

Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning bouw 9
woningen locatie Mariastraat 17 te Dordrecht

Dordrecht, 6 maart 2017

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 9 woningen op de locatie Mariastraat 17 te Dordrecht.

De locatie is in het op 28 oktober 2014 vastgestelde bestemmingsplan Krispijn opgenomen met een woonbestemming. Er is uitgegaan van de bouw van maximaal 10 woningen evenwijdig aan de Mariastraat. Doordat de woningen in het ingediende bouwplan worden gebouwd buiten het aangegeven bouwvlak, is vergunningverlening niet mogelijk vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan.

Het gemeentebestuur wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Dit kan door middel van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning, waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan.

Hierbij is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

1.2 Ligging

Het projectgebied betreft het perceel Mariastraat 17 in Dordrecht. De Mariastraat ligt in de wijk Nieuw Krispijn tegenover de begraafplaats Essenhof.



Ligging

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige projectgebied is het bestemmingsplan 'Krispijn'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht op 28 oktober 2014.

Dit bestemmingsplan kent ter plaatse de bestemming 'Wonen' en geeft een bouwvlak aan evenwijdig aan de Mariastraat. De bouwhoogte is gesteld op maximaal 10 m en er is voor 10 woningen een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder vastgesteld van 60 dB vanwege het wegverkeer op de Mariastraat.

2. BESTAANDE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel Mariastraat 17 staat momenteel een voormalig, leegstaand schoolgebouw. Tot enkele jaren geleden was het gebouw in gebruik als wijkcentrum, maar deze functie is verplaatst naar de Prinsemarij aan de Nassauweg.

De locatie ligt op de grens van het vooroorlogse deel van de wijk (gebiedstype 19e-eeuws stedelijk weefsel) en het naoorlogse deel van de wijk (gebiedstype wederopbouw stratenwijk). De aangrenzende witgepleisterde huizen behoren tot het buurtje 'Witte Dorp' en zijn eigendom van woningcorporatie Woonbron.

2.2 Planbeschrijving

Er is een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van 7 rijwoningen aan de Mariastraat en 2 vrijstaande woningen daarachter: 1 aan de Mariannestraat en 1 aan de Frederikstraat. De 2 vrijstaande woningen zijn in het geldende bestemmingsplan niet voorzien. Vanwege deze woningen is het gewenst geoordeeld het bouwvlak van de rijwoningen aan de Mariastraat ca. 1.25 m naar de straat te verschuiven.

Beide onderdelen zijn in strijd met het bestemmingsplan.



Kaartje geldend bestemmingsplan



kaartje bouwplan



Kaartje aanzicht woningen

3. BELEIDSKADER

Het beleidskader voor deze locatie en voor de wijk Krispijn in het algemeen, is beschreven in het recent vastgestelde bestemmingsplan. Korte tijdshalve wordt daarnaar verwezen.

4. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk als blok langs de Mariastraat. Dit is een verkavelingsrichting die haaks staat op de bouwblokken van het Witte Dorp. Hier is bewust voor gekozen om geluidstechnische redenen en omdat woningen georiënteerd op de Mariastraat een positieve bijdrage leveren aan het straatbeeld. Dit straatbeeld is nu richting het westen vrij anoniem door de blinde gevels en erfafscheidingen van de achtertuinen.

De initiatiefnemer wil – naast dit huizenblok aan de Mariastraat – twee vrijstaande woningen ontwikkelen langs de zijstraten van het perceel (Mariannestraat en Frederikstraat).

In de nieuwe verkaveling schuift de rooilijn aan de Mariastraat 1,25 m naar voren en wordt in beide zijstraten een vrijstaande woning toegevoegd. Hierdoor ontstaat een meer gesloten bouwblok met kleine voortuinen dat qua typologie aansluit bij de vooroorlogse bebouwing in dit deel van Nieuw Krispijn.

Bovendien draagt het bij aan de doelstelling om in Dordrecht-West een gevarieerder woningaanbod te maken.

Voor de nieuwe woningbouw gelden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Voor de gewenste beeldkwaliteit gelden de criteria van het gebiedstype '19e-eeuws stedelijk weefsel' uit de Welstandsnota Dordrecht (2015).
- Basis is een semi-gesloten bouwblok, passend bij de stedenbouwkundige karakteristiek van 19e-eeuws stedelijk weefsel. Dit vraagt om een zorgvuldige en hoogwaardige vormgeving van de hoekwoningen en de erfafscheidingen.
- Het bouwblok ligt op de overgang van het vooroorlogse deel van Krispijn en het deel van de wijk dat in de wederopbouwtijd is gebouwd. Het bouwplan vormt de schakel tussen deze twee karakteristieken, met name langs de Mariastraat. Het ontwerp dient hierop in te spelen.
- De bouwhoogte is 2-3 bouwlagen met kap. De kapvorm is een zadeldak of een afgeleide daarvan.
- De zijgevelrooilijn van de hoekwoningen aan de Mariastraat ligt op één lijn met de voorgevelrooilijn van de vrijstaande woningen aan respectievelijk de Mariannestraat en Frederikstraat. Deze rooilijn dient tevens zoveel mogelijk aan te sluiten op de rooilijnen van de overige bebouwing in het bouwblok.
- De overgang van openbaar naar privé kan op verschillende manieren gemaakt worden: een voortuin, een Delftse stoep of de voorgevel direct grenzend aan de straat. Langs de Mariastraat kan een (kleine) voortuin overwogen worden als buffer naar de weg en als overgang tussen de bebouwing aan respectievelijk de oostzijde en de westzijde.
- De bestaande bomen blijven behouden.
- Deze ontwikkeling zet de toon voor toekomstige herontwikkeling van de wederopbouw woningen van Woonbron in hetzelfde bouwblok.

Het ingediende bouwplan voldoet aan het voorgaande.

4. TOETSING

4.1 Archeologie

Voor de locatie Mariastraat 17 geldt conform het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3', met een vrijstelling voor bodemingrepen tot maximaal 1m - mv. Bij diepere bodemingrepen is archeologisch vooronderzoek verplicht.

Uit de stukken blijkt dat de bodemingrepen voor de fundering van de nieuwbouw reiken tot een diepte van 97 cm-peil. Dit betekent dat men binnen de op voorhand vrijgestelde diepte van 1m-mv blijft.

In de directe nabijheid van of in het plangebied zelf is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het dichtstbijzijnde relevante onderzoek is dat aan de Nassauweg, met projectcode DDT 0826-3, uit 2009. Op basis van de resultaten van dat onderzoek is destijds de ontgravingsdiepte verruimd tot maximaal 2-mv. Archeologische waarden kunnen pas vanaf die diepte aanwezig zijn.

Het projectgebied Mariastraat 17 is qua ligging in het in 1421 verdrongen landschap en in archeologische verwachting gelijk aan die locatie Nassauweg. De verruimde vrijstelling tot 2m-mv kan daarom ook toegepast worden voor het plangebied Mariastraat 17.

De op voorhand vrijgestelde 1m-mv kan op basis van al bekende onderzoekresultaten verruimd worden tot 2m-mv. Dit houdt in dat ook de mogelijke aanleg van nieuwe riolering zonder archeologisch onderzoek uitgevoerd kan worden.

Paalfundering is toegestaan tot maximaal 5% van het daadwerkelijk te bebouwen oppervlak. Dit percentage wordt in dit bouwplan gezien de aangeleverde stukken niet overschreden, ook niet als er rekening wordt gehouden met een tweede paalzetting in het plangebied.

Het projectgebied Mariastat 17 wordt vrijgesteld van de verplichting tot archeologisch (voor)onderzoek en de aangevraagde omgevingsvergunning kan wat betreft archeologie verstrekt worden. Bij de geplande bodemingrepen zullen namelijk geen archeologische waarden verstoord worden.

4.2 Bodemkwaliteit

Er is verkennend bodemonderzoek gedaan (rapporten 15044V1 d.d. juli 2015 en 15044V2 d.d. januari 2017) waaruit het volgende blijkt.

Zintuiglijke waarnemingen

Na uitvoering van het veldwerk blijkt het volgende:

- De bodem is plaatselijk zwak tot sterk puinhoudend.
- Plaatselijk is metaal en kool aangetroffen.
- T.p.v. boring 1, 21 en 22 is een laag puin aanwezig die dient als jeux-de-boule baan. Er wordt van uitgegaan dat dit materiaal niet asbest verdacht is.
- T.p.v. boring 26 is in de bodem een puinlaag aanwezig met een dikte van 1,0 meter.
- Plaatselijk zijn in de ondergrond sporen slib aangetroffen.

Asbest

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn op en in de bodem geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende materialen. De afwezigheid van asbest wordt bevestigd door de afwezigheid van asbest in het onderzochte monster van de sterk puinhoudende grondlaag in de ondergrond.

Toetsing analyseresultaten grond

Wet bodembescherming

Ter plaatse van de school blijkt de zandige (boven)grond in de kruipruimte matig verontreinigd met PAK. De onderliggende kleilaag is licht verontreinigd. Incidenteel is een zwak puinhoudende grondlaag aangetroffen. Deze laag blijkt sterk verontreinigd en maakt naar verwachting deel uit van het aangetroffen geval van ernstige

bodemverontreiniging ter plaatse van het schoolplein. De grond onder de puinhoudende bodemlaag blijkt licht verontreinigd.

Ter plaatse van het zuidwestelijke deel van het schoolplein is een sterk puinhoudende sterk verontreinigde bodemlaag aangetroffen. De verontreiniging is in verticale richting afgeperkt. In horizontale richting is de sterke verontreiniging niet afgeperkt in de richting van de openbare weg (gelegen buiten de onderzoekslocatie) en onder de bebouwing. De boven- en ondergrond van het overige onderzocht deel van de locatie is niet tot licht verontreinigd.

Op basis van het tweede onderzoek kan, ten aanzien van asbest in de bodem ter plaatse van voor het voormalige schoolplein van de locatie Mariastraat 17 te Dordrecht, het volgende geconcludeerd worden.

Onderzoek asbest in de grond

Zintuiglijke waarnemingen

- De bodem bestaat uit een laag zand op een zandige kleipakket.
- In de zandlaag zijn geen bodemvreemde bestanddelen aangetroffen.
- Het onderliggende kleipakket is matig tot uiterst puinhoudend.
- In de klei wordt naast puin regelmatig koolas/metaal aangetroffen en incidenteel glas.

Asbest

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn visueel geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende materialen. Dit betreft de fractie > 20 mm.

Toetsing analyseresultaten

Na uitvoering van het analytisch onderzoek blijkt dat de puinhoudende ondergrond niet verontreinigd is met asbest. Dit betreft de fractie < 20 mm.

Toetsing hypothese

Naar aanleiding van de situatie dat in de grove en fijne fractie geen asbest is aangetroffen in de puinhoudende ondergrond wordt gesteld dat de locatie voor asbest onverdacht is. De gestelde hypothese voor de puinhoudende ondergrond "Verdachte ondergrond, diffuse bodembelasting, heterogeen beeld" wordt derhalve verworpen.

Resultaten eerder onderzoek

De resultaten van het huidige asbest in grond onderzoek sluiten aan bij de verwachting zoals deze is geformuleerd na afronding van het verkennend onderzoek NEN 5740 in juli 2015. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar asbest wordt niet noodzakelijk geacht.

Aanbevelingen en hergebruik

Aanbevelingen

De in voorliggend onderzoek vastgestelde kwaliteit dient bij de voorgenomen herinrichting van de locatie aan de aannemer die de werkzaamheden gaat uitvoeren beschikbaar te worden gesteld.

Verwerking grond

De resultaten van het asbest in grond onderzoek zijn niet beperkend in het kader van hergebruik van de grond binnen of buiten de locatie. Echter gezien de situatie dat de puinhoudende ondergrond sterk verontreinigd is met metalen mag deze grond na ontgraving niet worden hergebruikt maar dient deze te worden afgevoerd naar een erkende verwerker/acceptant.

4.3 Externe veiligheid

In het bestemmingsplan Krispijn is langs het spoor Dordrecht – Breda een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' aangegeven met een breedte van 200 m. Het projectgebied Mariastraat 17 ligt ruim buiten deze zone. Om deze reden en omdat in het geldende bestemmingsplan de bouw van 10 woningen reeds is toegestaan, is afgezien van verder onderzoek.

4.4 Flora en fauna

Gelet op de ligging van de locatie in stedelijk gebied en het gegeven dat de locatie voor het grootste deel reeds is verhard (bebouwing en bestrating), is afgezien van verder onderzoek.

Voor de noodzakelijke sloop van het bestaande gebouw zal te zijner tijd bij de sloopmelding moeten worden bezien of een ontheffing nodig is in het kader van de Flora- en faunawet.

4.5 Geluid

In het kader van het bestemmingsplan Krispijn zijn voor de locatie Mariastraat 17 hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder vastgesteld voor maximaal 10 woningen tot maximaal 60 dB. Het betreft geluidhinder als gevolg van het wegverkeer van de Mariastraat.

Voor het nieuwe bouwplan is akoestisch onderzoek gedaan (rapport 24 oktober 2016, nr. M+P.MESAB.16.01.1) met als resultaat dat de twee vrijstaande woningen een gevelbelasting hebben van 50 dB en de 7 woningen in de rij uitkomen op 61 dB.

Gelet hierop dienen er (nieuwe) hogere waarden te worden vastgesteld. Het gemeentebestuur is daartoe bereid. De ter visie legging van het ontwerpbesluit vindt gelijktijdig plaats met de ter visie legging van het bouwplan, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, in het kader van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning.

4.6 Waterhuishoudkundige situatie

Waterkering

Er is ter plaatse geen sprake van een waterkering.

Oppervlaktewater

In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Het plan heeft geen (negatieve) invloed op de nabij het projectgebied gelegen watergangen.

Hemelwaterafvoer/vuilwaterafvoer

Er is sprake van een gescheiden stelsel waarvan ook deze woningen gebruik gaat maken.

4.7 Verkeer en vervoer

De Mariastraat is een wijkontsluitingsweg en de Mariannestraat en de Frederikstraat zijn woonstraten die daarop aansluiten. De bestaande situatie wijzigt door dit bouwplan niet. Het parkeren vindt plaats in de straten, door middel van langsparkeren. Voor deze ontwikkeling kunnen de parkeerplaatsen worden meegerekend die aanwezig of te realiseren zijn aan de straatzijde grenzend aan de locatie. Voor de vrijstaande woningen kan parkeren op eigen erf worden gerealiseerd. Hierbij is uitgangspunt dat de geparkeerde auto's achter de voorgevelrooilijn staan. De parkeernorm is 1,8 p.p./w. voor tussen- en hoekwoningen en 2,1 p.p./w. voor vrijstaande woningen.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling is in handen van een ontwikkelende partij. De gemeente heeft de eigendom van het perceel

overgedragen aan deze partij. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld. Voor de omgevingsvergunning, waarbij sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, is de te volgen procedure opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De procedure voor deze zogenaamde 'uitgebreide Wabo-procedure' (artikel 3.10 Wabo) betreft afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht.

Uitgebreide Wabo-procedure

In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen tegen het besluit kenbaar maken.

Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.