan de Nieuweweg. Aan de Brands Buysstraat is een schietvereniging gevestigd.

Bedrijven

In het plangebied zijn op verschillende locaties kleinere bedrijven gevestigd. Grotere bedrijvenlocaties zijn de vestiging van het NMI aan het Hugo de Grootplein, een voormalige vestiging van KPN aan de Vlietweg en een woningcorporatie nabij de Krispijntunnel.

Station

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het NS-Station Dordrecht-Centrum.

2.3 Ontwikkelingen Oud Krispijn

Oud Krispijn kreeg in de jaren 80 te maken met achteruitgang, een groeiende werkloosheid, jongeren met problemen en een dalende kwaliteit van de woningen. De eens zo vriendelijke buurt kwam in een neergaande spiraal terecht. Het economische klimaat verslechterde en ondernemers trokken weg.

De gemeente Dordrecht en drie woningcorporaties hebben in het project 'Oud Krispijn Vernieuwt' de handen ineen geslagen. In 2000 is gestart met de uitvoering van de plannen zoals verwoord in het Raamwerk 2010, dat in 2004 is herzien in het Raamwerk 2013. Een plan om de leefbaarheid van Oud Krispijn drastisch te verbeteren, op sociaal en economisch gebied, op het gebied van veiligheid en op fysiek gebied: panden, voorzieningen en openbare ruimte. In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Dordrecht en de wijkontwikkelingsmaatschappij Krispijn Wonen zijn, met een samenhangende financiering, afspraken gemaakt ten aanzien van de zogenaamde Pandenbank, Grondbank en het Sociaal programma. De gemeente Dordrecht en de wijkontwikkelingsmaatschappij Krispijn Wonen hebben beiden hun organisatie zo ingericht dat men slagvaardig kon opereren.

Er is de afgelopen jaren in vooral Oud Krispijn veel tot stand gebracht en na 13 jaar extra inzet via het project 'Oud Krispijn Vernieuwt' gaat Oud Krispijn vanaf 2014 een nieuwe fase in als reguliere wijk. In de raadsinformatiebrief van 27 augustus 2013 is de stand van zaken gemeld en is teruggeblikt op de afgelopen 13 jaar.

Over de aanpak is het volgende vermeld:

In het Fysiek programma Oud Krispijn Vernieuwt zijn de activiteiten opgenomen om de wijk fysiek te verbeteren. De plannen zijn in het Raamwerk 2013 in het kort uitgewerkt. Jaarlijks zijn nieuwe afspraken gemaakt in het Wijkjaarprogramma Oud Krispijn Zuid. Het jaarplan van Krispijn Wonen en de fysieke plannen van de gemeente Dordrecht zijn daarin volledig opgenomen.

Drie buurten

De gemeente Dordrecht, Krispijn Wonen en de Oud Krispijn Bewoners Zelforganisatie (OKBZ) streefden naar een meer evenwichtige samenstelling van de bevolking, met meer ruimte voor de midden en hogere inkomens (streven naar 25% van de bevolking). Dit laatste was hard nodig om de draagkracht in de wijk te verbeteren en het economische draagvlak te vergroten. Maar ook voor de huidige bewoners moeten er voldoende huisvestingsmogelijkheden blijven.

A. Tuindorp

Het westelijk deel van Oud Krispijn behield en kreeg een tuindorpkarakter. De gerenoveerde Mauvebuurt heeft een monumentenstatus. De nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte in de Vincent van Goghbuurt sluit daar qua karakter op aan.

In dit tuindorp gaat het om de ruimte, ruim wonen in een ruim opgezette omgeving. Het is een gezinsbuurt, met onderlinge zorg, open, veilig en intiem. Het groen speelt een belangrijke rol in de wijk. Zo schrijft het beeldkwaliteitplan de afscheiding met heggen voor, ook bij de nieuwbouw. Door de planmatige aanpak is de kwaliteitslijn in de hele buurt doorgezet en zichtbaar gemaakt. De sfeer van het stedelijk groen gaat naadloos over in de rustige groene en open ruimte met een passende architectuur.

B. Stedelijk, veelzijdig wonen

Het oostelijk deel van de wijk, de Krispijnse Driehoek, kreeg een meer veelzijdig stedelijk karakter. Met ruimte voor vernieuwing en waar mogelijk behoud van de originele architectuur. Zeker dit deel van de wijk is zo opgebouwd dat een wooncarrière mogelijk is.

Door sloop van woningen ontstond er ruimte voor spelen, groenvoorziening en parkeren. Vooral de aanleg van enkele grote nieuwe pleinen geeft de buurt meer openheid en ruimte voor de vele jonge inwoners van Oud Krispijn.

Rondom de nieuwe pleinen ligt de nadruk op nieuwbouw, variërend van eengezinswoningen tot woningen voor diverse doelgroepen zoals jongeren, senioren en begeleid wonen.

Beheer van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol.

Het is een buurt met een multicultureel karakter.

Divers, open, met mondiale burgers, een levendige kleurrijke buurt. Maar ook een buurt met een actief straatleven en veel bedrijvigheid. Tolerantie, vrijheid en respect voor ieders leefstijl staan hoog genoteerd.

C. Wonen en werken in het groen

Het zuidelijk deel van de wijk is tegen het einde van de planperiode gesloopt. De plannen met dit deel staan vast. De nadruk ligt hier zeker op koopwoningen, die werken aan huis mogelijk maken. Alleen de uitvoering laat vanwege de economische situatie op zich wachten.

Het Beeldkwaliteitplan

Er is voor Oud Krispijn een plan ontwikkeld voor het behoud van kwaliteit van de woonomgeving en voor de aanblik van de woningen, het zogenaamde Beeldkwaliteitplan.

Het plan gaat ervan uit dat het vernieuwde Oud Krispijn er ook mooi en veelzijdig uitziet.

Vooraf de details in de architectuur, de rijke inrichting van de openbare ruimte, de terugkeer van groen en de hagen krijgen veel aandacht. Er is ook ruime aandacht voor de specifieke detaillering bij het ontwerpen van de nieuwbouw en de invulling van de renovatieprojecten.

In het Beeldkwaliteitplan worden gewenste ontwikkelingen gestimuleerd en tegelijkertijd worden ongewenste ontwikkelingen tegengegaan door beperkende maatregelen. Het plan is flexibel als het gaat om toekomstige ontwikkelingen en het biedt een kader voor het toetsen van toekomstige planuitwerkingen.

Het Beeldkwaliteitplan is opgebouwd vanuit de hoofdlijnen in de wijk: de dijkenstructuur (Zuidendijk, Brouwersdijk) en de lange zichtassen op de Grote Kerk in de historische binnenstad en de doorgaande oost-westwegen. Er wordt onderscheid gemaakt op drie niveaus: stad, wijk en buurt.

Conclusie

Er zijn de afgelopen jaren veel woningen gesloopt en –overeenkomstig de opzet- minder woningen teruggebouwd. Voorts is de Koleriet als belangrijk ontmoetingspunt (o.a. school en buurtvoorziening) tot stand gekomen. Als gevolg van de economische recessie en de veranderde marktvrage zijn er enkele braakliggende terreinen ontstaan. Deze terreinen dienen wel hun bouwbestemming te behouden; zo mogelijk worden deze terreinen tijdelijk ingericht.

2.4 Ontwikkelingen Nieuw Krispijn

In 2007 is de 'Woontypologie Nieuw Krispijn' vastgesteld. Hierin wordt een mogelijk toekomstbeeld voor Nieuw Krispijn geschetst. Het toekomstig Nieuw Krispijn is een gemengde wijk voor jong en oud, voor bewoners van diverse afkomst en diverse inkomensgroepen.

Er kunnen volgens de woontypologie in de toekomst in Nieuw Krispijn grofweg drie woonmilieus worden onderscheiden:

1. Het '*hoogwaardig wonen/wonen op stand*' langs de Nassauweg, de Mauritsweg, in de Emmastraat en omgeving, in de Anna Paulownastraat en omgeving en langs de Nieuweweg,
2. De '*gezinsbuurt*' tussen de Bernhardstraat en de Waldeck Pyrmontweg.
3. Het '*startersmilieu*' in de Bloemenbuurt en het woongebied ten zuiden van de Waldeck Pyrmontweg.

De fysieke opgave voor Nieuw Krispijn is in drie hoofdthema's verwoord:

1. Creëren van woonmilieus die aantrekkelijk zijn voor middeninkomens,
2. Buurten met een herkenbaar eigen karakter en gevarieerd woningaanbod behouden en versterken.
3. Investeren in (openbare) ruimte: voor sport, spel en ontmoeting met oog voor flexibiliteit en duurzaamheid.

De ruimtelijke structuur van Nieuw Krispijn is in grote lijnen op orde. De groeiende rol van de auto, hogere eisen aan woningen, extra wateroppervlak en meer sociale investeringen in de openbare ruimte, zorgen voor extra ruimteclaims. De sloop/nieuwbouw opgave ligt in nieuw Krispijn volgens de afspraken in 'Dordt-west op stoom' vooral aan de Nassauweg, in de buurten rond de Charlotte de Bourbonstraat, ten zuiden van de Waldeck Pyrmontweg en aan de oostkant van de Krispijnseweg. Hier liggen kansen voor volgens de Woontypologie aangegeven noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte.

In de Woontypologie zijn het Weizigtpark en begraafplaats de Essenhof, onderling verbonden door de Nassauweg, als ruimtelijke kwaliteitsdragers benoemd. Alle buurten takken aan op (een van) deze drie groene elementen.

Conclusie

In de loop der jaren zijn passend binnen het voorgaande verschillende projecten uitgevoerd, zoals nieuwbouw langs Nassauweg, herinrichting Nassauweg, verplaatsen sportschool, nieuwbouw tenniscomplex, nieuwbouw op Essenhof.

De ontwikkelingen gaan voort: zo zal in 2014 een aanvang worden gemaakt met sloop en nieuwbouw in de JW Frisostraat en zal de jaren daarna de verdere omgeving aan de orde komen.

Vermeldenswaard is dat in de wijkvisie is voorgesteld en inmiddels gefaseerd in uitvoering genomen, om de oostzijde van de Nassauweg in te richten als fietsstraat, waar de auto te gast is. De bebouwing aan de oostzijde van de Nassauweg is intussen geheel gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Om het singelgebied meer recreatieve betekenis te geven voor de wijk is door het groene talud een meanderend wandelpad aangebracht en is op de noordelijk kop een zitplek gemaakt. Om de twee wijkdelen beter met elkaar te verbinden zal een brug in het midden van de langste vijver worden aangelegd in het verlengde van de Prins Bernhardstraat. Aan de overkant komt de route via een brug en een doorsteek in de nieuwbouw van het wooncomplex 'Nassau aan de Singel' (bij het nieuwbouwplan is hiermee door Woonbron rekening gehouden) uit op een, na sloop van het witte dorp, te realiseren pleintje.

2.5 Uitgangspunten voor nieuw bestemmingsplan

In dit nieuwe bestemmingsplan wordt uitgegaan van het volgende:

1. de opzet en de bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan, die de bestaande situatie aangegeven, worden zo veel als mogelijk overgenomen;
2. daarbij wordt gebruik gemaakt van bestemmingen, die de huidige situatie aangegeven; bijvoorbeeld een bestemming bedrijf met de toevoeging dat alleen een kantoor is toegestaan, wordt nu aangegeven met de bestemming 'Kantoor';
3. de afwijkingen van het geldende bestemmingsplan, die mogelijk zijn gemaakt via bestemmingsplanherzieningen, worden eveneens overgenomen;
4. de ontwikkelingen, die zijn beschreven in paragraaf 2.3 en 2.4, worden mogelijk gemaakt, voorzover er sprake is van concrete planvorming c.q. de ontwikkeling helder genoeg is om te beschrijven.

Wonen

Krispijn is vooral een woongebied en de aanwezige woningen worden als zodanig bestemd. Ook de nog niet uitgevoerde bouwplannen waarvoor eerder een bestemmingsplanherziening is opgesteld, zoals aan de Patersweg, krijgen een woonbestemming.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat enkele braakliggende terreinen nog in afwachting zijn van hun definitieve invulling met woningen; voor die definitieve invulling wordt uitgegaan van de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

Op verschillende locaties wordt de begane grond van de woonbebouwing gebruikt voor andere functies, detailhandel, kantoor, bedrijf, horeca, maatschappelijk. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan kan dat gebruik worden voortgezet.

De bestaande woonwagenlocatie aan de Brands Buysstraat wordt ook binnen de woonbestemming geregeld.

De (voormalige) schoollocaties Patersweg 1 en Mariastraat 17 krijgen een woonbestemming.

Winkels

De concentraties voor detailhandel aan de Brouwersdijk, de Krispijnseweg, het J.P. Heijplein en het Nassauplein worden overeenkomstig hun huidige functie bestemd; zoals ook elders in Dordrecht dien we dit met de bestemming 'Centrum'. Uitgangspunt is detailhandel en dienstverlening; andere functies zijn mogelijk via een afwijking. De woonfunctie is op de verdieping uitgangspunt, maar op de begane grond niet toegestaan.

Enkele (grotere) winkels aan de Dubbeldamseweg, nabij het tunneltje, krijgen de bestemming 'Detailhandel'.

Maatschappelijke functies

De locaties waar binnen het plangebied maatschappelijke functies aanwezig zijn krijgen die bestemming. Zoals gebruikelijk in Dordrecht worden de functies onderwijs, religie en zorginstelling, alleen toegestaan waar dit thans aanwezig is. Voor het toestaan van deze functies op andere locaties is een afwijking nodig.

Het verzorgingstehuis Thureborgh vertrekt van de huidige locatie. Het voornemen is de bestaande bebouwing te gaan gebruiken voor huisvesting van studenten.

Begraafplaats

De begraafplaatsen aan de Nassauweg en de Nieuweweg worden als zodanig bestemd.

Bedrijven

Op enkele locaties in het plangebied bevinden zich bedrijven, die ook nu een bedrijfsbestemming krijgen. Zoals gebruikelijk in dergelijke gebieden worden bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.

Het (voormalige) KPN-gebouw en de opstallen van van Woonbron (beide nabij het Krispijnse tunneltje) behouden de bestemming 'bedrijf'.

Dezelfde bestemming, maar dan gespecificeerd op het huidige gebruik, wordt gelegd bij enkele aanwezige tankstations.

Aan de Nieuweweg is overeenkomstig het huidige bestemmingsplan, een bestemming gericht op een tuincentrum, gelegd. Het is denkbaar dat deze bestemming niet gerealiseerd zal worden en dat de eigenaar om een andere bestemming verzoekt. Zo'n verzoek wordt voorshands afgewacht.

De kantoorgebouwen aan de achterzijde van het NS-station, die in het geldende bestemmingsplan de bestemming bedrijf hebben met de toevoeging dat alleen een gebruik als kantoor is toegestaan, krijgen nu geen bedrijfsbestemming, maar de bestemming 'Kantoor'. Hetzelfde geldt voor de bestaande horeca en de grotere detailhandel nabij het tunnel aan de Dubbeldamseweg; deze krijgen respectievelijk de bestemming 'Horeca' en 'Detailhandel'.

De bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding dat alleen detailhandel is toegestaan voor de panden op de koppen van de woonbebouwing aan de Waldeck Pyrmontweg, wordt gekozen voor de meer flexibele bestemming 'Gemengd'; op die wijze is ter plaatse bijvoorbeeld ook een kantoor of een maatschappelijke functie toegestaan.

Recreatie en sport

Het sportcomplex aan de Patersweg, het tenniscomplex aan de Nieuweweg, het gebouw van de schietvereniging aan de Brands Buysstraat en de speeltuin aan het Marisplein worden overeenkomstig het huidige gebruik bestemd.

Groen en Park

Zoals gebruikelijk krijgen de structurele groenvoorzieningen de bestemming 'Groen'. Voor het Weizigtpark wordt gebruik gemaakt van de bestemming 'Groen - Park'. In deze bestemming is de kinderboerderij opgenomen.

Water, waterkering, verkeer

Deze bestemming worden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat in het plangebied nog steeds wordt uitgegaan van dezelfde opzet als destijds bij het bestemmingsplan Oud- en Nieuw Krispijn. De benadering van onderdelen als wonen, woonwagens, buurtwinkelstrips, maatschappelijke functies, sportfuncties, verkeer, groen, park, water, begraafplaatsen, bedrijven, tankstations, is niet gewijzigd.

Feitelijk krijgen slechts twee schoollocaties (Patersweg 1 en Mariastraat 17) een andere bestemming, i.c. de bestemming 'Wonen'.

De inhoud van de verschillende bestemmingen komt overeen met die in andere bestemmingsplannen in Dordrecht.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 13 maart 2012 stelde de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie vast.

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.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen aangewezen. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten deze belangen bestaat beleidsvrijheid voor decentrale overheden, zoals de gemeente.

Deze herziening betreft een binnenstedelijke ontwikkeling en is niet in strijd met enig nationaal belang. Wel wordt uiteraard rekening gehouden met nationaal belang 8: verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Die ladder moet in bestemmingsplannen worden doorlopen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De ladder kent drie treden die achter elkaar dienen te worden doorlopen;

Trede 1: is er regionale behoefte

Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied

Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden

De ontwikkeling van Krispijn is vanaf de start opgenomen geweest in de regionale woonvisie. Inmiddels is het overgrote deel van de herstructurering uitgevoerd. In de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2013' is Krispijn wederom opgenomen.

Gedeputeerde Staten van Zuid Holland hebben bij brief van 16 juli 2013 aangegeven deze rapportage te aanvaarden als kader voor de verantwoording voor de woningbouwopgave in de Drechtsteden.

Er is sprake van bestaande stedelijk gebied waarin de wegenstructuur aanwezig is en niet wijzigt. Er doen zich geen problemen voor met het ontsluiten van de verschillende functies in het plangebied.

De conclusie kan worden getrokken dat de uitvoering van Krispijn past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

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

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

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

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 30 januari 2013 de Actualisering 2012 van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld. Met de Actualisering 2012 blijven de hoofdlijnen, hoofdopgaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd.

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 hoofdopgaven:

- 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 Krispijn op de functiekaart opgenomen als "Stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer". Op de kwaliteitskaart is Krispijn aangewezen als "Stedelijk netwerk met hoogwaardig openbaar vervoer".

3.2.2 Verordening Ruimte

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

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Het plangebied 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 Zuidvleugelnet (voor wat betreft kantoren), dan wel wanneer deze liggen binnen de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden (voor wat betreft detailhandel). Het plangebied Krispijn voldoet aan beide voorwaarden.

3.2.3 Actualisering: nieuwe Visie en Verordening

In januari 2014 is een nieuwe Structuurvisie en Verordening ruimte in ontwerp ter visie gelegd. Hoewel deze ontwerpen nog geen formele status hebben kan worden opgemerkt dat Krispijn is opgenomen als 'bestaand stads- en dorpsgebied'.

Nieuw is de opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking waarbij op het gebied van woningbouw veel waarde wordt gehecht aan de regionale visie (rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2013'). In paragraaf 3.1.3. van deze toelichting is reeds aangegeven op welke wijze Krispijn daarin is opgenomen en dat Gedeputeerde Staten bij brief van 16 juli 2013 hebben aangegeven deze rapportage te aanvaarden als kader voor de verantwoording voor de woningbouwopgave in de Drechtsteden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040

In de op 17 december 2013 door de raad vastgestelde Structuurvisie Dordrecht 2040 worden de wijken in dit plangebied beschreven als 'stadswijken'. De wijken maken deel uit van de herstructureringsopgave Dordt-West. De hoofdfunctie is wonen. De woningbouw wordt gekenmerkt door een relatief hoog aandeel etagebouw, maar ook eengezinswoningen komen in ruime mate voor. De winkelvoorzieningen liggen verspreid in de wijk. Ondanks de redelijke dichtheid kent dit milieu veel openbaar groen.

3.3.2 Wijkvisies

De visies op de wijk Krispijn is verwoord in:

- Oud Krispijn Vernieuwt
- Woontypologie Nieuw Krispijn

In de paragrafen 2.3 en 2.4 van deze toelichting is op beide visies ingegaan.

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 verdrinken en daarna volledig afgedekte landschap, waaraan de huidige Biesbosch een blijvende herinnering is.

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

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

Gemeentelijk beleid: Erfgoednota Dordrecht maakt geschiedenis; Erfgoedverordening Dordrecht
Streven is om het erfgoedbeleid steeds meer onderdeel te maken van het beleid op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit en inrichting. Daarbij gaat het uitdrukkelijk niet alleen om objecten, maar ook om structuren die iets vertellen of verwijzen naar de historische ontwikkeling van Dordrecht. Hierin past het voornemen om gemeentelijke monumenten aan te wijzen, maar ook om cultuurhistorische beleidskaarten te maken waarop ook te verwachten waarden zijn aangegeven. Nader onderzoek dient uit te wijzen of deze waarden daadwerkelijk aanwezig zijn, hoe groot deze zijn en hoe deze in kunnen worden gezet voor de gebiedsontwikkeling.

Beschermd Stadsgezicht

In het plangebied liggen geen als beschermd stadsgezicht aangewezen gebieden.

Beschermd monumenten

In het plangebied bevinden zich verschillende rijks- en gemeentelijke monumenten.

4.1.2 Onderzoek Archeologie

Oud en Nieuw Krispijn liggen in het buitengebied van de binnenstad Dordrecht. De grens van de binnenstad wordt gevormd door de Spuihaven. Deze stadsgracht werd kort na 1271 gegraven met officiële toestemming van de graaf van Holland. De stad Dordrecht maakte tot 1421 onderdeel uit van de Grote of Zuid-Hollandse Waard. Deze Grote Waard was in de loop van de 13e eeuw ontstaan door het gezamenlijk omdijken van enkele kleinere waarden en het afdammen van de twee dwars door de waard stromende rivieren het Oude Maasje en de Dubbel. Ten gevolge van de Sint Elisabethsvloeden van 1421 en 1424 en de doorbraken van de rivierdijk van de Merwede in dezelfde periode, verdronk de gehele Groote Waard: zeker 72 dorpen en de bijbehorende landbouwgronden stonden al dan niet permanent onder water. De rivier de Merwede kreeg vrij spel in het gebied en zette regelmatig zand en klei af. Eerst stond het ondergelopen gebied bekend als het Bergsche Veld, met de eerste zandplaten en biesbegroeiing kreeg het al gauw de naam Biesbosch. Het middeleeuwse landschap verdween onder een dikke, beschermend pakket rivierafzettingen, het zogenoemde Merwededek. Alleen de stad Dordrecht bleef als een ommuurd eiland in het landschap aanwezig en zichtbaar, tot de eerste inpoldering in 1603. Helaas zijn er geen kaarten of plattegronden bekend van Dordrecht of de Grote Waard vóór 1421. Het is lang vrijwel onbekend geweest waar de verschillende rivieren en dorpen hebben gelegen. Op basis van alle bekende archeologische en geologische gegevens is in 2009 een archeologische

verwachtingkaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld, waardoor het onzichtbare en afgedekte middeleeuwse en oudere landschap in grote lijnen in beeld is gebracht.

Archeologische verwachting

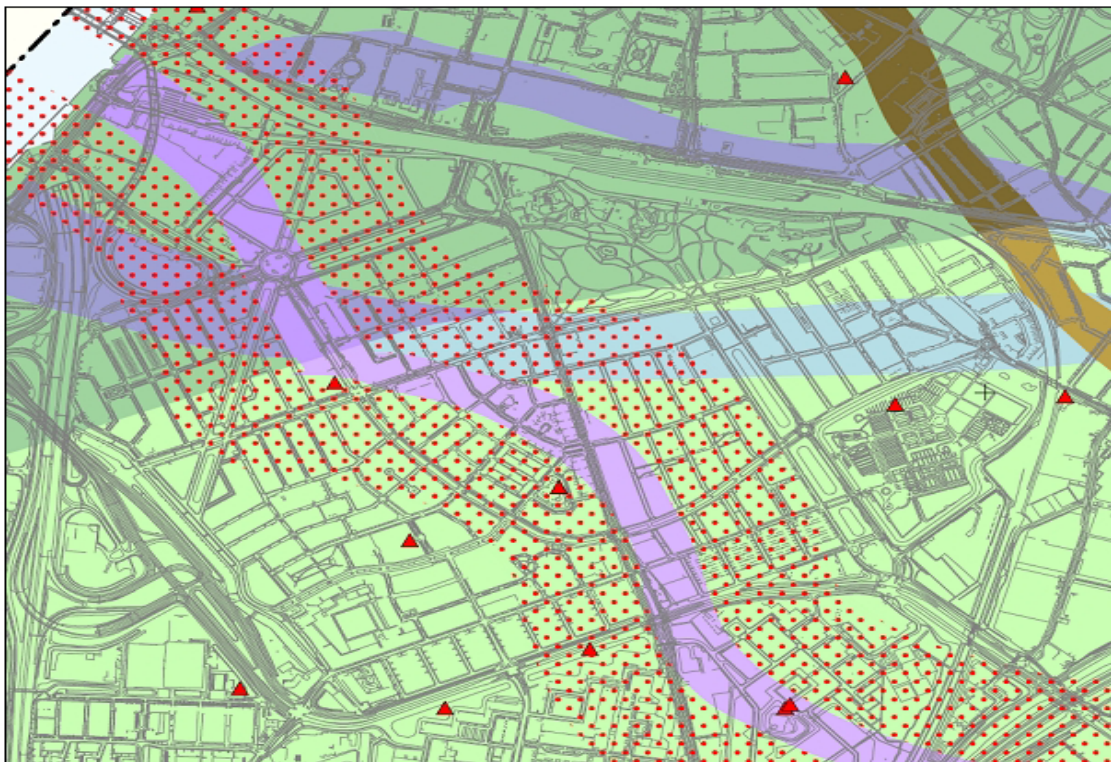
Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Dordrecht wordt Krispijn doorsneden door de kronkelende rivier de Dubbel. Ter hoogte van de Weeskinderendijk mondt de Dubbel uit in de Oude Maas.

Ten oosten en ten westen van deze afgedekte en 'verdwenen' rivier ligt het uitgebreide komklei-op-veengebied van het afgedekte middeleeuwse landschap van de Grote Waard van vóór 1421.

Over de loop van de rivier de Thuredrith, de naamgever van de stad Dordrecht, is al eeuwenlang discussie. Tot nu is deze rivier buiten de stad Dordrecht nog niet door onderzoek vastgesteld. Vermoed wordt dat het huidige wegtracé Blekersdijk - Dubbeldamseweg de loop van een oude rivier, mogelijk de Thuredrith volgt.

De in 1421 verdrinken (kerk)dorpen van de Grote Waard hebben op de van nature wat hogere oevers van de genoemde rivieren gelegen en worden in de oeverzones van de rivieren verwacht. In het lager gelegen komgebied worden sporen van middeleeuwse ontginning, infrastructuur en landgebruik, zoals sloten, mestkuilen, akkers en duikers verwacht.

Uit archeologisch onderzoek op het Eiland van Dordrecht is bekend dat de al geërodeerde top van de rivieroevers op een diepte vanaf 70 cm beneden maaiveld ligt. In de komklei-op-veengebieden is het afdekkende Merwededek minimaal 100 cm dik is. Gemiddeld ligt in deze gebieden het in 1421 verdrinken middeleeuwse landschap op een diepte tussen 150 en 200 cm beneden maaiveld.



Detail uit de archeologische verwachtingskaart Dordrecht (2009)

Het noordoostelijke deel van Krispijn ligt in de in 1603 ontstane Oud Dubbeldamse polder, het westelijke deel ligt in de Zuidpolder die in 1617 gerealiseerd werd.

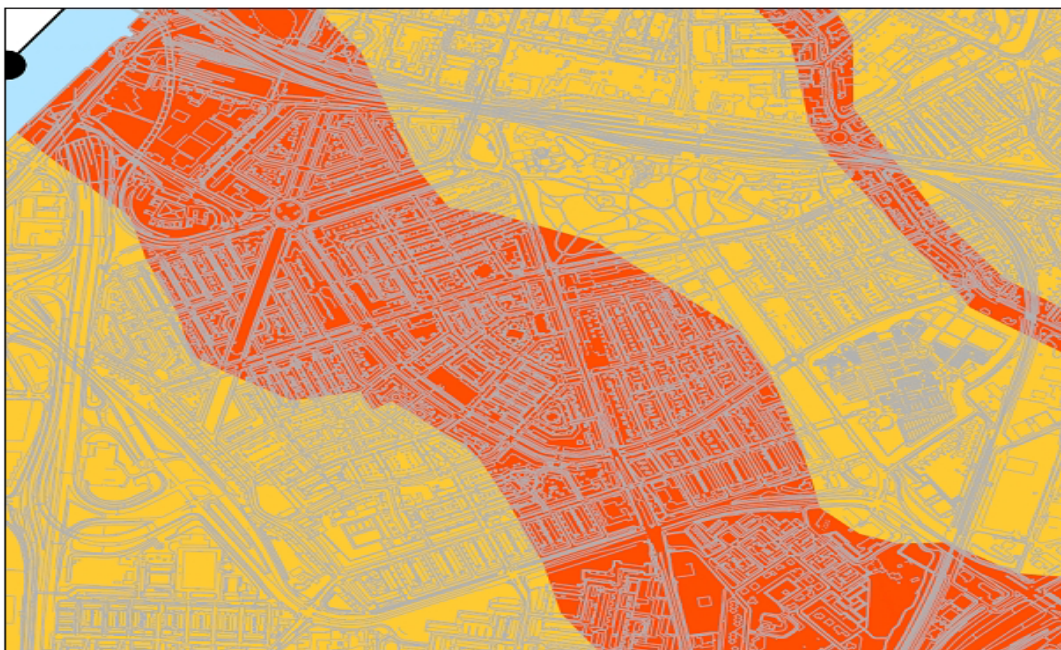
De 17e eeuwse infrastructuur van dijken en ontsluitingswegen is tot nu toe redelijk bewaard gebleven. In de polder Oud Dubbeldam gaat het dan om de Weeskinderendijk en de Brouwersdijk met de Krispijnseweg (oorspronkelijk Spuiweg) en de Dubbeldamseweg als noord-zuidlopende ontsluitingswegen en Huis Weizigt als buitenplaats. In de Zuidpolder gaat het om de Zuidendijk en de Patersweg als oost-west lopende ontsluitings- en verbindingsweg.



Detail uit een kaart uit 1673 met duidelijk aangegeven de dijken, de wegen en de buitenplaatsen in de polders.

Beleidskader

De archeologische verwachtingskaart van de gemeente Dordrecht (2009) kent aan Krispijn een hoge tot middelhoge archeologische verwachting toe voor sporen uit met name de middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Voor oudere periodes is de archeologische verwachting laag. In de beleidsnota archeologie Dordrecht en de bijbehorende beleidskaart archeologie (2012) is aan de hoge en middelhoge archeologische verwachting een onderzoeksplicht en een dubbelbestemming archeologie verbonden.



Detail uit beleidskaart archeologie

Monumenten

In het gebied bevinden zich verschillende beschermde monumenten. In bijlage 1 zijn deze aangegeven, inclusief de waardering.

Cultuurhistorische waarden en potentiële gemeentelijke monumenten

In het gebied ligt een groot aantal objecten en ensembles met cultuurhistorische waarde, die in aanmerking komen voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Enkele voorbeelden zijn in bijlage 1 opgenomen.

4.1.3 Conclusie

archeologie

Bij ingrepen in de bodem van het plangebied dient zorg te worden besteed aan de potentieel aanwezige archeologische resten. Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient dan ook onderzocht te worden of en waar zich archeologische sporen in het gebied aanwezig zijn en wat hun kwaliteit en waarde is. Als er archeologische behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn, dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor behoud door planaanpassing of door opgraven. Behoud in situ 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 of aangelegd 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.

In het plangebied geldt de dubbelbestemming archeologie, verbonden aan twee archeologische waarden:

- Waarde Archeologie 2: hoge archeologische verwachting vanwege ligging op een stroomgordel (rivier met oevers)
Onderzoek is verplicht bij bodemingrepen dieper dan 70 cm -mv
- Waarde Archeologie 3: middelmatige archeologische verwachting vanwege ligging in het lagergelegen komkleigebied.
Onderzoek is verplicht bij bodemingrepen dieper dan 100 cm -mv
- Deze regeling geldt niet voor:
 - gelijke vervanging van bestaande bouwwerken
 - bouwen of aanleggen tot maximaal 70 cm beneden maaiveld in de zone met een hoge archeologische verwachting, Waarde Archeologie 2
 - bouwen of aanleggen tot maximaal 100 cm beneden maaiveld beneden maaiveld in de zone met een hoge archeologische verwachting, Waarde Archeologie 3
 - bouwen met een palenplan tot maximaal 5% van het daadwerkelijk te bebouwen 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.

Voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zoals het rooien van bomen, uitgraven van watergangen en het afgraven van gronden dieper dan 70 danwel 100 cm beneden maaiveld is een omgevingsvergunning nodig.

cultuurhistorische waarden

Een aantal objecten en complexen met cultuurhistorische waarde is bekend en op de plankaart met de (dubbel)bestemming CW opgenomen. Nader onderzoek dient te bepalen of ze ook in aanmerking komen voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Zowel op het gebied van structuur, industrieel erfgoed en woonbebouwing zal uiteindelijk een selectie worden gemaakt. Als voor genoemde objecten en complexen eerder sloopverzoeken komen, ligt de onderzoekslast bij de versturende partij.

Vanuit een oogpunt van archeologie en cultuurhistorie bestaat er geen bezwaar tegen dit bestemmingsplan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

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

Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse

van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.2.2 Onderzoek

In het plangebied komen enkele bedrijfsmatige activiteiten voor binnen de woonbestemming en voorts zijn op enkele locaties afzonderlijke bedrijfsbestemmingen opgenomen.

De Omgevingsdienst heeft een inventarisatie uitgevoerd naar de locaties met een bedrijfsbestemming c.q. de bedrijfsactiviteiten bij de woonbestemming. Daaruit blijkt dat de bedrijven zijn ingedeeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

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.

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. Bij vernieuwing van onderdelen zullen de bodemaspecten bij de aanvraag om omgevingsvergunning 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

In grote delen van dit plangebied is vooral sprake van een bestaande situatie.

Bij herstructureren is duurzaamheid in alle fasen van het proces aan de orde. Duurzaam slopen, duurzaam bouwen, bodemkwaliteit en een gesloten grondbalans komen hierbij aan de orde.

4.4.3 Conclusie

Bij (vooral) het herstructureren c.q. invullen met nieuwe ontwikkelingen is er aandacht voor het aspect duurzaamheid. Via de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning zal dit nadere aandacht krijgen.

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 10-6. 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 (Bebv) 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:

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

4.5.2 Onderzoek

Bij het bepalen van de in het plan op te nemen bouw- en gebruiksmogelijkheden moet het aspect veiligheid betrokken worden. Gelet op de ligging nabij de N3, A16 en het spoor betreft dit in het bijzonder de gebiedsdelen die aan deze bronnen grenzen.

Uitgangspunt voor het nieuwe plan is de nu bestaande ruimtelijke situatie in de wijk Krispijn. Hierbij zijn overeenkomstig, de structuurvisie Dordrecht 2040, geen grote ingrepen in het plangebied voorzien.

Aan de grenzen van het plangebied zijn de volgende risico bronnen aanwezig:

- Spoorweg Dordrecht – Lage Zwaluwe
- Spoorweg Dordrecht – Geldermalssen
- Het emplacement Dordrecht
- De A16

In de bijlage externe veiligheid zijn de verschillende berekeningsresultaten opgenomen en is voorts het toetsingskader nader beschreven. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Er wordt in het vooroverleg over het aspect externe veiligheid overleg gepleegd met de Veiligheidsregio. Het advies van de Veiligheidsregio wordt in de vervolgfases in een bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.5.3 Conclusie

Spoor Dordrecht Lage Zwaluwe

- Het bestemmingsplan Krispijn is conserverend van aard en maakt slechts beperkt nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Gelet hierop voldoet het plan, voor wat betreft het plaatsgebonden risico, aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Met de introductie van dit nieuwe planologische regime is rekening gehouden met externe veiligheid. De regeling van het grondgebruik is zodanig dat de bevolkingsdichtheid ter plaatse van het bestemmingplan Krispijn niet zal leiden tot een verder toenemende overschrijding van het groepsrisico. Dit is onder andere gebeurd door het creëren van een beoordelingszone voor het groepsrisico waarvoor in de planregels het volgende is opgenomen:
 - Wijziging van huidige functies en/of nieuwbouw is uitsluitend toegestaan indien met een berekening wordt aangetoond dat het groepsrisico niet toeneemt.
 - Gelet op de zelfredzaamheid is de vestiging van functies voor beperkt zelfredzame personen is niet toegestaan.
- De scenario's van warme bleve en de toxische uitstroom ammoniak (2- 4 uur. en langer) overstijgen in de dag en nachtsituatie echter in grote waarschijnlijkheid in aantallen slachtoffers de maxima van het operationeel presterend vermogen van de regionale organisatie van de totale hulpverleningsketen in de veiligheidsregio (i.c. capaciteit ambulancedienst, ziekenhuizen, huisartsen, GGD etc.). De bestrijding en beheersing van bovenstaande scenario's in genoemde omvang komt altijd neer op alarmering en opschaling van bovenregionale/landelijk inzet, ambulancebijstand en spreiding en behandeling van slachtoffers over een grotere schaal. Hierbij is start van behandeling (in ziekenhuis/traumacentrum) binnen maximaal 2 uur een cruciale factor voor overleving. De beschouwde scenario's zijn voor het plangebied in te schatten als zeer ernstig/catastrofaal. De kans op voorkomen in een dergelijke omvang is in te schatten als (zeer) onwaarschijnlijk. Echter ongevallen met gevaarlijke stoffen (op weg, water en spoor) in kleinere omvang staan voor de veiligheidsregio geclassificeerd als reëel mogelijk en zijn/blijven voor de geneeskundige hulpverlening een serieus risico.
- Ter verbetering van de veiligheidssituatie in de spoorzone loopt tot en met 2014 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 2040 op het gebied van externe veiligheid geeft (voor zowel het plaatsgebonden risico, het instellen van veiligheidszones als de in het gebied toegelaten functies). Wel blijft er een streven naar het verminderen van de optredende groepsrisico overschrijding.

- Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het basisnet spoor zoals opgenomen in de kamerbrieven met bijlagen van 9 juli 2010 (kenmerk VENW/BSK-2010/62418) en 15 augustus 2011 (kenmerk IenM/BSK-2011/94578)

Spoor Dordrecht Geldermalsen

Het bestemmingsplan Krispijn is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Gelet hierop is geen wijziging in de hoogte van het groepsrisico te verwachten en voldoet het plan aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Emplacement

- Ter borging van de risico situatie in het plangebied zijn ten aanzien van het emplacement zodanige specifieke gebruiksregels in het plan opgenomen dat:
 - de contour van het Plaatsgebonden risico (10-6) niet buiten de perceelsgrenzen van de inrichting komt te liggen;
 - het Groepsrisico als gevolg van de activiteiten op het emplacement niet boven de oriëntatie waarde komt te liggen.

4.6 Natuur

4.6.1 Regelgeving en beleid

Flora- en faunawet

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

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

Natuurbeschermingswet 1998/Natura 2000-gebied

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

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

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats van soorten in het gebied kunnen verslechteren
- een verstarend 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 verstorend 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 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 rivierstad". Het water en de nabijheid van de Biesbosch drukken hun stempel op de natuur in de stad.

4.6.2 Onderzoek

In het Beleidsplan SES 2008-2013 zijn het Weizigtpark en de algemene begraafplaats Essenhof beschreven als groene oase in de stad. Het zijn geïsoleerde gebieden in de stad, die deels traditioneel zijn en intensief gebruikt worden. Deze gebieden zijn met name van belang voor vogels en vleermuizen.

De Nassauweg is als verbinding tussen beide gebieden benoemd als een 'groen lint door Stad en Land'.

In het plangebied Krispijn is ook de Laan der Verenigde Naties als zodanig benoemd.

Een belangrijk deel van deze groene linten behoort tot het boomstructurennetwerk van Dordrecht.

4.6.3 Conclusie

De van belang zijnde 'groenstructuren' worden in het bestemmingsplan bestemd, waarbij het Weizigtpark (Groen-Park), en de begraafplaats (Maatschappelijk met aanduiding begraafplaats) een specifieke bestemming krijgen.

Vanuit een oogpunt van 'Natuur' bestaat 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 2040 is het plangebied aangegeven als stadswijk. Als vertrekpunt behoort daarbij een maximale geluidbelasting van 53 dB voor woningen. Dit is door de aanwezigheid van geluidsbronnen, als de A 16 en enkele doorgaande verkeersroutes door de wijken, niet overal haalbaar. Daar zullen hogere waarden moeten worden vastgesteld.

Industrielawaai

De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaaiveroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zonereren. 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 deels binnen de zone van een industrieterrein Dordt-West/Groote Lindt.

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 oostzijde 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 geluids- belaste zijde is gesitueerd. Bij voorkeur wordt de helft van de geluidsgevoelige ruimten samen niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde gesitueerd.

4.7.2 Onderzoek

Recent zijn in het kader van vastgestelde herzieningen van het geldende bestemmingsplan Oud- en Nieuw Krispijn reeds hogere waarden voor die plandelen vastgesteld.

Het bestemmingsplan laat ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen nieuwe geluidgevoelige bebouwing toe ter plaatse van Patersweg 1 en Mariastraat 17. Uit akoestisch onderzoek (zie bijlagen) blijkt dat in beide situaties hogere waarden moeten worden vastgesteld. Om te kunnen voldoen aan het Beleid hogere waarden is de situering van de nieuwe woonbebouwing aan de Mariastraat zodanig gewijzigd dat deze evenwijdig aan de straat wordt gesitueerd. Daardoor kan er sprake zijn van een geluidluwe gevel. Bij het project aan de Patersweg was al sprake van zo'n situatie.

Voor het overige is geen onderzoek niet nodig.

4.7.3 Conclusie

Het bestemmingsplan houdt rekening met 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

Er zijn geen bijzonderheden op het gebied van groen aan de orde.

In het bestemmingsplan dient het Weizigtpark een afzonderlijke bestemming te krijgen en hetzelfde geldt voor de grotere (structurele) groenvoorzieningen.

4.8.3 Conclusie

De parken en de structurele groenvoorzieningen worden als zodanig bestemd.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 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 betekende 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

Een project of plan kan doorgang vinden wanneer het "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In voorschrift 3A2 in bijlage 3A van de Regeling NIBM is bepaald wanneer sprake is van "niet in betekende mate":

voor woningbouwplannen:

- indien het plan niet meer omvat dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg
- indien het plan niet meer omvat dan 3000 woningen met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen voor kantoorlocaties:
- indien het plan niet meer omvat dan 100.000 m² kantoren met één ontsluitingsweg
- indien het plan niet meer omvat dan 200.000 m² kantoren met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen

In het plan zijn ter plaatse van Patersweg 1 en Mariastraat 17 nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het gaat daarbij om een zeer beperkt woningaantal.

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

In 2000 is het Wijkverkeersplan voor Krispijn vastgesteld. Hierin zijn verschillende maatregelen beschreven met als primair doel het verbeteren van de verkeersveiligheid. Deze maatregelen zijn inmiddels uitgevoerd.

In het plangebied zijn nu geen (fysieke) wijzigingen op het gebied van verkeer en vervoer aan de orde; hierdoor kan verder onderzoek achterwege blijven.

Er is voorts geen aanleiding om de wijze van bestemmen in dit gebied anders te doen dan in andere wijken in Dordrecht.

Aan de noordzijde van Krispijn ligt het NS station Dordrecht-Centrum. Dat station heeft een tekort aan fietsenstallingen. Het tekort betreft 300 tot 400 plekken. Resultaat is dat de openbare ruimte aan de zuidzijde van het station vol staat met geparkeerde fietsen buiten de rekken. Om het probleem structureel aan te pakken zijn grootschaligere aanpassingen nodig.

Denkbaar is dat (een deel van) de aanpassingen plaatsvindt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Krispijn. Nu is echter nog onduidelijk of dit daadwerkelijk het geval zal zijn en zo ja, op welke wijze. Op het moment dat er wel een concreet en uitvoerbaar plan is en dat (deels)

betrekking heeft op gronden binnen het bestemmingsplangebied Krispijn, zal zonodig een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.

4.10.3 Conclusie

De verkeersfuncties worden in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming 'Verkeer'. 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. Herinrichting/uitbreiden van de fietsenstalling aan de zuidzijde van het station heeft de aandacht en wanneer dat binnen de grenzen van het bestemmingsplan Krispijn plaatsvindt, zal daarvoor zonodig het bestemmingsplan moeten worden herzien.

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".

Het plangebied 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 vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² 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

In het plangebied heeft de Zuidendijk een waterkerende functie.

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 inspeliend 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

Onderzoek naar het onderdeel water heeft plaatsgevonden in het kader van het Stedelijk Waterplan. Dit bestemmingsplan brengt geen wijziging in bestaande watergangen. In de toelichting op het bestemmingsplan "Oud- en Nieuw Krispijn" is uitvoerig aandacht besteed aan de watertoets. In Oud en Nieuw Krispijn is 2,54 % van het oppervlak water; voorts is geconstateerd dat vanwege de bestaande situatie toevoeging van water nauwelijks mogelijk is. Zelfs met de herinrichtingen komt Krispijn bergingsmogelijkheden tekort. De aanwezige singels dienen dan ook als transportmiddel van water naar de Dordwijkzone. In deze zone is 6,5 extra hectare waterberging aangelegd. Het gebied Dordwijkzone compenseert het tekort aan waterberging voor onder andere het deelgebied Krispijn.

4.11.3 Conclusie

Het Waterplan 2009-2015 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 afleesbaar. Door middel van mogelijkheden van afwijking (onthefing) is 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 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 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. De woning (hoofdbebouwing) is opgenomen binnen een bouwvlak.

Van de gronden buiten het bouwvlak mag maximaal 50 % met een maximum van 50 m² worden bebouwd en overdekt.

Voor de hoogte en diepte van bijbehorende bouwwerken (o.a. aan/uitbouwen) is als regel aansluiting gezocht bij de criteria voor vergunningvrije bouwwerken in de Wabo: 0.30 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 ontheffing een kap aan te brengen tot maximaal 3.5 m.

De planregel kent mogelijkheden van afwijking zoals:

- een grotere oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken:
 - a. op bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 375 m²: tot maximaal 75 m², echter onder voorwaarde dat het maximum bebouwingspercentage van 50 niet wordt overschreden;
 - b. op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 375 m²: maximaal 20 % van de oppervlakte van dat erf met een maximum van 200 m²;
- een hogere bouwhoogte direct aan de achter- en zijgevel.

De woonwagenstandplaatsen aan de Brands Buysstraat zijn afzonderlijk aangeduid W(wp). Aantallen, bouwvlakken en hoogtematen zijn op de verbeelding en in de regels vermeld.

Het voormalige verzorgingstehuis Thureborgh wordt gebruikt voor de huisvesting van studenten en net-afgestudeerden. Door de ligging nabij het spoor is vanuit een oogpunt van externe veiligheid alleen bewoning door zelfredzame personen mogelijk, zoals studentenhuisvesting. Andere vormen van wonen zijn hier niet toegestaan. De benaming 'net-afgestudeerden' is eveneens gebruikt omdat de praktijk elders leert dat het na het afstuderen veelal nog enkele maanden duurt voordat men verhuist. Binnen het complex worden naast het wonen voorzieningen gericht op de studenten toegestaan, zoals vergaderruimten, werkruimten, sportruimten, detailhandel. Deze functies dienen ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie en daarmee kleinschalig van omvang.

Op sommige plekken bevinden zich van het wonen afwijkende functies, zoals bedrijf, detailhandel, kantoor. Deze zijn in de verbeelding met een functieaanduiding aangegeven.

Bedrijf en Bedrijf - Nutsvoorziening

Voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijven is aansluiting gezocht bij de 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.

Hoewel volstrekt helder dat binnen het plangebied (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.

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. Deze gronden dienen vooral een groene uitstraling te behouden/te krijgen.

Op enkele locaties is het in de toekomst denkbaar -bij gebleken behoefte- parkeergelegenheid te realiseren. Omdat het mogelijk maken in algemene zin tot ongewenste situaties kan leiden, is dit niet in regels opgenomen. Indien er zich een concrete situatie voordoet, kan via een buitenplanse afwijking (kruimelgevallenregeling) medewerking worden overwogen.

Centrum

De winkelvoorzieningen in Krispijn zijn opgenomen met de bestemming 'Centrum'. Detailhandel en dienstverlening zijn toegestaan, andere functies zijn gebonden aan een afwijkingsprocedure. Een afwijking wordt alleen toegestaan indien er sprake is van een positieve invloed op het winkelcentrum c.q. winkelstrip. Vooraf wordt de Adviesraad voor detailhandel gehoord. Op de verdieping(en) is wonen het uitgangspunt.

Detailhandel

Deze bestemming is gelegd op enkele (grotere) panden aan de Dubbeldamseweg (nabij het tunneltje) die in gebruik zijn voor detailhandel. Deze al jaren bestaande situatie wordt op deze wijze bestemd. De inhoud van de bestemming spreekt voor zich.

Gemengd

Deze bestemming geldt voor de panden op de koppen van de woonblokken aan de Waldeck Pymontweg.

De bestemming 'Gemengd' is gebruikt omdat de betreffende panden niet specifiek aan één functie zijn voorbehouden. Een gebruik voor bijvoorbeeld detailhandel, dienstverlening, kantoor, bedrijf, maatschappelijke functie, sport is denkbaar.

Binnen de functie maatschappelijk is onderwijs, religie en zorginstelling gebonden aan een afwijking. Hierdoor kan vooraf worden getoetst of de ontwikkeling ter plaatse past (o.a. omgevingsfactoren, verkeer, parkeren).

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

Kantoor

De bestemming 'Kantoor' is gelegd op het bestaande kantoor aan de achterzijde van het NS-station. Vanuit een oogpunt van flexibiliteit worden ook bedrijven uit de categorieën 1 en 2 toegestaan, echter onder voorwaarde dat niet meer dan 40 % van het gebouw hiervoor mag worden gebruikt. Daardoor blijft de uitstraling als kantoor behouden. De inhoud van de regels is standaard en spreekt voor zich.

Maatschappelijk

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

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

M (o): onderwijs

M (re): religie

Die functies zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding. 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.

Zorginstellingen zijn niet zondermeer toegestaan, maar gebonden aan een afwijking (onthefing). Daardoor kan ook voor deze functie in voorkomende gevallen vooraf worden getoetst of vestiging de woon- en leefsituatie in de omgeving niet negatief beïnvloed.

Groen

De structurele groengebieden zijn bestemd tot 'Groen'.

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

Groen - Park

Het Weizigtpark heeft een afzonderlijke bestemming 'Groen - Park' gekregen. De kinderboerderij is binnen deze bestemming met een aanduiding opgenomen. Ook hier is in het algemeen de inhoud standaard en spreekt voor zich.

Horeca

De bestemming 'Horeca' is gelegd op enkele verspreid liggende horecazaken, zoals aan de Dubbeldamseweg (nabij het tunneltje), en aan de Krispijnseweg. Het gaat om 'Horeca-1' (geen discotheken e.d.).

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat er ook horecazaken aanwezig zijn in panden met de bestemming 'Wonen' en panden met de bestemming 'Centrum'. Deze panden zijn dan binnen de betreffende bestemming aangeduid met 'horeca'. Verschil in benadering komt daardat deze panden deel uit maken van een een groter blok waarbinnen ook andere functies voorkomen, zoals detailhandel, dienstverlening. Indien ook aan deze panden een afzonderlijke bestemming 'Horeca' wordt toegekend, is de flexibiliteit voor een andere functie verdwenen.

Recreatie

Deze bestemming is gelegd op de speeltuin aan het Marisplein. De inhoud spreekt voor zich.

Sport

De sportvoorziening aan de Patersweg en het tenniscomplex aan de Nieuweweg 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 dugouts, ballenvangers, lichtmasten, hekwerken, mogen worden geplaatst.

Het gebouw van de schietvereniging aan de Brands Buysstraat is eveneens binnen deze bestemming opgenomen.

Verkeer

De bestaande wegen, straten en pleinen zijn bestemd voor 'Verkeer'.

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.

Op diverse locaties zijn garageboxen opgenomen binnen deze bestemming.

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

Waterstaat - Waterkering

De bestemming "Waterstaat - Waterkering" ligt op de Zuidendijk en 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 2 en 3

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

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

- die kleiner zijn dan 50 m²
- waarvan de fundering niet dieper ligt dan 70 cm (bij 'Waarde - Archeologie - 2') en 100 cm (bij 'Waarde - Archeologie - 3')
- 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 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (vroegere aanlegvergunning) 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 m² ;
- archeologisch onderzoek door een gekwalificeerd archeoloog;

Overig

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

- Antidubbelregel;
Het artikel "Antidubbelregel" bevat bepalingen om te voorkomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het opnemen van dit artikel is verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.
- Algemene bouwregels;
In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.
- Algemene gebruiksregels;
Deze gebruiksregels geven aan wat in het plan in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan.
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 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 m², functieverandering naar woningen voor ten minste 10 woningen, of functieverandering naar horeca of kantoor voor ten minste 1.000 m².

In het bestemmingsplan wordt bij twee locaties -Patersweg 1 en Mariastraat 17- de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in 'Wonen'. Er is sprake van gemeente-eigendom en bij ontwikkeling van de locaties wordt via verkoop van de grond het kostenverhaal geregeld.

Het bestemmingsplan voorziet voor het overige, niet in ontwikkelingen, anders dan in het geldende bestemmingsplan.

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 voorontwerpbestemmingsplan is onderwerp van inspraak geweest. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. De notitie naar aanleiding van de inspraakreacties is als bijlage bij deze toelichting 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. Waterschap de Hollandse Delta
4. KPN Telecom Netwerkdiensten
5. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie/energie
6. Kamer van Koophandel
7. Nederlandse Spoorwegen
8. TenneT TSO
9. Nederlandse Gasunie
10. Veiligheidsregio

In een afzonderlijke bijlage bij deze toelichting is een verslag van het overleg opgenomen. Ook hier is de conclusie dat het plan op onderdelen dient te worden aangepast, maar dat de hoofdopzet niet wijzigt.