# Toelichting bestemmingsplan '2e herziening Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven, locatie Troelstraweg'

Gemeente Dordrecht
fase: vastgesteld bestemmingsplan
datum: 26 september 2017

## Inhoudsopgave


HOOFDSTUK 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 5
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving 6
2.1 Bestaande situatie 6
2.2 Toekomstige situatie 6
HOOFDSTUK 3 Beleidskader 8
3.1 Rijksbeleid 8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 8
3.1.2 Amvb Ruimte 8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 8
3.2 Provinciaal beleid 9
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit 9
3.2.2 Verordening Ruimte 10
3.3 Gemeentelijk beleid 11
3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040 11
3.3.2 Bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven 11
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten 12
4.1 Archeologie en cultuurhistorie 12
4.1.1 Regelgeving en beleid 12
4.1.2 Onderzoek 13
4.1.3 Conclusie 13
4.2 Bedrijven en milieuzonering 14
4.2.1 Regelgeving en beleid 14
4.2.2 Onderzoek 14
4.2.3 Conclusie 14
4.3 Bodemkwaliteit 14
4.3.1 Regelgeving en beleid 14
4.3.2 Onderzoek 15
4.3.3 Conclusie 15
4.4 Duurzaamheid 16
4.4.1 Regelgeving en beleid 16
4.4.2 Onderzoek 16
4.4.3 Conclusie 16
4.5 Externe veiligheid 17
4.5.1 Regelgeving en beleid 17
4.5.2 Onderzoek 18
4.5.3 Conclusie 18
4.6 Natuur 19
4.6.1 Regelgeving en beleid 19
4.6.2 Onderzoek 19
4.6.3 Conclusie 21
4.7 Geluid 21
4.7.1 Regelgeving en beleid 21
4.7.2 Onderzoek 21
4.7.3 Conclusie 23
4.8 Groen 23
4.8.1 Regelgeving en beleid 23
4.8.2 Onderzoek 23

4.8.3 Conclusie 23
4.9 Luchtkwaliteit 23
4.9.1 Regelgeving en beleid 23
4.9.2 Onderzoek 24
4.9.3 Conclusie 24
4.10 Verkeer en vervoer 24
4.10.1 Regelgeving en beleid 24
4.10.2 Onderzoek 25
4.10.3 Conclusie 25
4.11 Water 25
4.11.1 Regelgeving en beleid 25
4.11.2 Onderzoek 26
4.11.3 Conclusie 26
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving 27
5.1 Planmethodiek 27
5.2 Regels 27
5.3 Verbeelding 28
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid 29
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 30
7.1 Inspraak 30
7.2 Overleg 30

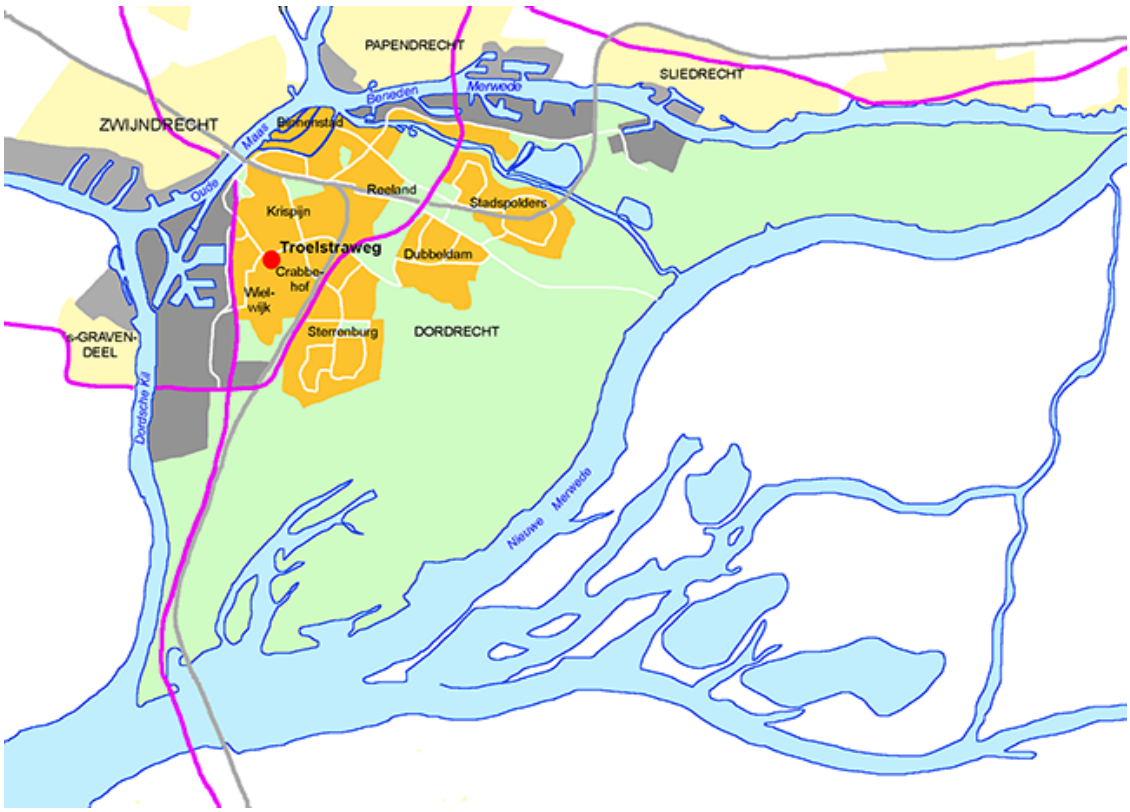
# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De voormalige Montessorischool aan de Troelstraweg is inmiddels gesloopt en het terrein ligt braak. De gronden, die eigendom zijn van de gemeente, hebben de bestemming 'Maatschappelijk'.
In het kader van het Particulier Opdrachtgeverschap is deze locatie als geschikt geoordeeld voor woningbouw.
Woningbouw is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan en kan pas worden vergund nadat het bestemmingsplan is herzien.
Deze 2e herziening van het bestemmingsplan 'Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven' is opgesteld om dat mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de wijk Crabbehof nabij de Laan der VN en de Zuidendijk en wordt als volgt begrensd:
in het noorden: verbinding Zuidendijk met Troelstraweg
in het oosten: Troelstraweg
in het zuiden: (verlengde van) Van Hogendorpplantsoen
in het westen: waterpartij langs Zuidendijk



## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven".
De gemeenteraad stelde dit plan vast op 14 oktober 2014. De gronden hebben daarin een bestemming overeenkomstig het huidige gebruik, i.c. maatschappelijk.




## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt de nieuwe situatie toegelicht.
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 onder meer archeologie, flora en fauna, water en geluid. Per terrein worden de regelgeving en het beleid benoemd. Vervolgens worden de onderzoeken toegelicht en conclusies getrokken.
In hoofdstuk 5 is een juridische planbeschrijving opgenomen.
De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

# HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

## 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied was tot voor kort bebouwd met een drietal schoolgebouwen voor Montessorionderwijs. Inmiddels zijn deze schoolgebouwen gesloopt en is er sprake van braakliggende grond.



## 2.2 Toekomstige situatie

*Toekomstvisie Crabbehof*
Veelzijdig, ondernemend en vitaal. Dat is het thema van de toekomstvisie voor de wijk Crabbehof, die op 20 juni 2012 door de gemeenteraad van Dordrecht werd vastgesteld. Als het aan de bewoners, ondernemers, woningcorporaties en de gemeente ligt, krijgt deze wijk de komende jaren meer kleur en variatie in bebouwing en een grotere verscheidenheid aan inwoners. Crabbehof moet weer een sterke wijk worden waar verschillende groepen bewoners zich thuis voelen, een goede economische basis hebben en gezond zijn. De herstructurering van Crabbehof zal een geleidelijke operatie zijn (2015-2030) waarbij veranderingen in de wijk zullen plaatsvinden in het woningenbestand, de voorzieningen en de openbare ruimte. Het versterken en slimmer benutten van de bestaande kwaliteiten van de wijk door relatief kleine ingrepen is het uitgangspunt.

De gehele randzone met bebouwing tussen Zuidendijk en Ruys de Beerenbrouckweg/ Troelstraweg wordt op termijn herontwikkeld, waarbij de meeste (gestapelde) woningbouw zal worden vervangen door nieuwbouw. Het specifieke karakter van de Zuidendijkzone wordt bepaald

door de dijk, de oude lintbebouwing, het water, het groen en de monumentale bomen. Deze zone is bij uitstek geschikt om aantrekkelijke nieuwe woonmilieus te realiseren, waarmee hogere en middeninkomens aan Crabbehof kunnen worden verbonden. Er zal worden ingezet op groene en waterrijke woonmilieus in een mix van grondgebonden woningen en appartementen. De meest noordelijke locatie van deze randzone was bebouwd met een drietal schoolgebouwen voor Montessorionderwijs. Inmiddels zijn deze schoolgebouwen gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Er is voor gekozen om deze locatie te ontwikkelen door particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw).
Crabbehof is een wederopbouwwijk met een eigen identiteit. De zelfbouwwoningen moeten qua stedenbouwkundige verkaveling en architectonische uitstraling gaan passen bij het karakter van de wijk. Voor de zelfbouwontwikkeling van deze locatie zijn daarom stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.

*stedenbouwkundige randvoorwaarden*
De locatie ligt vlakbij de Laan der Verenigde Naties, een belangrijke verkeersweg in de stad. Door deze ligging krijgen de toekomstige bewoners van deze locatie te maken met de geluidscontouren van die weg. In de verkaveling is rekening gehouden met dit gegeven door een lang recht woningblok zodanig te situeren dat er geluidsluwe achtertuinen ontstaan. De richting van het lange woningblok is gebaseerd op de richting van de bestaande bebouwing van Crabbehof.

Langs de watergang van de Zuidendijk ligt aan de zijde van Crabbehof een openbaar wandelpad. Dit pad wordt doorgetrokken langs de zelfbouwlocatie. Op deze manier ontstaat een eerste aanzet voor een recreatieve wandelroute langs het water van Savorin Lohmanweg tot aan de Laan der Verenigde Naties. Langs dit wandelpad wordt een rij met 3 vrijstaande of geschakelde woningen gebouwd. Langs de Troelstraweg wordt ook een rij met 3 vrijstaande of geschakelde woningen gebouwd. De achtertuinen van deze woningen liggen naar elkaar toe. Op deze manier ontstaat een stedenbouwkundige verkaveling met entrees aan de openbare ruimte en geluidsluwe achtertuinen met veel zonlicht.

De volwassen bomen op en rond de locatie zijn beeldbepalend en dragen bij aan de landschappelijke kwaliteit van de Zuidendijkzone. Veel bomen (waaronder bomen met een beschermde status) worden in de stedenbouwkundige verkaveling ingepast. Aan de zijde van de Zuidendijk worden nieuwe bomen aangeplant. De voortuinen van de zelfbouwwoningen dragen bij aan de inpasbaarheid van de bestaande en nieuwe bomen in de openbare ruimte.



# HOOFDSTUK 3 Beleidskader

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 stelde de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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. Voor wat betreft nationaal belang 8 (verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's) wordt verwezen naar de milieuonderzoeken, zoals die in hoofdstuk 4 aan de orde komen.

Voor wat betreft nationaal belang 9 (ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling) wordt verwezen naar hoofdstuk 4.10 waarin de watertoets is opgenomen.

In hoofdstuk 4.1 wordt aandacht besteed aan archeologie en de cultuurhistorische waarden in het gebied; dit raakt aan nationaal belang 10 (ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuur-historische waarden en natuurlijke kwaliteiten).

Nationaal belang 13 behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio’s leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zie hierna onder 3.1.3.

### 3.1.2 Amvb Ruimte
De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte, Barro). Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels. Zie hoofdstuk 4 voor de verantwoording van de onder 3.1.1 genoemde omgevingsaspecten.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking
Op 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder moet voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen worden doorlopen en kent drie treden.
Allereerst dient bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de vraag te worden beantwoord of er een actuele regionale behoefte is (trede 1). Zo ja, dan dient bekeken te worden of deze behoefte op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied (trede 2). Zo ja, dan is de beantwoording klaar. Zo nee, dan dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte (trede 3).

Bij toekomstige ontwikkelingen heeft inbreiding en herstructurering dus de voorkeur boven uitbreiding. Nieuwe ontwikkelingen vinden eerst plaats in het bestaande stedelijk gebied of binnen bestaande bebouwing.
Wanneer uitbreiding buiten het stedelijk gebied noodzakelijk is dan is een optimale inpassing en bereikbaarheid van de ontwikkeling van belang.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van ca. 15 woningen, waarbij het de bedoeling is te komen tot een mix van rijtjeswoningen en vrijstaande woningen/twee-onder-één kap woningen. Dit is een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Trede 1:
In de rapportage Wonen in Drechtsteden 2017 wordt geconstateerd dat de woningmarkt inmiddels weer aantrekt. Verder wordt geconcludeerd dat het regionale woningbouwprogramma goed is afgestemd op de woningvraag, zowel op de korte termijn als de lange termijn. Daarnaast wordt in deze rapportage bevestigd dat er behoefte is aan meer woningen voor hogere inkomens.
Per brief d.d. 20 september 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland deze rapportage als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen aanvaard.
De conclusie is dat aan deze woningen (deels rijtjes woningen, deels vrijstaand/twee onder een kap) een actuele regionale behoefte bestaat.

Trede 2: Onderhavig plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied.

Het plan voorziet dus in een actuele regionale behoefte. Deze behoefte is op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.
Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:
- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

*Documenten VRM*
Bij de VRM horen: de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

*4 thema's*
In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden

1. Beter benutten en opwaarderen
De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op.

Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren.
Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)
Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.
Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit
Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.
De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving
In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.
Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee worden verwarmd, en naar steden om te voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

*Programma ruimte*
Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

*Programma mobiliteit*
In het programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

*Juridisch instrumentarium*
Het juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening en staat in de Verordening ruimte 2014. Het gaat daarbij om de verordening, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve en reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma ruimte en mobiliteit. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

### 3.2.2 Verordening Ruimte
In samenhang met de Structuurvisie is ook de Verordening Ruimte vastgesteld. 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. Deze gebieden zijn aangegeven als bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).
Het plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied en is hiermee in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040
In de op 17 december 2013 door de raad vastgestelde Structuurvisie Dordrecht 2040 is Crabbehof beschreven als "stedelijk wonen". 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 zijn geconcentreerd in het centrum van de wijk. Ondanks de redelijke dichtheid kent dit milieu veel openbaar groen.

### 3.3.2 Bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven
In het kader van de 10 jaarlijkse herziening is voor de wijk Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven op 14 oktober 2014 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Omdat de huidige woningbouwplannen toen nog niet concreet genoeg waren, zijn deze plannen niet in dat bestemmingsplan opgenomen.
De betreffende gronden hebben een bestemming gericht op het huidige gebruik als school en laten woningbouw niet toe.
Een herziening van het bestemmingsplan op dat onderdeel is derhalve noodzakelijk.

# 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 te (laten) uitvoeren. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht worden en of deze behoudenswaardig zijn. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen, zodat de waarden op hun plek behouden blijven, of het definitief opgraven en documenteren van de archeologische waarden zodat de gegevens in een archeologisch depot behouden blijven.
Er wordt in de wet uitgegaan van het basisprincipe dat de verstoorder of veroorzaker van archeologieverstorende bodemingrepen betaalt voor het onderzoek van de archeologische waarden.

*Besluit ruimtelijke ordening*
Vanaf 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

*Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland*
De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Onderdelen uit de Provinciale Structuurvisie (2010) zijn hier in opgenomen.
De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:
- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingspatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.
Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie.

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

In 2009 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld. De kaart is een detaillering en uitwerking van de kaarten die op nationale en provinciale schaal beschikbaar zijn. Op het gemeentelijk grondgebied varieert de verwachting van laag tot zeer hoog. In het bij de kaart behorende rapport "'Stad en Slib: het archeologisch potentieel van het

Eiland van Dordrecht in kaart gebracht" is de onderbouwing voor de hoogte van de verwachting verwoord.
In de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) zijn aan de archeologische verwachtingen verschillende voorwaarden en vrijstellingen verbonden. Deze voorwaarden en vrijstellingen worden uiteindelijk in de nieuwe bestemmingsplannen opgenomen.

Archeologisch onderzoek in de gemeente Dordrecht is gericht op kenniswinst wat betreft de bewonings- en ontwikkelingsgeschiedenis van de stad en het Eiland. Van groot belang hierbij is het ontstaan en de ontwikkeling van de stad, de reconstructie van het (cultuur)landschap van het Eiland van Dordrecht en de relatie tussen stad en platteland vóór de ingrijpende St. Elisabethsvloed van 1421. Hiermee sluit de gemeente aan op de Nationale Onderzoeksagenda Archeologie, waarin de relatie tussen mens en landschap in West Nederland binnen de middeleeuwse bewoningsgeschiedenis een speerpunt vormt en uitgewerkt moet worden. De provincie Zuid Holland kent een grote waarde toe aan locaties die informatie bevatten over de ontginning van het veenlandschap in de middeleeuwen. Het is deze ontginning van het veen en de daarmee samenhangende structuren zoals kaden, dijken, sluizen en die ook nu nog beeldbepalend zijn voor het Hollands landschap. Het Eiland van Dordrecht speelt in landschap een opvallende rol vanwege het in 1421 verdronken en daarna volledig afgedekte landschap, waaraan de huidige Biesbosch een blijvende herinnering is.

Bij alle ingrepen in de bodem van Dordrecht dient zorg te worden besteed aan mogelijk aanwezige archeologische waarden.
Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient dan ook onderzocht te worden of en waar zich 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.

### 4.1.2 Onderzoek
In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Het gaat hierbij om 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 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.
De bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' is in deze herziening overgenomen.

### 4.1.3 Conclusie
De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor 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-handreiking 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 integraal milieuadvies van de OZHZ d.d. 16 februari 2017 is ook dit aspect onderzocht. Onderhavige plan behelst de bouw van een aantal woningen. Er zijn geen bedrijven gepland binnen het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn een paar bedrijven en instellingen gevestigd, met bedrijfsactiviteiten uit de categorie 1 en 2 volgens de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering.
Gezien de ligging ten opzichte van het plangebied, zijn er geen bedrijven gelegen binnen de richtafstand zoals opgenomen in de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering.
Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen aandachtspunt bij de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Gezien de bestemmingen, toegestaan in de vigerende bestemmingsplannen en de afstanden tot het plangebied, zijn er in de toekomst geen situaties te verwachten waarbij een knelpunt kan ontstaan.

### 4.2.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' bestaat er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming en bouwmogelijkheden.

## 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

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek Troelstraweg 125-127 Dordrecht, Tritium Advies, kenmerk 1612/016/TM-01, datum 20 januari 2017). Het doel van het bodemonderzoek is om met gerichte onderzoeksinspanning de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen in het kader van het beoogde gebruik en om na te gaan of er bezwaren zijn tegen de geplande herinrichting.
Hieruit is het volgende naar voren gekomen:
Ten tijde van het onderzoek was de locatie braakliggend, het schoolgebouw was reeds gesloopt.
Op basis van het historisch onderzoek was bekend dat binnen de locatie gedempte sloten zijn gelegen, dit is aanvullend in het onderzoek meegenomen.
Bij het uitvoer van de veldwerkzaamheden zijn geen afwijkingen op of in de bodem waargenomen. Zeer plaatselijk is puin op het maaiveld aangetroffen dat zeer waarschijnlijk afkomstig is van de recente sloopwerkzaamheden. De gemeente beschikt over de informatie die bevestigd dat de aanwezige asbest op de juiste wijze is verwijderd (vrijgave van het pand na de asbestverwijdering). Doordat het asbest op de juiste wijze uit het pand is verwijderd, is dit puin niet asbest verdacht meer.
Er zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen of is dempings- of slibmateriaal aangetroffen dat te relateren is aan de gedempte sloten.
De bovengrond blijkt plaatselijk licht verontreinigd te zijn met kobalt en nikkel. De ondergrond is niet verontreinigd en het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen.
Indien grond vrijkomt van de locatie dient dit voor hergebruik binnen de regio Zuid-Holland Zuid te worden getoetst aan de Bodemkwaliteitskaart Regio Zuid-Holland Zuid.
Indien de vrijkomende grond buiten de regio wordt toegepast, dient een partijkeuring (AP04) te worden uitgevoerd. Indien de onderzochte partijen buiten de Regio Zuid-Holland Zuid worden toegepast dient dit, voorafgaand aan de toepassing, met het bevoegd gezag van de betreffende gemeente te worden overlegd. Indien de onderzochte partijen niet kunnen worden toegepast dienen ze te worden afgevoerd naar een erkend acceptant/verwerker.
De aangetroffen lichte verontreinigingen zijn dusdanig laag dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

### 4.3.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van 'bodemkwaliteit' bestaat er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming 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 te verbeteren voor 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 praktijklijn (GPR).

### 4.4.2 Onderzoek
Bij de aanvraag om omgevingsvergunnnig zal inzichtelijk moeten worden gemaakt op welke wijze aan het aspect duurzaamheid wordt voldaan.

### 4.4.3 Conclusie
Het aspect duurzaamheid vormt voorshands geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 Regelgeving en beleid

*Toetsingskader Externe Veiligheid*
Onderdeel van de ruimtelijke opgave is dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan onder meer de externe veiligheidsaspecten. Conform het in Dordrecht vastgestelde Toetsingskader Externe Veiligheid wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten. Voor dat bij resteffecten conclusies worden getrokken wordt nog ingegaan op de door de provincie voorgeschreven CHAMP-benadering.

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.
Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:
Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

*Plaatsgebonden risico*
Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op deze plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogeheten: risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten.
Voor plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10-6/jaar.

*Groepsrisico*
Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergegeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.
Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico kan worden weergegeven 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.

*Besluit externe veiligheid transportroutes*
Sinds 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van kracht. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming geregeld voor zover de risico's worden veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen. Daarnaast beoogd dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Hiervoor bevat het besluit onder andere regels over de wijze waarop de kans op een ramp met veel slachtoffers inzichtelijk moet worden gemaakt en de wijze waarop dit risico transparant wordt afgewogen ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

*Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs)/ Regeling basisnet*
Het basisnet beoogt een duurzaam evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren, de bebouwde omgeving langs die wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren en de veiligheid van omwonenden. Op basis van de Wvgs worden in de Regeling basisnet, de tot het basisnet behorende infrastructuur vastgelegd inclusief de daarbij behorende risicoplafonds.

*Besluit externe veiligheid inrichtingen*
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10-6 voor 2010. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Krachtens het Bevi moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke Ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

*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.

*Provinciaal beleid: Beleidsplan externe veiligheid (CHAMP)*
De provincie ambieert een veiliger Zuid-Holland. Zij wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Hierover zegt de PSV dat op basis van een verantwoording groepsrisico aannemelijk moet worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde en dat daarbij de CHAMP-methodiek door de provincie als toetsingskader wordt gebruikt. CHAMP is een acroniem voor: Communicatie, Horizon, Anticipatie, Motivatie en Preparatie. Eerder genoemd toetsingskader is een aanvulling op en in sommige gevallen een invulling van CHAMP. De voorgenomen ontwikkeling wordt met behulp van de CHAMP methodiek tegen het licht gehouden.

### 4.5.2 Onderzoek

*Kabels en leidingen*
In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen kabels en leidingen, die in het kader van het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen voor regeling in het bestemmingsplan in aanmerking komen.

*Vervoer*
Gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Wanneer een bestemming is voorzien binnen een het invloedsgebied van een transportas dient de toename van het Groepsrisico Externe Veiligheid te worden berekend.
Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de beoordelingszones.

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

### 4.5.3 Conclusie
Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## 4.6 Natuur

### 4.6.1 Regelgeving en beleid

Wet n*atuurbescherming*
De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en voegt drie 'oude' natuurwetten samen: de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent naast de algemene zorgplicht (artikel 1.11) nog drie hoofdstukken die van belang zijn voor ruimtelijke ingrepen. Dit betreft hoofdstuk 2 (gebiedsbescherming), hoofdstuk 3 (soortbescherming) en hoofdstuk 4 (houtopstanden).
Hoofdstuk 2 van de Wet richt zich op de gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natura 2000-gebieden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de soortenbescherming.
De Wet natuurbescherming kent 4 beschermingsregimes voor soorten:

- art 3.1: bescherming van vogels die onder de Vogelrichtlijn vallen – dit zijn alle vogels;
- art 3.5: bescherming van dieren en planten in bijlage IV van de Habitatrichtlijn bijlage II van het verdrag van Bern of bijlage I van het verdrag van Bonn – ook wel 'strikt beschermde soorten' genoemd;
- art 3.10: bescherming van soorten die worden genoemd in bijlagen A en B van de Wet Natuurbescherming - dit zijn deels meer algemene soorten die enkel nationaal beschermd worden en geen bescherming genieten onder Europese regelgeving;
- art 1.11: algemene zorgplicht.

In genoemde artikelen is bepaald voor welke handelingen een vrijstelling kan worden verleend van de verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen uit de Wet zijn (iets) anders geformuleerd dan de verbodsbepalingen uit de oude Flora- en faunawet. De verbodsbepalingen komen er kortweg op neer dat vogels en andere beschermde soorten niet (opzettelijk) gedood of opzettelijk verstoord mogen worden en dat nesten / voortplantingsplaatsen en rustplaatsen niet beschadigd of vernield mogen worden. Planten mogen niet worden geplukt of vernield. Voor vogels geldt daarbij dat nesten niet weggenomen mogen worden.
In principe geldt voor alle beschermde soorten een ontheffingsplicht, dus ook voor algemene soorten zoals konijn en egel. De provincies hebben de mogelijkheid om vrijstellingsbesluiten op te stellen. In deze besluiten staat voor welke soorten een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen in artikel 3.10 van de Wet (vergelijkbaar met de vroegere tabel 1 soorten van de Flora- en faunawet). Ten opzichte van de oude wetgeving is de lijst met beschermde soorten gewijzigd. Naast de overgehevelde en toegevoegde soorten (vaatplanten, vlinders) is er een groot aantal soorten dat geen beschermde status meer heeft in de Wet. Dit betreffen voornamelijk vaatplanten en vissen.

*Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013*
In 2008 heeft de gemeenteraad het Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013 vastgesteld. De doelstelling van de SES is behoud en ontwikkeling van natuur met een optimale diversiteit, waarbij zoveel mogelijk wordt uitgegaan van gebiedseigen soorten en habitats.

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

### 4.6.2 Onderzoek
Er is onderzoek gedaan naar de flora en fauna (quick scan Adviesbureau Mertens, nr 2015.2250 d.d. juli 2016) met de volgende uitkomst.

*Flora*
Het plangebied is nagenoeg geheel verhard (bebouwing en bestrating, uitgezonderd enig gras). Het voorkomen van beschermde planten wordt derhalve uitgesloten. De aanwezige muren zijn te droog voor muurplanten of ongeschikt. Gedurende het verkennend veldonderzoek zijn geen beschermde plantensoorten of resten van beschermde plantensoorten vastgesteld. Op grond hiervan wordt het voorkomen van beschermde plantensoorten uitgesloten.

*Vleermuizen*
Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten. In de bebouwing zijn geen gaten of openingen vastgesteld die in potentie geschikt zijn als kolonie- en/of paarplaats van gebouwbewonende vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis of laatvlieger. Het ontbreekt verder aan bomen met gaten waarin vleermuizen zich kunnen ophouden.
Voor overwinteringsplaatsen is de bebouwing niet geschikt omdat de gebouwen te droog zijn en te veel aan temperatuurveranderingen onderhevig zijn. Geschikte invliegopeningen ontbreken tevens waardoor de toegang ontbreekt.
Gelet op het feit dat er in potentie geen verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen zijn in de bebouwing zijn de daaraan gekoppelde vliegroutes eveneens uit te sluiten. De bebouwing is ook niet rechtlijnig in relatie tot overige bebouwing waardoor het niet aannemelijk is dat deze functioneert als vliegroute. Aan de randen van het gebied blijven de bomen behouden waardoor oriëntatiemogelijkheden blijven bestaan. Effecten op vliegroutes worden derhalve uitgesloten.
Het voorkomen van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet aansluiten op het plangebied van Troelstraweg 125-127 te Dordrecht.

*Overige zoogdieren*
Het is mogelijk dat ter plaatse van het plangebied de huismuis leeft. Deze soort is niet beschermd. Gelet op de verharding van het plangebied, wordt het voorkomen van matig of zwaar beschermde zoogdieren uitgesloten. Mogelijk bevindt zich plaatselijk wel huisspitsmuis. Voor deze algemene soort bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

*Broedvogels*
Gedurende het verkennend veldonderzoek op dinsdag 10 mei 2016 zijn geen geschikte (potentiële) nestlocaties in de bebouwing aangetroffen die eventueel van waarde zouden kunnen zijn voor (gebouwbewonende) vogels. Het ontbreekt namelijk aan gaten in de bebouwing. Huismus en gierzwaluw zijn ook niet vastgesteld gedurende het verkennend veldonderzoek. Op grond hiervan wordt het voorkomen van broedvogels (met vaste rust- en verblijfplaatsen) in de bebouwing uitgesloten.
Het voorkomen van broedvogels in de te rooien bomen op het schoolplein is klein, doch niet uit te sluiten. In een te rooien boom is een nest van merel vastgesteld. In de omgeving van de deelgebieden komen echter broedvogels voor zoals koolmees, houtduif, roodborst en winterkoning. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden is het van belang dat nesten en eieren van vogels niet worden geschaad. In verband met het voorkomen van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de bomen te rooien buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen. Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden.

*Amfibieën*
Als gevolg van de verharding en het ontbreken van oppervlaktewater ter plaatste van en in de directe omgeving van de te slopen school, wordt het voorkomen van amfibieën uitgesloten.

*Vissen*
Door het ontbreken van oppervlaktewater in en rond het plangebied van Troelstraweg 125-127 te Dordrecht, wordt het voorkomen van vissen uitgesloten.

*Reptielen*
Gezien de huidige inrichting ten opzichte van de verspreiding van reptielen (zie Ravon.nl), de ligging en de aanwezige ecotopen (verhardingen) kan de aanwezigheid van reptielen worden uitgesloten.
*Overige*
Gezien de huidige aanwezige ecotopen kan de aanwezigheid van beschermde geleedpotigen en mollusken (o.a. brede geelgerande waterroofkever en zeggekorfslak) worden uitgesloten.

Er is vastgesteld dat het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten is uitgesloten. De bebouwing bezit geen gaten waarin vleermuizen zich zouden kunnen ophouden. Voor overige soort(groep)en is het gebied verder volledig ongeschikt.
Het voorkomen van algemene broedvogels kan echter niet worden uitgesloten. In verband met het voorkomen van deze algemene broedvogels is het noodzakelijk om te werken buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen.

Daarnaast vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen.
Er kunnen daarnaast algemene licht beschermde zoogdieren voorkomen. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.
Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op matig en zwaar beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de sloop van de voormalige school aan de Troelstraweg 125-127 te Dordrecht is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

### 4.6.3 Conclusie
Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 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 stedelijk wonen. Als vertrekpunt behoort daarbij een maximale geluidbelasting van 53 dB voor woningen. Dit is door de aanwezigheid van geluidsbronnen, zoals doorgaande verkeersroutes, niet overal haalbaar.

*industrielawaai*
De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaaiveroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaaimakende bedrijven gevestigd mogen zijn. Vervolgens wordt ten behoeve van het gezoneerde industrieterrein de zonegrens bepaald en vastgesteld. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied. De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten.
Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.
Het plangebied valt binnen het gezoneerde 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. Het plangebied ligt binnen de zone van de spoorlijn Dordrecht - Breda.

*Beleid hogere waarden*
Op 11 december 2007 zijn door burgemeester en wethouder van Dordrecht de 'Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder' vastgesteld. Daarin is beschreven in welke situaties en onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden verleend.
Voor de verlening van hogere waarden dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Hiervoor zijn onder meer de volgende randvoorwaarden gesteld:
- woningen dienen in principe een geluidsluwe zijde te krijgen. Hierbij is een geluidsluwe zijde, een zijde waarvan de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.
- een buitenruimte bij een woning is in principe niet gelegen aan de hoogste belaste zijde.
- het geluidsniveau in de buitenruimte van de woningen mag (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidsbelasting op de als geluidsluw aangemerkte gevel.

- elke woning bevat in beginsel één slaapkamer die niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde is gesitueerd. Bij voorkeur wordt de helft van de geluidsgevoelige ruimten samen niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde gesitueerd.

### 4.7.2 Onderzoek

Door de OZHZ is akoestisch onderzoek verricht (rapport Z-16-314195 d.d. 30 januari 2017) met het volgende resultaat.

wegverkeer

*Geluidbelasting vanwege Laan der Verenigde Naties*

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Laan de Verenigde Naties minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden bedraagt ter plaatse van de woningblok 2 en 3 (twee zuidelijkst gelegen blokken).
Ter plaatse van woonblok 1 bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 51 dB. De maximaal hogere grenswaarde van 58 dB wordt niet overschreden. Het definitieve woningbouwplan moet voldoen aan het Beleid hogere grenswaarden van de gemeente Dordrecht.

*Geluidbelasting vanwege Thorbeckelaan en Karel Doormanweg*

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op deze wegen op alle woningblokken minder dan 48 dB Lden bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt derhalve op geen enkele woning overschreden.

*30 km/h-wegen*

Uit de rekenresultaten in bijlage 2.2 blijkt dat conform de systematiek van zoneplichtige wegen de geluidbelasting vanwege alle 30 km/h-wegen lager is dan 48 dB Lden.

*Wegverkeer gecumuleerd*

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer inclusief correctie ex. artikel 110g bedraagt 52 dB Lden en exclusief correctie bedraagt deze 57 dB Lden.

Industrielawaai

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege industrieterrein Dordt-West / Groote Lindt minder dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt ter plaatse van woningbouwblok 3.
Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het industrieterrein Dordt-West / Groote Lindt ter plaatse van woningblok 1 en 2 ten hoogste 52 dB(A) bedraagt. De maximaal hogere toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) wordt derhalve niet overschreden.

Railverkeerslawaai

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai onder de vastgestelde norm van 55 dB blijft.
Het geluid ten gevolge van railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

Omdat er bij wegverkeerslawaai geluidbelastingen vanwege de Laan der Verenigde Naties berekend worden tot 51,2 dB, wordt in het rapport geadviseerd de berekende waarde af te ronden naar boven tot 52 dB.
Voor industrielawaai wordt geadviseerd de berekende waarde met een marge van 1 dB als hogere waarde vast te stellen of wel (52+1=) 53 dB(A).

| Bron | Vast te stellen hogere waarde | Aantal woningen |
|---|---|---|
| Laan de Verenigde | 52 dB | 15 |

| | | |
|---|---|---|
| Naties | | |
| Industrielawaai Dordt-West / Groote Lindt | 53 dB(A) | 15 |

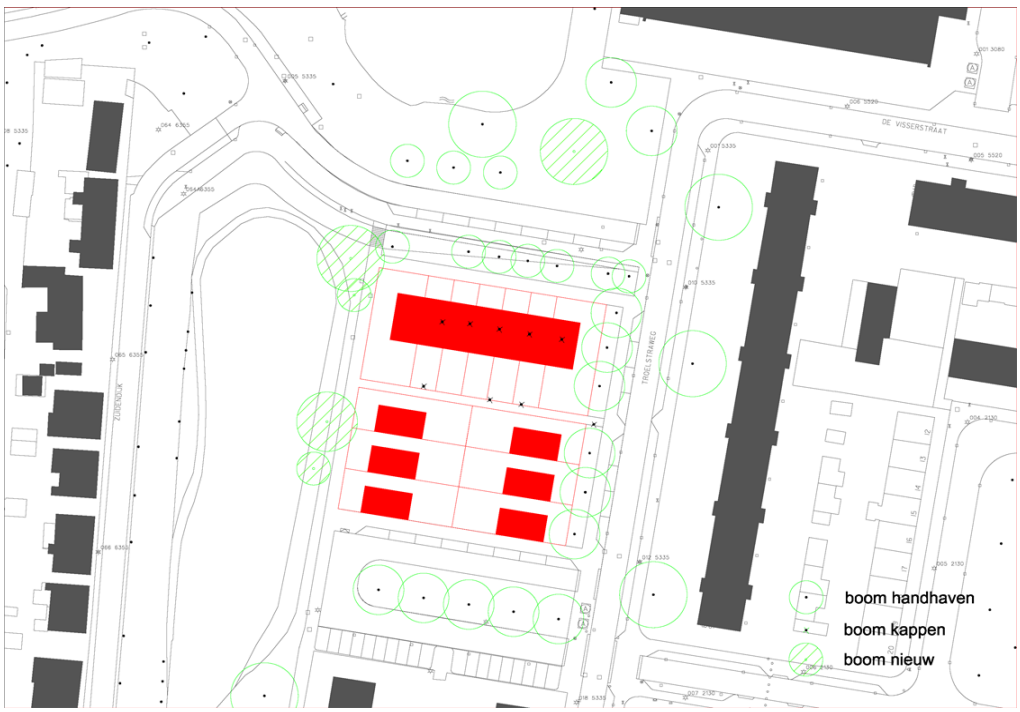
Omdat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden is het noodzakelijk dat burgemeester en wethouders hogere waarden vaststellen.

### 4.7.3 Conclusie
Het bestemmingsplan voldoet na de vaststelling van de hogere waarden aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

## 4.8 Groen

### 4.8.1 Regelgeving en beleid
In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken, de Nota Kleurrijk Groen zijn uitgangspunten voor de groenvoorzieningen opgenomen.
De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met de belangrijke structuurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structuurelementen in ruimtelijk, maar ook functioneel opzicht aan.

### 4.8.2 Onderzoek
De huidige bomen aan de randen van het plangebied blijven zoveel mogelijk staan. Deze bomen worden opnieuw ingemeten zodat ze optimaal in de plannen worden ingepast. De bomen, die nu midden op het terrein staan worden gekapt. Eén daarvan is de grote zilveresdoorn. Deze boom is kapvergunningsplichtig.
Voorts worden er nieuwe bomen geplaatst.




### 4.8.3 Conclusie
Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid van de gemeente.

## 4.9 Luchtkwaliteit

### 4.9.1 Regelgeving en beleid
Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer een hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is komen te vervallen.

Op 31 juli 2009 heeft de Minister van VROM het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. Het NSL bevat de maatregelen die vereist zijn om tijdig te voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het NSL biedt ook de onderbouwing voor de in het NSL genoemde ruimtelijke projecten met gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het NSL heeft een looptijd van vijf jaar en is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Artikel 15.6, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer biedt de mogelijkheid om projecten te realiseren die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de concentratie van een stof waarvoor de richtlijnen een grenswaarde bevatten. Nadere toetsing aan de grenswaarden is in dat geval niet nodig.
Omdat in Nederland alleen de concentraties PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide) de grenswaarden dreigen te overschrijden, richt de uitwerking van het begrip NIBM zich op deze twee stoffen.

Het begrip NIBM is gedefinieerd in de algemene maatregel van bestuur "niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", kortweg het Besluit NIBM. Een bijdrage aan de concentratie PM10 of NO2 wordt als "in betekenende mate" (IBM) beschouwd als de bijdrage groter is dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor één van beide stoffen. Een project wordt dus aangemerkt als NIBM als de bijdrage van dat project niet groter is dan 1,2 µg/m PM10 én niet groter dan 1,2 µg/m NO2. Als dit aannemelijk kan worden gemaakt, is een nadere toetsing of onderbouwing wat betreft de luchtkwaliteit niet nodig.

Deze grens van 3% is gekoppeld aan de werking van het NSL. Het effect van het NSL-maatregelenpakket is namelijk zo groot dat de grenswaarden ook worden bereikt als projecten onder deze 3%-grens niet afzonderlijk, op projectniveau, worden gecompenseerd voor hun effect op de luchtkwaliteit. De effecten van deze projecten worden met andere woorden op programmaniveau gecompenseerd.

Om het beoordelen van projecten te vergemakkelijken, is de 3%-grens voor een aantal categorieën projecten 'vertaald' in een getalsmatige grens. Dat is gebeurd in de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In voorschrift 3A.2 van bijlage 3A van de Regeling NIBM is bepaald wanneer een woningbouwplan NIBM is. Dit is het geval in de volgende situaties:
- het plan omvat niet meer dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.
- Het plan omvat niet meer dan 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen.

### 4.9.2 Onderzoek
Een project of plan kan doorgang vinden wanneer het "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.
Door het geringe aantal woningen is het plan NIBM. Het plan voldoet daarmee aan de luchtkwaliteitseisen.

### 4.9.3 Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer en voldoet voor wat betreft de luchtkwaliteit aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

## 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 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. In het plan wordt een duidelijke keuze gemaakt voor het versterken en verbeteren van de radialen naar de binnenstad.

### 4.10.2 Onderzoek
Deze woningbouwlocatie is kleinschalig en kan gebruik maken van het bestaande wegennet. Er is geen aanpassing daarvan nodig.
In de directe omgeving van de locatie zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om de parkeerbehoefte op te vangen.

### 4.10.3 Conclusie
Het bestemmingsplan voldoet voor wat betreft de aspecten verkeer, vervoer en parkeren aan het beleid van de gemeente.

## 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.

*Waterbeheerprogramma 2016-2021*
Vanaf 2016 wordt er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het ontwerp hiervan is inmiddels beschikbaar. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

*Stedelijk Waterplan*
Het Waterplan Dordrecht 2009-2015 is een actualisering en uitbreiding van het 1e Waterplan. Lerend van de praktijkervaringen, rekening houdend met de nieuwe beleidskaders en inspelend op de klimaatverandering hebben de waterpartners, de gemeente Dordrecht en waterschap Hollandse Delta, een nieuwe toekomstgerichte waterambitie geformuleerd. Samengevat luidt de lange termijn ambitie (2050) als volgt:
Het eiland van Dordrecht heeft een klimaatbestendig, veilig, mooi en gezond watersysteem. Het heeft voldoende veerkracht voor het opvangen van zowel extreme neerslag als langere periodes van hitte en droogte. Bij het op orde brengen van het watersysteem en de waterkeringen is rekening gehouden met de zeespiegelstijging en hogere piek-afvoeren op de rivier. Op het hele eiland is het watersysteem schoon en ecologisch gezond. Het water draagt bij aan de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte in de stad en het landelijk gebied. De waterstructuur is een aantrekkelijke doorgaande route die stad en land met elkaar verbindt en heeft een hoge natuurwaarde. De burgers van Dordrecht leven bewust met het water, maken volop gebruik en genieten van het open water. Water en ruimte, natuur en cultuur versterken elkaar en dragen bij aan de vitaliteit en duurzaamheid van het eiland van Dordrecht.

### 4.11.2 Onderzoek
Op 3 maart 2017 is een digitale watertoets bij waterschap Hollandse Delta gedaan met dossiercode 20170303-39-14761 met als resultaat dat het plan geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.
Waterschap Hollandse Delta geeft een positief wateradvies.

### 4.11.3 Conclusie
Het Stedelijk Waterplan is tot stand gekomen in samenwerking met het waterschap Hollandse Delta. Over de aanpak van bestemmingsplannen en de doorvertaling daarin van het stedelijk waterplan is structureel overleg met deze waterbeheerder. Er zijn onder meer afspraken gemaakt over de vormgeving en inhoud van de "watertoets". Ook Rijkswaterstaat als beheerder van de hoofdvaarwegen is hierbij betrokken.
Het bestemmingsplan voldoet aan het waterbeleid en de wetten en regels op dit gebied.

# HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Planmethodiek

De bestemmingen zijn van de verbeelding afleesbaar. In de regels is aangegeven onder welke voorwaarden er gebouwd kan worden. Er is voor de bestemming 'Wonen' sprake van een directe bouwtitel.
Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

## 5.2 Regels

*Algemeen*
Er is sprake van een herziening en dat houdt in dat slechts een gedeelte van het geldende bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven op onderdelen wordt herzien. De overige regels van het zogenaamde moederplan, i.c. het door de raad op 14 oktober 2014 vastgestelde bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven blijven gelden en zijn daardoor onverminderd van toepassing.

*Begripsbepalingen*
De begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven blijven van toepassing.
In de begripsbepalingen zijn daarom uitsluitend de 'nieuwe' begrippen benoemd: de 2e herziening en het moederplan.

*Werking*
Om misverstanden te voorkomen is in deze planregel uitdrukkelijk aangegeven dat het moederplan van toepassing blijft, tenzij het in deze 2e herziening anders is verwoord.

*Bestemmingen*
Groen
Deze bestemming verandert niet ten opzichte van die in het bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven. Deze bestemming is in de regels genoemd vanwege de relatie met de verbeelding, maar in de regels is uitsluitend verwezen naar het moederplan.

Tuin
Ook deze bestemming verandert niet ten opzichte van die in het bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven. Deze bestemming is in de regels genoemd vanwege de relatie met de verbeelding, maar in de regels is uitsluitend verwezen naar het moederplan.

Verkeer
Hier geldt hetzelfde als voor de bestemmingen 'Groen' en 'Tuin': er wordt verwezen naar het moederplan.

Wonen
Voor het wonen is de standaard bestemming opgenomen met een bouwvlak en een maximale bouwhoogte en een maximum woningaantal. Voor het noordelijke blok is de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen en dat betekent dat daar aaneen gebouwd moet worden (heeft te maken met de functie als geluidscherm voor de achterliggende woningen). Voor de twee overige twee bouwvlakken is de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. In de regels is bepaald dat binnen deze bouwaanduiding maximaal twee woningen aaneen mogen worden gebouwd.

Dubbelbestemming
In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' opgenomen.
Deze dubbelbestemming is in de regels genoemd vanwege de relatie met de verbeelding, maar in de regels is uitsluitend verwezen naar het moederplan.

Overgangsrecht en naam
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.
Tot slot is in de slotregel de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

## 5.3 Verbeelding

In de verbeelding zijn de gronden ter plaatse van de voormalige Montessorischool aan de Troelstraweg, alsmede de parkeerplaatsen en het groen direct ten zuiden daarvan, opgenomen.

# HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan.

Een exploitatieplan is niet nodig als de kosten van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dit kan met een overeenkomst of via de gronduitgifte.
De betreffende gronden worden uitgegeven.

Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze reden achterwege gelaten.

# HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 7.1 Inspraak

Aangezien een woningbouwontwikkeling past in het woongebied Crabbehof, is er geen sprake is van een wijziging van beleid.
De gemeente heeft over het plan overleg gevoerd met de directe omgeving.
Gelet hierop is afgezien van een inspraakronde en heeft een ieder direct de gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad.

## 7.2 Overleg

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

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

Er zijn geen negatieve reacties ontvangen.