

Beknopte ruimtelijke onderbouwing

Project : Carneool 122 - 124
Plaats : Dordrecht

Aanvrager omgevingsvergunning : Bouwmaatschappij Merwestreek
Documentnummer : OV-30.0
Opgesteld door : nota bene architectuur
Datum : 25 april 2024

Inleiding

Aan het Carneool in Dordrecht bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw bestaand uit twee gebouwdelen. De gebouwen hebben een lessenaars dak en variëren zodoende van hoogte. De ruimte tussen de gebouwen zal worden opgevuld met een nieuwe eenlaagse bebouwing.

Het gebouw wordt aan de voorzijde ontsloten door een entree alsmede een overhead deur. Het gebouw zal worden gebruikt voor opslag doeleinden.

Het gebouw maakt onderdeel uit van het Bestemmingsplan Dordtse Kil. Het hele gebouw heeft de bestemming 'Bedrijven'.

Delft, 25 april 2024



nota bene architectuur

Van Kinschotstraat 19
2614 XJ

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Inhoudsopgave	3
Planbeschrijving	4
Bestemmingsplan en strijdigheid.....	4
Milieu- en omgevingsaspecten	5
Geluidhinder.....	5
Bodemkwaliteit	5
Luchtkwaliteit	5
Archeologie	5
Flora & fauna	5
Externe veiligheid	5
Wateraspecten	5
Ruimtelijke aspecten	6
Milieuaspecten	6
Conclusie	6

Planbeschrijving

De locatie wordt begrensd met name door het Carneool. Voor een situatietekening wordt verwezen naar de situatietekening in de vergunningsaanvraag.

Bestemmingsplan en strijdigheid

Ter legalisering (bebouwing) van de het exploitatiegebied en het opheffen van de strijdigheid deze locatie, is er door de eigenaar op aangeven van de Gemeente Dordrecht een omgevingsvergunning aangevraagd. Voor deze vergunning is een Ruimtelijk Onderbouwing benodigd. Een en ander ook vastgelegd in ingediende vaststellingsovereenkomst.

De ruimtelijke onderbouwing hoeft niet in alle gevallen even omvangrijk te zijn. Deze is onder meer afhankelijk van de aard en de omvang van de activiteit, de mate van de ingreep, de actualiteit van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, de relevantie voor het ruimtelijk beleid van de andere overheden en de aard van eventuele ingebrachte bedenkingen. Gelet hierop kan worden gesteld dat er bij meer ingrijpende activiteiten, zowel qua omvang als inhoud, zwaardere eisen kunnen worden gesteld aan de Ruimtelijke Onderbouwing. Om deze reden wordt er in dit geval volstaan met een beknopte Ruimtelijke Onderbouwing, welke een onderdeel vormt van de indieningsvereisten voor de aanvraag omgevingsvergunning.



Foto: huidige situatie

Milieu- en omgevingsaspecten

Geluidhinder

Het 'gebouw' betreft een bebouwing tussen de twee bestaande gebouwen met de bestemming bedrijven. De geluidhinder van de voormalige buitenruimte voor zover deze is er is, wordt zoveel mogelijk beperkt door te zorgen dat zoveel mogelijk aan- en afvoerbewegingen plaatsvinden tijdens de dagperiode. Vanwege het type bedrijfsvoering, de rustige aard van het bezoekend publiek wordt een verdere beoordeling van de geluidhinder in deze beknopte Ruimtelijke Onderbouwing niet noodzakelijk geacht. Zie eveneens de geluidsrapportages in de aanvraag

Bodemkwaliteit

Er is geen reden om aan te nemen dat de grond van het projectgebied verontreinigd zou zijn. De bodemgesteldheid vorm derhalve geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Luchtkwaliteit

Een wijziging met een geringe omvang als deze is aan te merken als een object welke 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Archeologie

Het projectgebied is reeds bebouwd, de bodem is derhalve destijds verstoord en er zullen derhalve geen archeologische resten meer gevonden worden. Aanvullend onderzoek is op basis hiervan niet noodzakelijk.

Flora & fauna

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder meer de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Het terrein is bestemd voor bedrijven, en voor het grootste deel bestraat. Ter plaatse worden uitsluitend algemeen voorkomende soorten verwacht. Gezien het feit dat de panden er reeds geruime tijd staan, treden er geen negatieve effecten op flora en fauna op. Nader onderzoek kan daarom achterwege worden gelaten. Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Externe veiligheid

De locatie valt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron transportstroom. Vanuit het oogpunt (van regelgeving) van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Wateraspecten

Door de bestemmingswijziging van de reeds bestaande tijdelijke functie wordt er geen toevoeging of afname van het verharde oppervlakte verwacht. Hierbij gaat het om de oppervlakte dak- en terreinverharding. Het bestaande riool is op ontvangst van het afvalwater berekend. Het hemelwater wordt afgevoerd op 'eigen terrein'.

Ruimtelijke aspecten

Het huidige aanbod in parkeergelegenheid in de nabijheid de projectlocatie is groot. Vanwege dit grote bestaande aanbod in parkeergelegenheid wordt een verdere beoordeling van de ruimtelijke aspecten in deze beknopte Ruimtelijke Onderbouwing niet noodzakelijke geacht.

Milieuaspecten

Het 'gebouw' betreft een nieuwe invulling tussen de twee bestaande gebouwdelen met een gewijzigde functie. Vanwege het type bedrijfsvoering, de rustige aard van de afwezigheid van bezoekend publiek wordt een verdere beoordeling van de milieuaspecten in deze beknopte Ruimtelijke Onderbouwing niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op basis van bovenstaand is er geen belemmering voor de definitieve bestemmingswijziging van de functie op deze locatie.