

Ruimtelijke onderbouwing
Aldi Dubbeldamseweg Zuid, Dordrecht
Gemeente Dordrecht



Ruimtelijke onderbouwing Aldi Dubbeldamseweg Zuid, Dordrecht

Gemeente Dordrecht

Rapportnummer:	211x09769
Datum:	31 mei 2018
Contactpersonen opdrachtgever:	Dhr. P. Copier, Den Hollander Bouwadvies en Ontwerp; dhr. R. van Os, Aldi Vastgoed BV
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg & mevr. S. Driessen, MSc
Trefwoorden:	Herbouw, supermarkt, Aldi, Dubbeldamseweg Zuid, Dordrecht
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 9
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de (her)bouw van een grotere Aldi-vestiging op de locatie aan de Dubbeldamseweg Zuid in Dordrecht.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

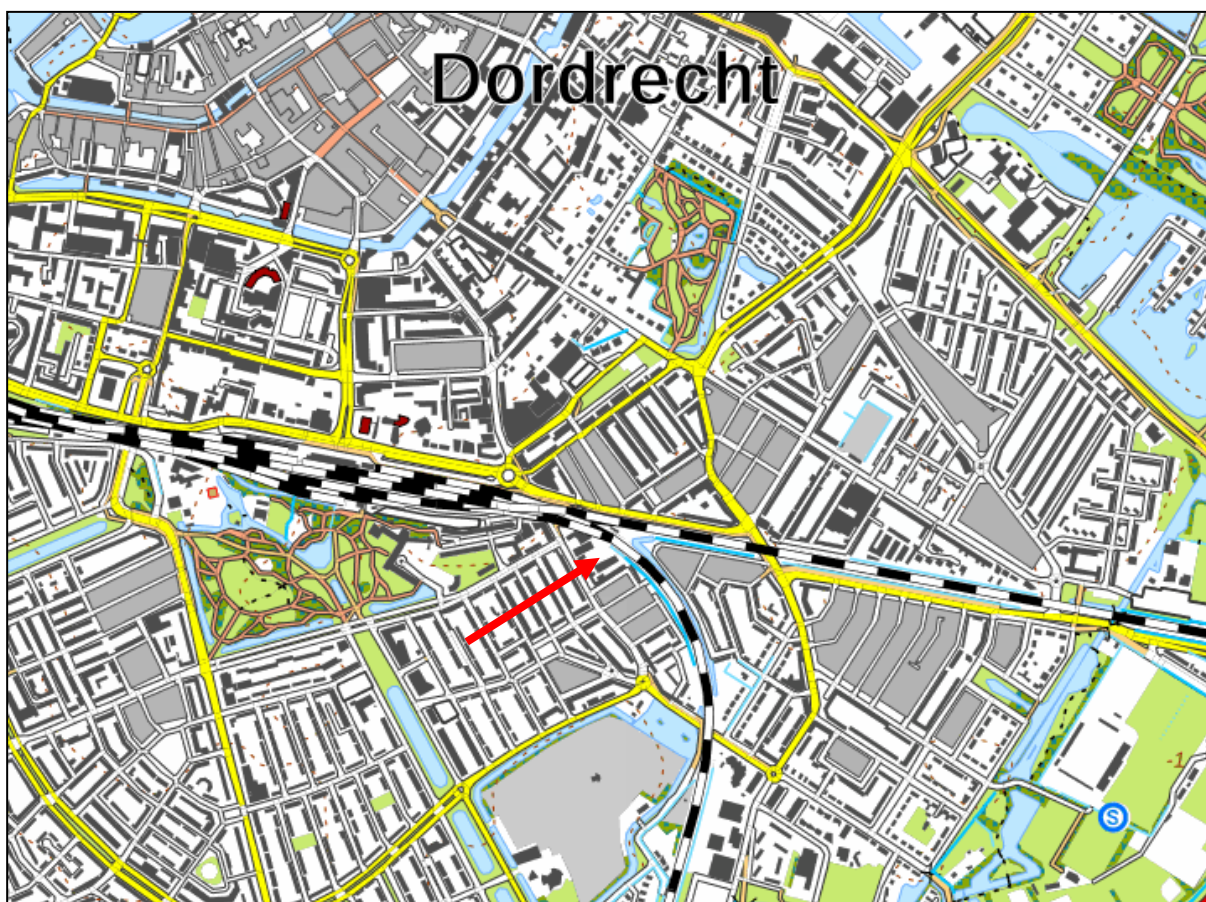
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan	6
1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing	7
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	8
2.1 Gebiedsprofiel	8
2.2 Besluitprofiel	9
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	10
3. BELEID	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.1.3 AMvB Ruimte	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit	14
3.2.2 Programma ruimte	15
3.2.3 Verordening ruimte	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.3.1 Regionale detailhandelsvisie Drechtsteden	17
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.4.1 Structuurvisie Dordrecht 2040	17
3.4.2 Welstandsnota Dordrecht 2015	19
4. ONDERZOEK	21
4.1 Economische uitvoerbaarheid	21
4.2 Bodemkwaliteit	21
4.3 Geluidhinder	21
4.4 Milieuzonering	22
4.5 Luchtkwaliteit	22
4.6 Externe veiligheid	23
4.7 Natuur en landschap	27
4.8 Flora en fauna	27
4.9 Archeologie	30
4.10 Cultuurhistorie	31
4.11 Kabels en leidingen	31

4.12	Verkeer en parkeren	31
4.13	Waterparagraaf	32
4.14	Geurhinder	33
4.15	M.e.r.-beoordeling	34
4.15.1	Toets directe m.e.r.-plicht	34
4.15.2	Toets m.e.r.-beoordelingsplicht	34
4.15.3	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
4.15	Ruimtelijk-functionele effectenanalyse	35
5.	AFWEGING BELANGEN	37
6.	PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	38
6.1	Procedure	38
6.2	Overleg	38
6.3	Planstukken	39
BIJLAGEN		40
	Bijlage 1	41
	Begrenzing besluitgebied	41
	Bijlage 2	43
	Advies Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid	43
	Bijlage 3	45
	Digitale watertoets	45
SEPARATE BIJLAGEN		
	- BRO, <i>Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Aldi Dubbeldamseweg Zuid</i>, rapportnummer 211x09769_1, 2 maart 2018. - Econsultancy, <i>Onderzoek industrielawaai Dubbeldamseweg Zuid 72 te Dordrecht</i>, rapportnummer 6142.002, 27 maart 2018. - Econsultancy, <i>Onderzoek externe veiligheid Dubbeldamseweg Zuid 72 te Dordrecht</i>, rapportnummer 6142.001, 27 maart 2018. - BRO, <i>Quickscan flora en fauna 'Aldi Dubbeldamseweg-Zuid' te Dordrecht</i>, projectnummer 211x09769, 15 februari 2018.	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aldi is voornemens om haar vestiging aan de Dubbeldamseweg Zuid in Dordrecht te moderniseren. De bestaande bebouwing, bestaande uit de huidige Aldi, een Jumper en een Schoenenreus, zal worden gesloopt en hiervoor zal een nieuwe, grotere Aldi worden teruggebouwd.



Topografische kaart met globale ligging besluitgebied

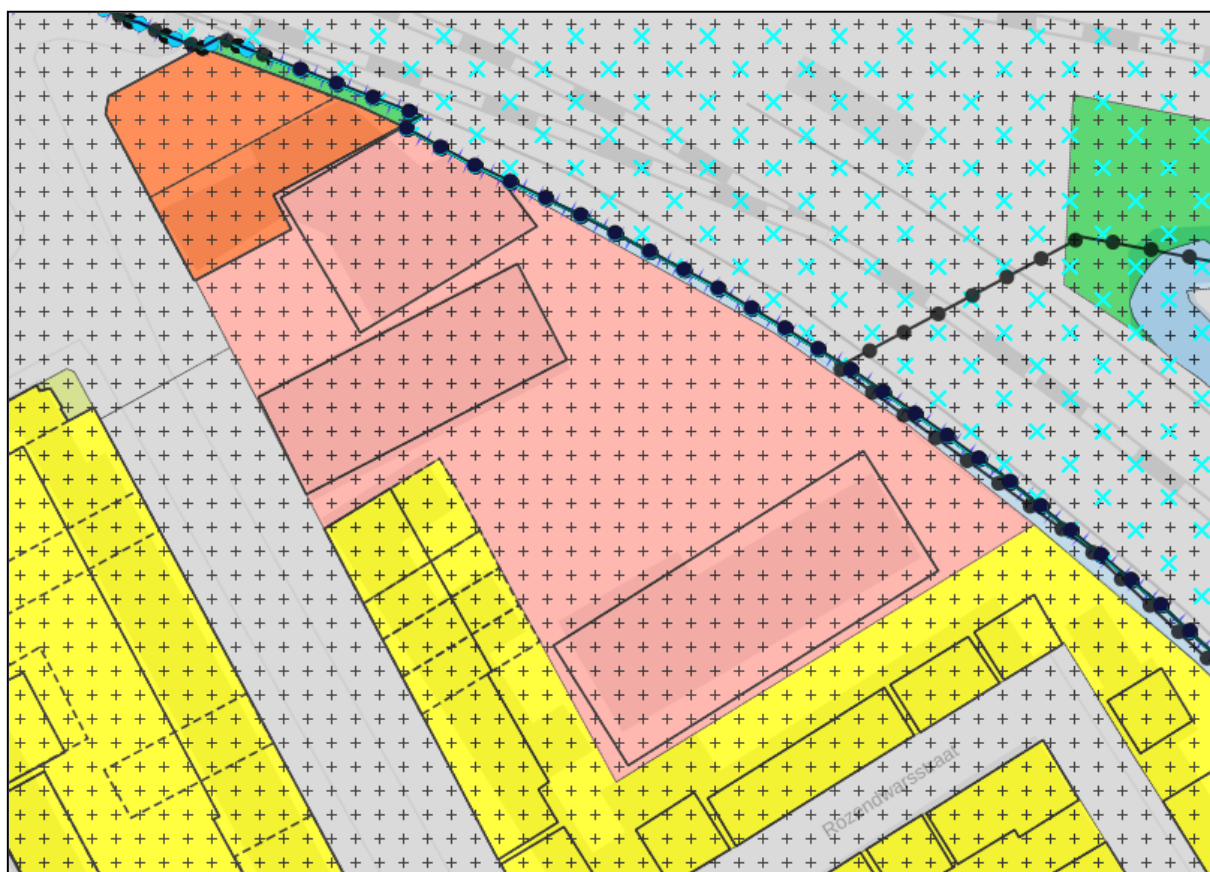
Op basis van het op 28 oktober 2014 door de gemeenteraad van Dordrecht vastgestelde bestemmingsplan 'Krispijn' is de (her)bouw van de Aldi op deze locatie niet rechtstreeks toegestaan. De gemeente Dordrecht heeft echter aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen middels het verlenen van een omgevingsvergunning, middels toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied geldt het op 28 oktober 2014 door de gemeenteraad van Dordrecht vastgestelde bestemmingsplan 'Krispijn'. Binnen dit bestemmingsplan is aan de locatie de bestemming 'Detailhandel' toegekend. De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) detailhandel;
- b) dienstverlening;
- c) bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming is een supermarkt rechtstreeks toegestaan. Hoofdgebouwen zijn echter uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan. Op het voorliggende perceel liggen enkele bouwvlakken, maar het winkelpand is voor een deel buiten deze bouwvlakken geprojecteerd. Dit betekent dat de realisatie van de supermarkt op basis van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk is.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Krispijn'

Verder is voor de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' opgenomen. De als zodanig aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden van de gronden. Op basis van deze dubbelbestemming geldt dat bouwen niet is toegestaan indien de bouwwerken en de fundering dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld en de gezamenlijke oppervlakte van de heipalen (inclusief grondverdringing) meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Tot slot ligt de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' over het besluitgebied. Binnen deze aanduiding is de vestiging van functies voor beperkt zelfredzame personen niet toegestaan. Daarnaast is een wijziging van het gebruik dat aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan en/of nieuwbouw niet toegestaan. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning hiervan afwijken en een binnen de betreffende bestemming passend ander gebruik dan wel nieuwbouw toestaan. Hiertoe dient met een berekening te worden aangetoond dat het groepsrisico niet toeneemt. Tevens dient de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid om advies te worden gevraagd. De voorgenomen ontwikkeling van de Aldi betreft weliswaar geen wijziging van het gebruik (de locatie wordt immers reeds gebruikt voor detailhandel), maar er wordt wel een nieuw winkelpand gebouwd. Hierbij wordt van de bovenstaande afwijkingsbevoegdheid gebruik gemaakt. Voor de berekening van het groepsrisico en het advies van de veiligheidsregio wordt verwezen naar paragraaf 4.6 en bijlage 2.

1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure, het overleg en de planstukken.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing zijn, ligt in de wijk Nieuw Krispijn, ten zuiden van de binnenstad van Dordrecht. De locatie is gelegen aan de Dubbeldamseweg Zuid 70 t/m 74 en bestaat uit de bestaande winkelpanden van Aldi, Jumper en Schoenenreus en een parkeerterrein. Het pand van de Schoenenreus staat momenteel leeg. Het besluitgebied bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie K, nrs. 8535 en 8544.

Aan de noord- en oostzijde wordt het besluitgebied begrensd door de spoorlijn Breda – Dordrecht. Het besluitgebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door de woningen aan de Dubbeldamseweg Zuid en de Bloemstraat. Aan de noordwestzijde ligt een horecagelegenheid (café De Blokkies). Ten westen van het besluitgebied ligt de Dubbeldamseweg Zuid, waaraan voornamelijk woningen zijn gelegen. Verder naar het noordwesten ligt het station van Dordrecht en de binnenstad. In de verdere omgeving zijn voornamelijk woningen gelegen.



Luchtfoto besluitgebied (rood omlijnd) en directe omgeving

2.2 Besluitprofiel

Aldi is voornemens om haar vestiging aan de Dubbeldamseweg Zuid 72 in Dordrecht uit te breiden en op deze locatie een grotere winkel te bouwen. De bestaande bebouwing, bestaande uit de huidige Aldi, een Jumper en een Schoenenreus, zal worden gesloopt en hiervoor zal een nieuwe, grotere Aldi worden teruggebouwd. Het parkeerterrein, dat tussen de bestaande winkelpanden in is gelegen, zal aan de straat- en spoorzijde van het nieuwe winkelpand worden gesitueerd en opnieuw worden ingericht. Het nieuwe winkelpand krijgt een omvang van circa 1.462 m² bruto vloeroppervlak¹ (circa 1.215 m² vvo). Dit is groter dan de bestaande Aldi, die een omvang heeft van circa 850 m² bruto vloeroppervlak (circa 648 m² vvo). Daar staat tegenover dat de bestaande Jumper (circa 635 m² bvo) en Schoenenreus (circa 500 m² bvo) komen te vervallen. Per saldo is er hiermee sprake van een afname van de totale bruto vloeroppervlakte aan detailhandel.

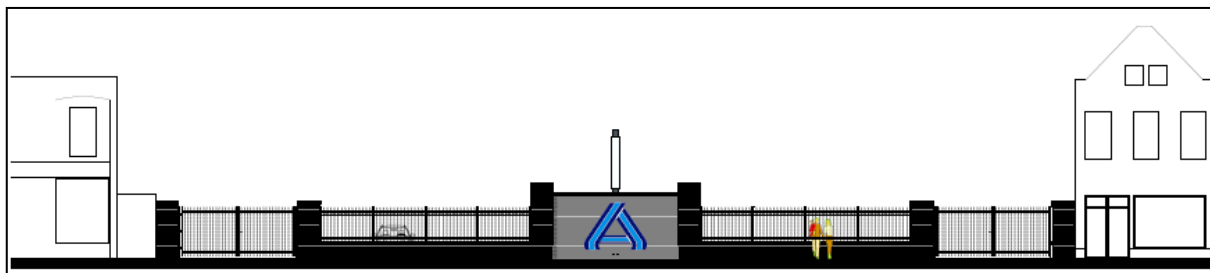


2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

In de huidige situatie zijn er drie winkelpanden in het besluitgebied gevestigd. Eén daarvan, de Jumper, ligt direct aan de weg. De leegstaande Schoenenreus ligt ten noorden van de Jumper, een eindje van de weg af. Voor dit winkelpand ligt een parkeerterrein. De Aldi is vanuit de weg niet zichtbaar en is bereikbaar via een smalle inrit aan de rechterzijde van de Jumper. Vanuit de Dubbeldamseweg Zuid gezien is hier sprake van een rommelig straatbeeld.

Het nieuwe winkelpand van Aldi wordt gesitueerd aan de achterzijde van de woningen aan de Dubbeldamseweg Zuid en is hierdoor, net als het oude pand, niet direct zichtbaar vanuit de weg.

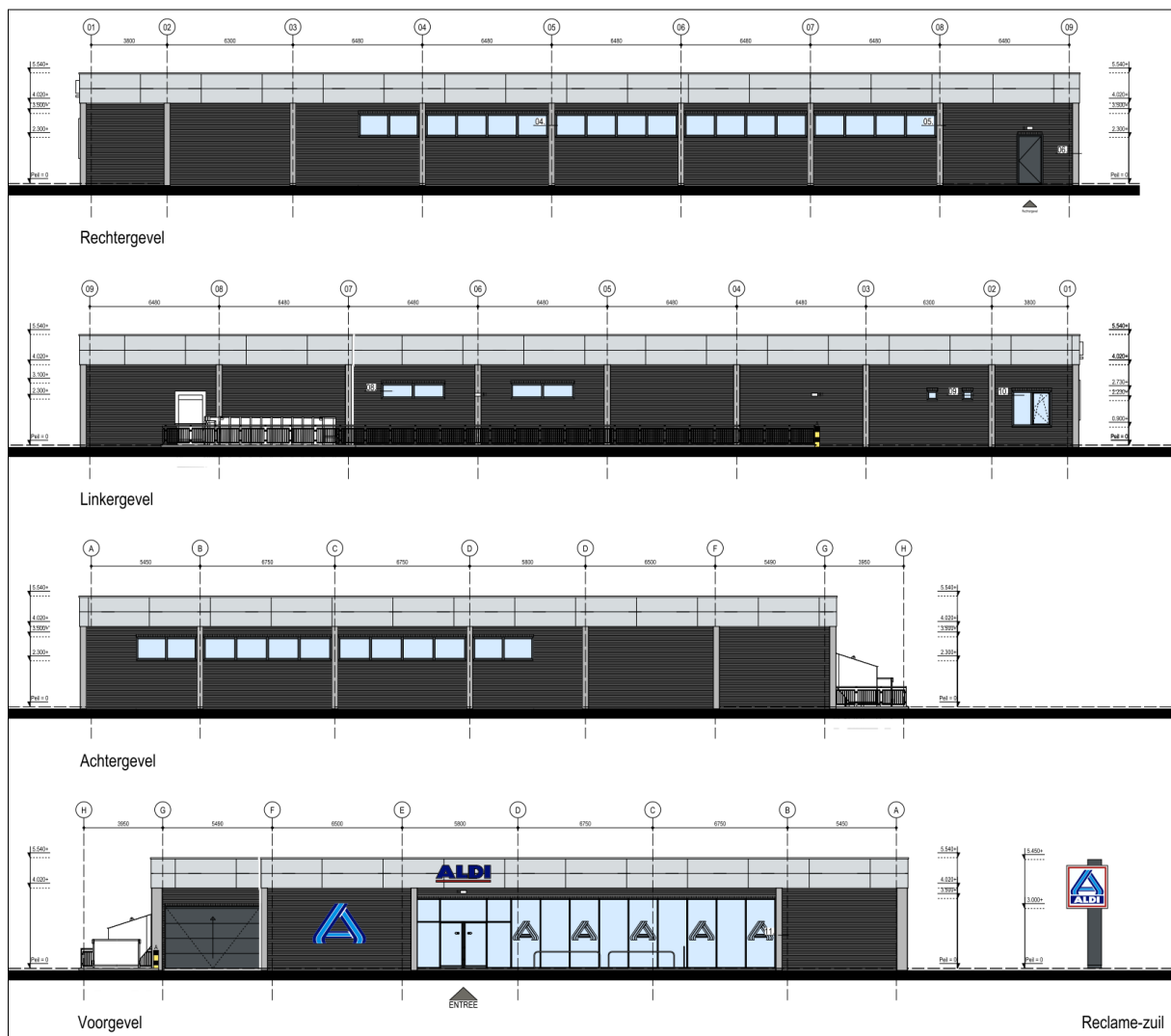
Het parkeerterrein wordt vanuit de weg gezien afgeschermd met een muur en een hekwerk. Hierdoor wordt een rustig straatbeeld gecreëerd aan de Dubbeldamseweg Zuid, zoals op de navolgende afbeelding is gevisualiseerd. Daarnaast worden de parkeerplaatsen groen ingepast middels enkele bomen en groenstroken.



Straatbeeld vanaf de Dubbeldamseweg Zuid

Doordat de bestaande winkelpanden worden gesloopt en vervangen door de nieuwe kwalitatief hoogwaardige Aldi inclusief parkeerterrein, vindt een verbetering van de gebiedskwaliteit plaats. Vergelijken met de huidige bebouwing wordt een rustiger en eenduidiger straatbeeld gecreëerd vanuit de Dubbeldamseweg Zuid. De drie winkelpanden (waaronder het leegstaande pand van de Schoenenreus) worden vervangen door één pand. Bovendien wordt met de nieuwe in- en uitritten een betere ontsluiting van de Aldi op de Dubbeldamseweg gerealiseerd.

Gezien het bovenstaande leidt de herontwikkeling van de detailhandelslocatie middels de (her)bouw en vergroting van Aldi tot positieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten.



Gevelaanzichten toekomstige bebouwing.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Bij de bouw van de grotere Aldi is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen van de bovengenoemde nationale belangen in het geding zijn.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn².

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

De voorliggende ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is hierdoor vereist. BRO heeft daarom een ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitgevoerd naar de voorgenomen uitbreiding en modernisering van de Aldi aan de Dubbeldamseweg Zuid. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport³.

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

³ BRO, *Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Aldi Dubbeldamseweg Zuid, rapportnummer 211x09769_1*, 2 maart 2018.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte aan de modernisering van de Aldi-supermarkt in Dordrecht. De modernisering van Aldi zal niet tot onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur leiden. Het is niet de verwachting dat er winkelaanbod verdwijnt en van onaanvaardbare leegstand zal geen sprake zijn. Wel voorziet het planinitiatief in de versterking van de kleinste reguliere supermarkt van Dordrecht, mede door transformatie van bestaande leegstand. Het planinitiatief sluit aan bij het gedachtegoed van de ladder en duurzaam ruimtegebruik.

3.1.3 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Bij de herbouw en modernisering van de Aldi is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen van de bovengenoemde nationale belangen in het geding zijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer in Zuid-Holland. Sinds de vaststelling op 9 juli 2014 door provinciale staten hebben diverse wijzigingen en actualisaties plaatsgevonden. Op 19 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de VRM vastgesteld.

De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;

4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Met betrekking tot detailhandel streeft de provincie naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting woon- en leefklimaat worden voorkomen. In het algemeen spoort het planaanbod niet met de gewijzigde maatschappelijke vraag en neemt de leegstand toe. De gezamenlijke inspanning van de provincie en andere partijen is gericht op het terugbrengen van het winkelvloeroppervlak en de planvoorraad op die plaatsen waar ruimtelijk gezien de minste vraag is. Toevoeging van winkelmeters kan slechts in enkele perspectiefrijke onderdelen van de bestaande provinciale detailhandelstructuur aan de orde zijn.

Het besluitgebied behoort volgens de kaarten bij de VRM tot de 'hoogstedelijke zone' en een 'stedelijke agglomeratie'. Binnen deze zones streeft de provincie naar de verdere ontwikkeling van een intensief gebruikt, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Binnen de hoogstedelijke zone moeten bovendien kansen worden gecreëerd voor een gevarieerde en innovatieve economie. Daarnaast dient het aanbod van woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkelruimte beter aan te sluiten bij de maatschappelijke vraag.

Afweging

De voorgenomen (her)bouw van de grotere Aldi sluit aan bij de bovenstaande beleidsuitgangspunten uit de Visie ruimte en mobiliteit. Het nieuwe winkelpand komt onder andere in de plaats van een leegstaand winkelpand en zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de detailhandelslocatie. Tevens is de ontwikkeling passend binnen de gebieden 'hoogstedelijke zone' en 'stedelijke agglomeratie'.

3.2.2 Programma ruimte

Provinciale staten van Zuid-Holland hebben op 1 juli 2014 het Programma ruimte vastgesteld. Sindsdien hebben diverse wijzigingen en actualisaties plaatsgevonden. Op 19 januari 2018 is een geconsolideerde versie van het Programma ruimte vastgesteld. Het Programma ruimte bevat het ruimtelijk relevante, operationele beleid, dat een uitwerking is van het strategische beleid uit de Visie ruimte en mobiliteit. De vier rode draden die beschreven zijn in de VRM en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in het Programma ruimte.

De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Voor wat betreft detailhandel heeft de provincie als doel gesteld om de provinciale detailhandelsstructuur te versterken. Tevens wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit optimaliseren door te voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor reguliere detailhandel. De kern van het provinciaal detailhandelsbeleid ligt in de concentratie en clustering van detailhandel in de centra van steden, dorpen en wijken. Ruimtelijke ontwikkelingen die met nieuwe detailhandel gepaard gaan, moeten worden onderbouwd via de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast moet inzicht gegeven worden in de

eventuele toename van de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit in het verzorgingsgebied, alsmede mogelijkheden voor saldering. Indien een ontwikkeling bovengemeentelijke effecten met zich meebrengt, is regionale afstemming nodig.

Afweging

Inzake de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2. Daarnaast is sprake van de herontwikkeling van een bestaande detailhandelslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied, waardoor het bestaand gebied beter wordt benut en ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd. Het aantal vierkante meters detailhandel neemt hierbij iets af. De ontwikkeling is hiermee passend binnen het Programma ruimte.

3.2.3 Verordening ruimte

De Verordening ruimte is op 1 juli 2014 vastgesteld door provinciale staten van Zuid-Holland. Sindsdien hebben diverse wijzigingen en actualisaties plaatsgevonden. Op 19 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de Verordening ruimte vastgesteld. De regels die in deze verordening zijn geformuleerd zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient hiertoe de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

In artikel 2.1.4 in van de Verordening ruimte zijn de regels omtrent de vestiging van detailhandel vastgelegd. Nieuwe detailhandel mag uitsluitend gevestigd worden op gronden:

- a) Binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b) Binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c) Binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van heralocatie.

Daarnaast bevat de Verordening ruimte enkele algemene regels met betrekking tot de borging van de ruimtelijke kwaliteit. In artikel 2.2.1 zijn de volgende voorwaarden gesteld ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

- Passend binnen de bestaande gebiedsidentiteit;
- Geen wijziging op structuurniveau;
- Passend bij de aard en schaal van het gebied;
- Voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Afweging

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een bestaande detailhandelslocatie binnen een bestaande winkelconcentratie in een wijk nabij het centrum van Dordrecht. Hiermee past de ontwikkeling binnen de regels voor detailhandelsontwikkelingen uit artikel 2.1.4 van de Verordening ruimte. Inzake de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2. Wat betreft ruimtelijke kwaliteit voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 2.2.1

van de Verordening ruimte. De ontwikkeling past binnen de identiteit, schaal en aard van het gebied en leidt niet tot een wijziging van de structuur. Op de kwaliteitskaart zijn voor deze locatie geen bijzonderheden aangegeven. De ontwikkeling leidt bovendien tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het besluitgebied. Voor het overige zijn er geen regels uit de verordening van toepassing op het initiatief. De (her)bouw van de vergrote Aldi is hiermee passend binnen de Verordening ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale detailhandelsvisie Drechtsteden

In de in 2013 opgestelde 'Regionale detailhandelsvisie Drechtsteden' is de visie op de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in de regio beschreven. In de detailhandelsvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen de regionale hoofdwinkelstructuur en de lokale verzorgingsstructuur. Voor wat betreft de Aldi aan de Dubbeldamseweg Zuid is sprake van een voorziening binnen de lokale verzorgingsstructuur.

Uit oogpunt van leefbaarheid in de wijken is de beschikbaarheid van winkels in de sector dagelijkse artikelen van groot belang. In sommige situaties is het realiseren van een supermarkt op een strategische locatie tussen twee buurten een prima oplossing. In andere gevallen is het bieden van een alternatief niet mogelijk omdat het bevolkingsdraagvlak daarvoor ontbreekt. De markt zal hierin zelf sturend zijn. In het voorliggende geval is sprake van een vernieuwing en modernisering van een bestaande supermarkt, waarmee invulling wordt gegeven aan het streven naar voldoende beschikbaarheid van winkels in de sector dagelijkse artikelen.

Verder blijkt uit de visie dat de dagelijkse sector met name in Papendrecht een bovengemiddelde trekkracht heeft. Het merendeel van de overige gemeenten laat eveneens bovengemiddelde cijfers zien, behalve in Dordrecht en vooral in Hendrik-Ido-Ambacht blijven de cijfers achter. Met de vernieuwing en modernisering van de Aldi-vestiging wordt een positieve bijdrage geleverd aan de trekkracht van de dagelijkse sector in Dordrecht.

De voorgenomen ontwikkeling past op basis van het bovenstaande binnen de algemene beleidskaders van de Regionale detailhandelsvisie Drechtsteden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Dordrecht 2040

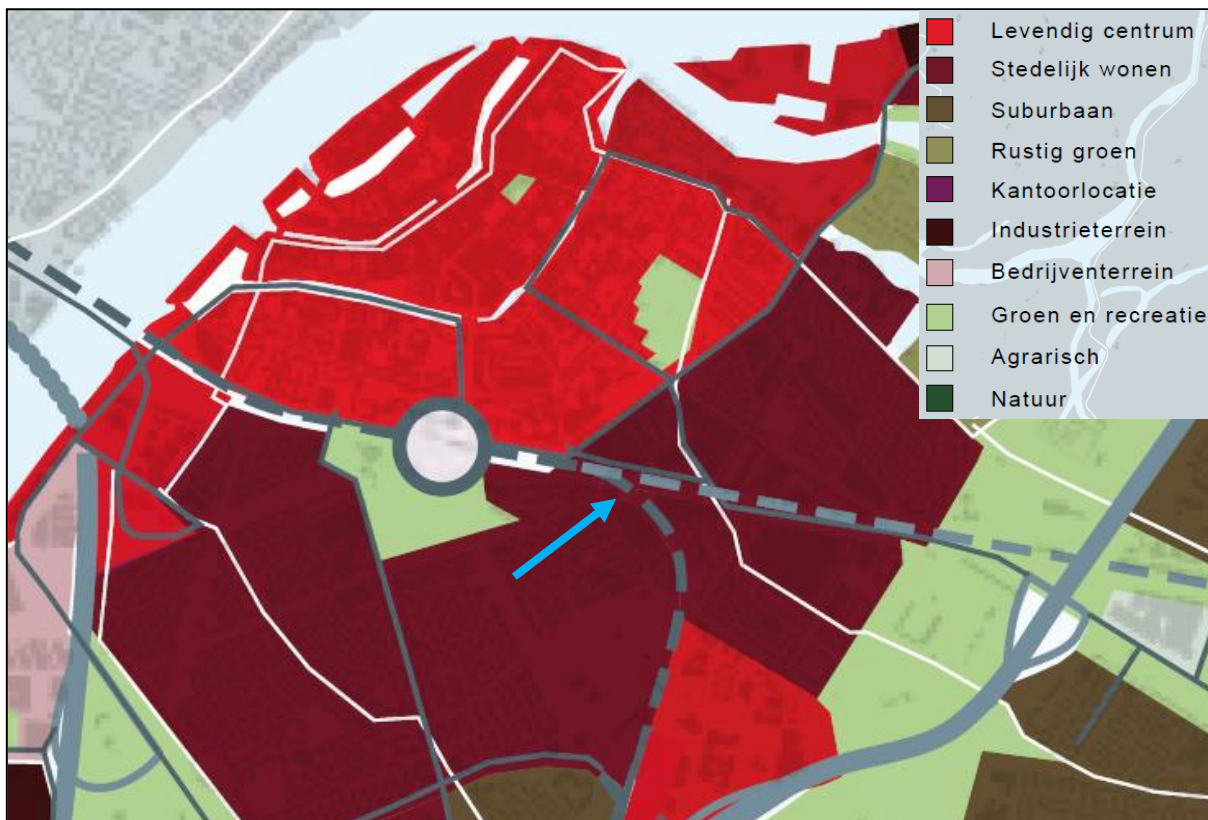
Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad van Dordrecht de Structuurvisie Dordrecht 2040 vastgesteld. In de structuurvisie worden het profiel en de ambitie van Dordrecht beschreven, uitmondend in een agenda. Het geeft de essentie weer van de stad zoals ze is, waar ze staat, waar ze met het oog op de toekomst op wil voortbouwen en hoe ze dat wil doen. De visie heeft een doorkijk naar 2040; de agenda richt zich op een horizon tot 2020.

De ambities van Dordrecht voor de periode tot 2040 is om een betekenisvolle, complete centrumstad in de regio te zijn, met een sterke sociale, culturele en economische functie voor de Drechtsteden. Dordrecht wil een mooie stad zijn, waarin het in de eerste plaats prettig wonen is, maar ook prettig werken. Een stad die nationaal zichtbaar is en interessant om te bezoeken. Hierbij zet de gemeente in op:

- Aantrekkelijk Dordrecht: dit vertaalt zich in de aanwezige voorzieningen, het woonklimaat, het aanwezige groen, en de bereikbaarheid van banen;
- Sociaal Dordrecht: solidariteit, maatschappelijke participatie en gedeelde verantwoordelijkheid onder de wijkbewoners door investeringen in nieuwe sociale netwerken;
- Leefbaar Dordrecht: een schone en veilige stad, waarvan de inwoners tevreden zijn over hun directe leefomgeving;
- Duurzaam Dordrecht: rekening houden met de consequenties van ontwikkelingen voor het milieu en de eindigheid van (fossiele) hulpbronnen;
- Bereikbaar Dordrecht: nu en in de toekomst een goede bereikbaarheid van de stad over water, spoor en weg;
- Dordrecht en de Drechtsteden in Europees verband: Dordrecht wil een sterke rol spelen op verschillende schaalniveaus: regionaal, provinciaal, nationaal en internationaal.

Ontwikkelingen in de stad worden getoetst aan de hand van 10 leefmilieus, waarvoor beleidskaders zijn geformuleerd in de structuurvisie. Het besluitgebied ligt binnen het leefmilieu 'stedelijk wonen', zoals op de navolgende afbeelding is te zien. Tot dit milieu behoren de wat oudere, relatief dicht bij het centrum gelegen voor- en vroeg naoorlogse wijken. De woonfunctie is in deze wijken dominant aanwezig. Voorzieningen voor de dagelijkse behoefte zijn in strips en winkelcentra aanwezig. De stedelijke voorzieningen zijn goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto. De nadruk in dit milieu ligt op wonen. De woonintensiteit is middelhoog en de dichtheden zijn gemiddeld. Functiemenging komt voor, maar niet zo sterk als in het levendig stedelijk milieu.

Wat betreft detailhandel in dit leefmilieu zijn de winkelvoorzieningen relatief kleinschalig en vooral gelegen langs de hoofdverkeersassen. Iedere wijk is anders en het voorzieningenaanbod is altijd maatwerk. In de wijkwinkelcentra wordt gestreefd naar consolidatie van het bestaande aanbod en niet naar uitbreidingen van detailhandel of kantoren. Eventuele ontwikkelingen moeten goed worden afgewogen tegen de ontwikkeling van de andere plekken in de stad.



Kaart leefmilieus uit de Structuurvisie Dordrecht 2040 met aanduiding besluitgebied (blauwe pijl)

Afweging

De voorliggende ontwikkeling van de vergrote Aldi vindt plaats op een bestaande winkellocatie. Hierbij vindt geen uitbreiding van detailhandel plaats, aangezien de bestaande winkelpanden komen te vervallen en hiervoor per saldo een kleiner bvo aan winkelruimte wordt gerealiseerd. Bovendien wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd, doordat een leegstaand winkelpand wordt gesloopt en de nieuwe supermarkt met parkeervoorzieningen goed wordt ingepast in het straatbeeld. Dit draagt bij aan de doelstelling 'aantrekkelijk Dordrecht'. Het initiatief is hiermee passend binnen de Structuurvisie Dordrecht 2040. Voor een verdere onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar de paragrafen 3.1.2 en 4.15.

3.4.2 Welstandsnota Dordrecht 2015

Op 29 september 2015 heeft de gemeenteraad van Dordrecht de Welstandsnota Dordrecht 2015 vastgesteld. De gemeente wil met de welstandsnota het toezicht op welstand niet alleen effectief en klantvriendelijk maken, maar ook open en duidelijk. Het welstandsbeleid telt niet overal even zwaar. Toezicht op de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van bouwwerken is vooral belangrijk op plekken met cultuurhistorische waarde. Denk aan de historische binnenstad en plekken waar veel mensen komen, zoals doorgaande wegen, winkelcentra en pleinen. Op minder drukke plekken is meer ruimte voor individuele wensen. Daarnaast zijn er welstandsvrije gebieden aangewezen, bijvoorbeeld in een

groot deel van het bedrijvengebied. Naast onderscheid in gebieden wordt in de welstandsnota een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine bouwwerken. Voor kleine bouwwerken zijn aparte, algemene criteria opgesteld, die eenvoudig zijn te toetsen. Grotere bouwwerken worden getoetst door de Welstands- en Monumentencommissie aan de basiscriteria en aan de gebiedsgerichte criteria.

De vijf basiscriteria luiden als volgt:

- Relatie met de openbare ruimte;
- Ruimtelijke inpassing en verschijningsvorm;
- Cultuurhistorische context;
- Compositie;
- Materiaal, kleur en detaillering.

Het besluitgebied ligt binnen het gebiedstype '19^e-eeuws stedelijk weefsel'. Dit gebied wordt gekenmerkt door een hiërarchische stedenbouwkundige structuur met radiale verbindingswegen richting de binnenstad. Het stedelijk weefsel kent door zijn geleidelijke ontwikkeling een scala aan architectuurstijlen. De gebiedscriteria voor dit gebiedstype hebben betrekking op het gebouw zelf en de inpassing van het gebouw in de omgeving.

Tevens ligt het besluitgebied binnen een gebied waarvoor een regulier welstandsniveau geldt. De gemeente richt haar welstandstoezicht in deze gebieden op het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Zij hanteert hiervoor de bovengenoemde basiscriteria en gebiedsgerichte criteria.

Afweging

Het plan is reeds goedgekeurd door de Welstands- en Monumentencommissie. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, waarin een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Middels het voorliggende initiatief wordt een bouwplan mogelijk gemaakt. Het bepaalde in de Grexxwet is daarom van toepassing. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Dordrecht is daarom een anterieure overeenkomst op basis van de Wro afgesloten. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

De gemeente Dordrecht zal met de initiatiefnemer tevens een overeenkomst afsluiten voor het verhalen van eventuele verzoeken om planschade.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Aangezien op de voorliggende locatie reeds sprake is van een detailhandelsbestemming, is er geen sprake van een verschuiving naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. Daarom is het uitvoeren van een bodemonderzoek in dit gebied niet noodzakelijk.

4.3 Geluidhinder

Een supermarkt is geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeers-, railverkeers-, of industrielawaai vanuit de omgeving is daarom niet noodzakelijk.

Wel is getoetst of het bedrijf, in het kader van de milieutechnische inpassing kan voldoen aan het aspect 'geluid' zoals genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)'. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

4.4 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Omdat in het voorliggende geval een supermarkt wordt gerealiseerd in de nabijheid van milieugevoelige functies, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand worden kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁴.

Het berekend langtijdgemiddeld beoordelingsniveau overschrijdt ter plaatse van 6 woningen in de nachtperiode de grenswaarde als gevolg van de bevoorrading in die periode. De meest effectieve maatregel is het uitsluiten van bevoorrading in de nachtperiode. In de dag- en avondperiode wordt bij 1 woning de grenswaarde uit stap 2 overschreden met 1 dB. Aan de grenswaarde uit stap 3 kan wel worden voldaan. Gelet op de geluidsbelasting als gevolg van de nabijgelegen spoorlijn wordt het woon- en leefklimaat acceptabel geacht.

Na het uitsluiten van bevoorrading in de nachtperiode treden alleen in de dag- en avondperiode nog overschrijdingen van de grenswaarde uit stap 2 voor het maximale geluidniveau op. In de dagperiode wordt wel voldaan aan de grenswaarde uit stap 3. De overschrijdingen in de avondperiode treden gelet op de openingstijden alleen op in de vroege avondperiode, zodat de kans op slaapverstoring minimaal is. Het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen wordt niet mogelijk geacht.

De geluidsbelasting in het kader van indirect hinder voldoet aan de gestelde grenswaarden. Gezien deze onderzoeksresultaten vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal

⁴ Econsultancy, *Onderzoek industrielawaai Dubbeldamseweg Zuid 72 te Dordrecht*, rapportnummer 6142.002, 27 maart 2018.

één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Zoals blijkt uit paragraaf 4.12 is sprake van een lichte afname van het aantal verkeersbewegingen. Het project leidt per saldo dus niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient verder te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving bedragen de concentraties PM_{2,5}, PM₁₀ en NO₂ ruimschoots minder dan de jaargemiddelde grenswaarden. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, onder a.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Achtergrond

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor het groepsrisico geldt een verplichting tot verantwoording. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Toetsing

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵. Supermarkten zijn (beperkt) kwetsbare objecten en de ontwikkeling dient dan ook getoetst te worden aan de wetgeving in het kader van externe veiligheid.

Risicokaart

Door het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Uit de risicokaart is af te lezen dat het besluitgebied direct ten zuidwesten van een spoorweg Breda – Dordrecht is gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Blijkens het vigerende bestemmingsplan 'Krispijn' ligt het besluitgebied binnen de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' van dit naastgelegen spoor. Een gebruikswijziging of het realiseren van nieuwbouw is uitsluitend toegestaan indien middels een groepsrisicoberekening is aangetoond dat het groepsrisico niet toeneemt.

Daarnaast ligt het besluitgebied binnen het invloedsgebied van de spoorweg en Dordrecht – Sliedrecht, die op circa 40 meter ten noorden van het besluitgebied is gelegen. Door Econsultancy is daarom een onderzoek uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁶.

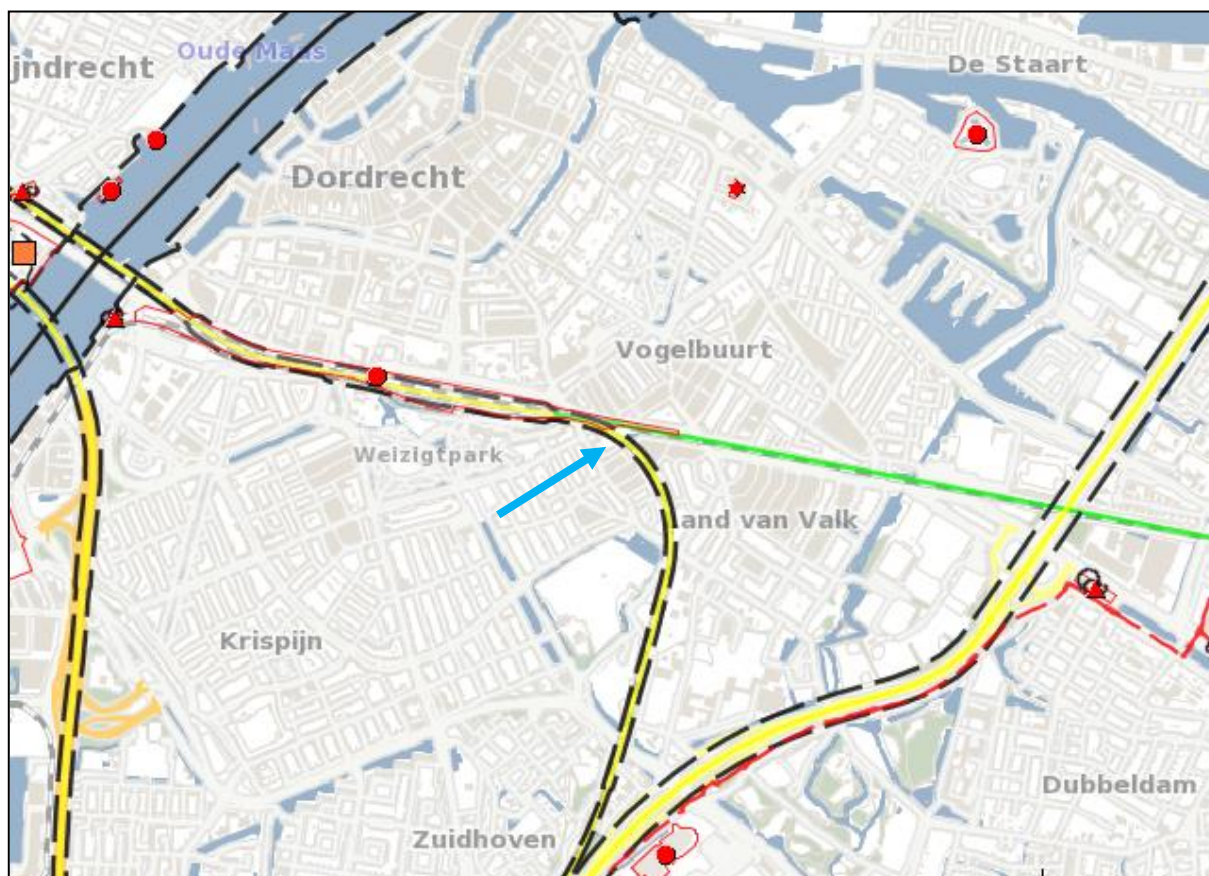
⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁶ Econsultancy, *Onderzoek externe veiligheid Dubbeldamseweg Zuid 72 te Dordrecht*, rapportnummer 6142.001, 27 maart 2018

Binnen het besluitgebied worden drie inrichtingen voor detailhandel vervangen door een nieuwe inrichting. Er zal niet worden gebouwd binnen de 10^{-6} /jaar-contour voor het plaatsgebonden risico. Het bruto vloeroppervlak neemt met ongeveer 25% af. Het aantal aanwezigen neemt met circa 1/3 af. Gelet hierop kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In het onderzoeksrapport is hier invulling aan gegeven.

Kort samengevat is de zelfredzaamheid van de aanwezigen goed te noemen. Het besluitgebied kan goed worden ontvlucht. Hulpdiensten kunnen snel ter plaatse zijn. Het aanwezige geluidsscherm langs het spoor kan als buffer dienen. In het ontwerp van het gebouw moeten zo veel mogelijk brandwerende en onbrandbare materialen worden toegepast.

Externe veiligheid vanwege het risicovol transport over het spoor vormt hiermee geen beperkende factor voor de realisatie van het initiatief.



Uitsnede risicokaart met ligging besluitgebied (blauwe pijl)

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Op ruim 1 kilometer ten zuidoosten van het besluitgebied ligt de weg N3, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op basis van de risicokaart geldt voor de N3 ter hoogte van het besluitgebied een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 47 meter en is een plasbrandaandachtsgebied van

30 meter aanwezig. Verder is op basis van de risicokaart sprake van een zeer laag groepsrisico, kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Tevens is sprake van een snelweg met een verhoogde ongevalsfrequentie.

Op circa 1,7 kilometer ten westen van het besluitgebied ligt de weg A16, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op basis van de risicokaart geldt voor de A16 ter hoogte van het besluitgebied een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 26 meter en is een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter aanwezig. Verder is op basis van de risicokaart sprake van een zeer laag groepsrisico, kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde.

Het aantal personen dat in het besluitgebied verblijft zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie, omdat het winkelloppervlak ter plaatse per saldo afneemt. Het groepsrisico zal naar verwachting dan ook beperkt afnemen. Gezien de grote afstanden tot de transportassen en het feit dat het groepsrisico als gevolg van de voorliggende ontwikkeling niet toeneemt, vormt de ligging ten opzichte van de N3 en de A16 geen belemmering voor de ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Op ruim 1.500 meter ten noordwesten van het besluitgebied vindt risicovol transport plaats over Oude Maas. Op circa 1.600 meter ten noorden van het besluitgebied vindt daarnaast risicovol transport plaats over de Beneden Merwede. De plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van deze vaarwegen reiken niet tot buiten de oeverlijn. Gezien de afstand tot de waterwegen ligt het besluitgebied wel binnen het invloedsgebied van de Oude Maas en de Beneden Merwede. Het aantal personen dat in het besluitgebied verblijft zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie, omdat het winkelloppervlak ter plaatse per saldo afneemt. Het groepsrisico zal naar verwachting dan ook beperkt afnemen. Gezien de grote afstanden tot de waterwegen en het feit dat het groepsrisico als gevolg van de voorliggende ontwikkeling niet toeneemt, vormt de ligging ten opzichte van de Oude Maas en de Beneden Merwede geen belemmering voor de ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de ontwikkeling. De meest dichtbij gelegen buisleiding ligt op ruim 1,1 kilometer afstand. Het invloedsgebied van deze leiding reikt gezien deze afstand niet tot het besluitgebied.

Risicovolle inrichtingen

Het besluitgebied is gelegen in de nabijheid van het spoorwegemplacement Dordrecht, waarvan de terreingrens op circa 25 meter ten noorden van het besluitgebied ligt. De exploitant van het emplacement, ProRail, is echter voornemens om geen rangeerbewegingen met gevaarlijke stoffen meer uit te voeren op dit terrein. Hiervoor is een omgevingsvergunningaanvraag in procedure. Econsultancy heeft daarom, in overleg met de gemeente Dordrecht, geen onderzoek uitgevoerd naar het spoorwegemplacement. Vanuit de ligging ten opzichte van het emplacement zijn er hiermee geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Voor het overige zijn er geen risicovolle inrichtingen in de omgeving gelegen waarvan het invloedsgebied tot aan het besluitgebied reikt.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan. Aan de beperkte verantwoording van het groepsrisico vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van het spoor is invulling gegeven in het onderzoeksrapport van Econsultancy.

Advies Veiligheidsregio

In het kader van artikel 8 van het Bevt wordt advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. Het volledige advies wordt als bijlage in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

4.7 Natuur en landschap

Blijkens de kaarten bij de Visie ruimte en mobiliteit komen in het besluitgebied en de directe omgeving geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. Gezien de ligging binnen een woonwijk is de stad Dordrecht, in combinatie met het feit dat sprake is van herstructurering van een reeds bebouwd en verhard perceel, kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen initiatief geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het besluitgebied.

In het Boomstructuurplan van de gemeente Dordrecht is de Dubbeldamseweg Zuid aangewezen als een 'wijkontsluitingsstructuur'. Dit betreft de belangrijkste boomstructuren langs wegen zien die verkeerstechnisch belangrijk zijn voor de ontsluiting van een wijk. Zo moeten deze wegen een eigen identiteit uitstralen en te onderscheiden zijn van de andere wegen in de wijk. Door het toepassen en verbeteren van boomstructuren zal een wijk meer herkenning geven. Met de voorliggende ontwikkeling wordt geen invloed uitgeoefend op de bestaande bomen langs de Dubbeldamseweg Zuid. Er zijn dan ook negatieve effecten op deze bomenstructuur.

4.8 Flora en fauna

Beleid

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuur-netwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

De provinciale groenstructuur is vastgelegd in de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening ruimte.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat-planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val-len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffings-plicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Stappenplan soortenbescherming

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen nega-tief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Toetsing

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door BRO is daarom een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van de quickscan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage⁷.

Wettelijke Gebiedsbescherming

Het besluitgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied "Biesbosch" bevindt zich op circa 4,5 kilo-meter afstand ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot

⁷ BRO, Quickscan flora en fauna 'Aldi Dubbeldamseweg-Zuid' te Dordrecht, projectnummer 211x09769, 15 februari 2018

het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Omdat de voorgenomen ontwikkeling de sloop van een Aldi, Jumper en Schoenenreus, en de nieuwbouw van een grotere Aldi betreft, is een netto toename aan verkeersbewegingen waarschijnlijk zeer laag, of het betreft een afname. Een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is daarmee redelijkerwijs verwaarloosbaar. Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000, wordt niet noodzakelijk geacht.

Beleidsmatige gebiedsbescherming

Het besluitgebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 1 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Ook de Strategische Reservering Natuur en Belangrijk Weidevogelgebied liggen beide ruim buiten het plangebied.

Soortbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Ten aanzien van vleermuizen dient nader (protocollair) onderzoek uit te wijzen of de te slopen gebouwen van de Jumper en de Schoenenreus in gebruik zijn als rust- of verblijfplaats van een vleermuissoort. Indien aanwezig dient een ontheffing aangevraagd te worden alvorens met de sloop kan worden begonnen.
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

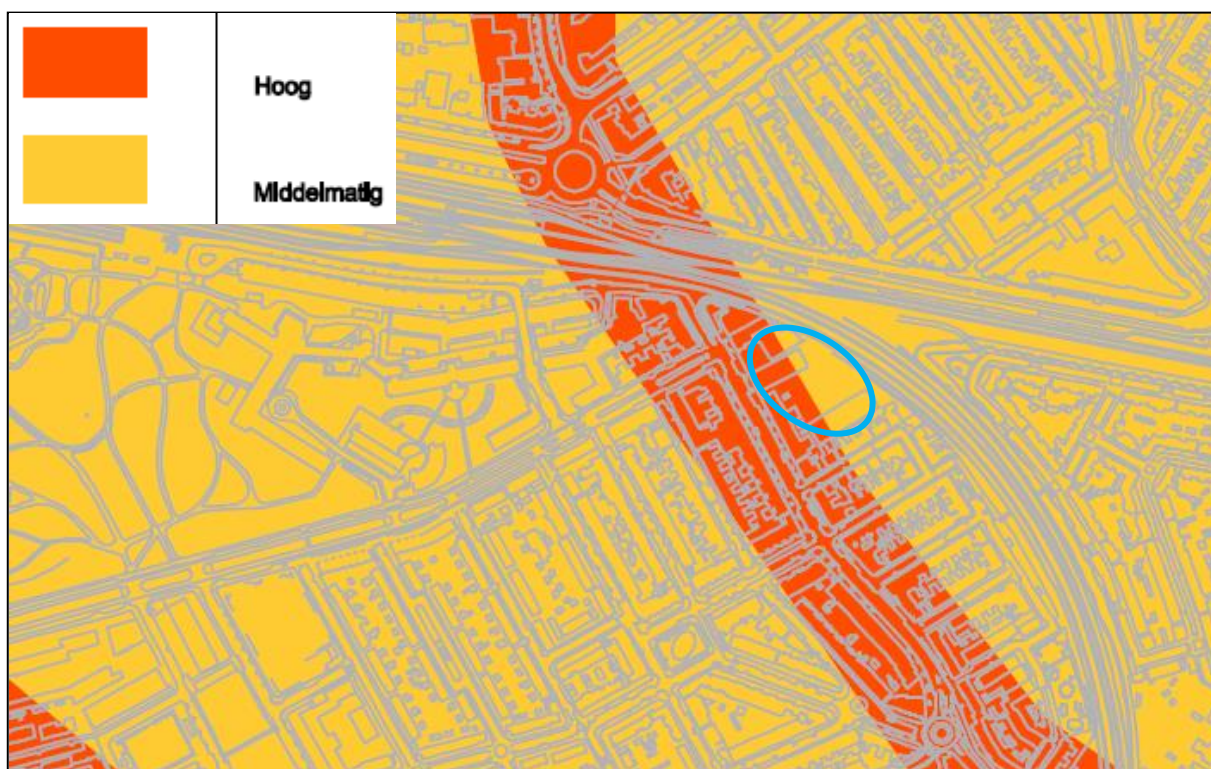
Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling heeft redelijkerwijs geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde gebieden tot gevolg.

In het kader van de sloop van de gebouwen van de Jumper en de Schoenenreus is een nader (protocollair) onderzoek naar de aanwezigheid van rust- of verblijfplaats van vleermuizen benodigd. Voor het overige zijn er, wanneer rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de algemene zorgplicht, geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van Dordrecht is het besluitgebied deels gelegen binnen een zone met een hoge archeologische verwachting en deels binnen een zone met een middelmatige archeologische verwachting. In het huidige bestemmingsplan 'Krispijn' is voor het gehele besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' opgenomen. De als zodanig aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden van de gronden. Op basis van deze dubbelbestemming geldt dat bouwen niet is toegestaan indien de bouwwerken en de fundering dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld en de gezamenlijke oppervlakte van de heipalen (inclusief grondverdringing) meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt. Van deze bouwregel mag met een omgevingsvergunning worden afgeweken indien uit een archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel niet worden geschaad door de ontwikkeling.



Uitsnede archeologische beleidskaart met ligging besluitgebied (blauw omcirkeld)

Bij de voorliggende ontwikkeling worden de genoemde ondergrenzen voor de diepte van de fundering en oppervlakte van de heipalen niet overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Indien tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt er conform de Erfgoedwet een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

4.10 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. In een ruimtelijk besluit dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Binnen het besluitgebied zelf en in de directe omgeving zijn geen monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig, waarop met de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.

4.11 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan, leidinggegevens van de Gasunie de risicokaart, liggen in de nabijheid van het besluitgebied geen leidingen en/of kabels met een planologische beschermingszone waarbinnen nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn c.q. getoetst moeten worden op uitvoerbaarheid door de leidingbeheerder. Er zijn kortom geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de herontwikkeling zal sprake zijn van een lichte afname van het aantal verkeersbewegingen (lichte motorvoertuigen) vergeleken met de huidige situatie. De verkeers aantrekking als gevolg van de ontwikkeling is berekend met de CROW-rekentool Verkeersgeneratie en Parkeren. Voor de huidige situatie is uitgegaan van een discountsupermarkt met een bvo van 850 m² in de schil rond het centrum van Dordrecht. De Schoenenreus en Jumper zijn qua verkeers aantrekking vergelijkbaar met een buurt- of dorpscentrum en hebben een gezamenlijk bvo van 1.135 m². Deze functies hebben bij elkaar een verkeersgeneratie tot gevolg van 1.507 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde openingsdag en tussen 1.913 en 2.005 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een maatgevende openingsdag.

Voor de nieuwe situatie is als uitgangspunt genomen een discountsupermarkt met een bvo van 1.462 m² in de schil rond het centrum van Dordrecht. De grotere supermarkt zal op een gemiddelde openingsdag een verkeersgeneratie van 1.493 motorvoertuigbewegingen per etmaal tot gevolg hebben. Op een maatgevende openingsdag worden circa 1.971 motorvoertuigbewegingen per etmaal ver-

wacht. Hiermee zullen er vergeleken met de huidige situatie dus iets minder verkeersbewegingen plaatsvinden over de Dubbeldamseweg Zuid en omliggende wegen. Als gevolg van de ontwikkeling worden dan ook geen problemen verwacht vanwege de verkeersafwikkeling. Bovendien wordt voorzien in twee in- en uitritten bij de nieuwe Aldi, waardoor de supermarkt goed is ontsloten.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht. In deze beleidsregels gaat de gemeente uit van de berekening van de parkeerbehoefte op basis van de parkeerkencijfers van het CROW. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat het aantal parkeerplaatsen dat dient te worden gerealiseerd gelijk is aan de berekende behoefte van het betreffende nieuwbouwproject. Op basis van de CROW-rekentool is voor de nieuwe Aldi sprake van een parkeerbehoefte van minimaal 57 en maximaal 87 parkeerplaatsen. Bij de ontwikkeling worden 85 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruimschoots wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast wordt een laad- en losvoorziening gerealiseerd voor de bevoorrading van de supermarkt.

4.13 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het besluitgebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterplan Dordrecht 2009-2015, de Visie ruimte en mobiliteit, het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021, het Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drie-trapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van het watersysteem, zoals die voorkomen in het besluitgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater en oppervlaktewater

In of nabij het besluitgebied is geen oppervlaktewater gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden. Blijkens de kaarten bij de Visie ruimte en mobiliteit is het besluitgebied niet gelegen binnen een waterwingebied of een milieubeschermingsgebied voor grondwater.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Hemelwater

Het hemelwater wordt afgevoerd via het gemengd rioolstelsel.

Overleg waterbeheerder

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen. Op basis hiervan geeft het Waterschap Hollandse Delta een positief wateradvies. De resultaten van de digitale watertoets zijn als bijlage in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. De conclusie luidt dat bij de voorgenomen herontwikkeling geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.14 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen. Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het besluitgebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen supermarkt.

In de wijde omgeving van het besluitgebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Eventuele geurhinder van veehouderijen is dan ook niet aan de orde en er zullen ook geen veehouderijen in hun ontwikkelmogelijkheden worden belemmerd als gevolg van de supermarktontwikkeling.

4.15 M.e.r.-beoordeling

4.15.1 Toets directe m.e.r.-plicht

De voorliggende ontwikkeling betreft de (her)bouw van een grotere supermarkt op een reeds bestaande winkellocatie en in plaats van de huidige winkelpanden, die worden gesloopt. Deze ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen niet voor in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er is dan ook geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

4.15.2 Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De (her)bouw en vergroting van een supermarkt valt onder onderdeel D (11.2): *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”*

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer; een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer (categorie D11.2). Ook hiervan is in dit geval geen sprake. Er is voor de activiteit daarom geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.15.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. De (her)bouw en vergroting van een supermarkt valt onder onderdeel D (11.2): *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”*

Het voorliggende initiatief betreft de (her)bouw van een grotere supermarkt op een reeds bestaande winkellocatie en in plaats van de huidige winkelpanden, die worden gesloopt. Hierbij neemt het bruto vloeroppervlak (bvo) voor detailhandel in het besluitgebied af. In de huidige situatie hebben de drie bestaande winkels een gezamenlijk bvo van circa 1.985 m². Deze worden gesloopt en vervangen door een supermarkt met een bvo van circa 1.462 m². Aangezien de oppervlakte van de winkelbebouwing afneemt, er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 4.2 tot en met 4.14), kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.15 Ruimtelijk-functionele effectenanalyse

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een ruimtelijk-functionele effectenanalyse⁸ opgesteld. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Ten aanzien van de behoefte wordt geconcludeerd dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte aan de modernisering van de Aldi-supermarkt in Dordrecht. Hiervoor zijn de volgende argumenten aan te dragen:

- De huidige Aldi-supermarkt is de kleinste reguliere supermarkt van Dordrecht en hierdoor komt de formule niet goed tot zijn recht. Bovendien is de parkeervoorziening in de huidige situatie beperkt.
- In het planinitiatief zal de Aldi-supermarkt moderniseren en zal de parkeervoorziening worden geoptimaliseerd. Hierdoor speelt de winkel beter in op de actuele consumententrends. De hedendaagse consument kiest immers voor de ruimer opgezette supermarkten met voldoende parkeervoorzieningen. Door de relatief hoge parkeerbehoefte van discountsupermarkten is de parkeervoorziening van essentieel belang voor Aldi.
- Uit de leegstandsanalyse blijkt dat de aangetoonde behoefte niet in bestaand leegstaand (winkel)vastgoed kan worden ingepast. Er is, gelet op de omvang en locatie-aspecten, geen leegstaand vastgoed geschikt om het beoogde initiatief te ondervangen. Voorts betreft het plan een inbreidingslocatie waar bestaande winkelleegstand wordt getransformeerd.

Geconcludeerd wordt verder dat de effecten van het planinitiatief om de volgende redenen aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat:

- Uit de opgestelde marktbenadering blijkt dat het theoretische autonome omzeteffect van het planinitiatief op de bestaande dagelijkse artikelenzaken beperkt zal zijn (circa -1,6%). Voor het bestaande winkelaanbod blijft voldoende omzet over voor economisch-duurzaam functioneren. Overigens zal het omzeteffect in werkelijkheid naar verwachting kleiner zijn, aangezien de winkeluitbreiding vooral nodig is om de zaak ruimer op te zetten (bredere gangpaden en dergelijke). Een groter aantal winkelmeters leidt dus niet 'één op één' tot een hogere omzet voor Aldi en dus een lagere omzet voor overige winkels. De modelmatige benadering gaat hier echter wel van uit. Verder van belang is dat het omzeteffect op de omliggende supermarkten beperkt zal zijn, aangezien deze service-supermarkten een deels ander marktsegment bedienen dan Aldi.
- Ook het effect op versspeciaalzaken is beperkt, omdat supermarkten vooral met andere supermarkten concurreren, waarbij Aldi als enige harddiscounter een bijzondere positie inneemt.
- Indien naast het initiatief van Aldi ook de overige harde planinitiatieven worden doorgerekend, zal de gemiddelde vloerproductiviteit dalen tot 3,2% onder het landelijk gewogen gemiddelde. Op basis van dit beperkte verschil ten opzichte van het gemiddelde is het niet de verwachting dat er bestaand winkelaanbod zal verdwijnen, met onaanvaardbare leegstand tot gevolg. Voorts is ook van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur geen sprake.
- De detailhandelsstructuur zal worden versterkt en de consumentenverzorging worden verbeterd. Een te kleine supermarkt moderniseert en wordt toekomstbestendig, zonder dat dit leidt tot onaanvaardbare effecten in andere winkelgebieden.

⁸ BRO, Dordrecht, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Aldi Dubbeldamseweg Zuid, 2 maart 2018.

- Het planinitiatief sluit verder aan bij het gedachtegoed van de ladder en duurzaam ruimtegebruik door transformatie van bestaande leegstand.

Resumerend heeft het planinitiatief een positieve invloed op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging in Dordrecht. Een te kleine discount-supermarkt wordt gemoderniseerd zonder dat dit leidt tot aanzienlijke of zelfs onaanvaardbare effecten op de omliggende winkelgebieden.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste (her)bouw en vergroting van de Aldi-vestiging aan de Dubbeldamseweg Zuid 72 in Dordrecht, is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Krispijn', omdat het winkelpand voor een deel buiten de bestaande bouwvlakken is geprojecteerd. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Daarnaast is nieuwbouw niet toegestaan op basis van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'. Hiervoor biedt het vigerende bestemmingsplan wel een afwijkingsmogelijkheid, door middels een berekening aan te tonen dat het groepsrisico niet toeneemt en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid om advies te vragen.

Tegen de (her)bouw bestaan uit functioneel, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, zoals onderbouwd in de hoofdstukken 2 en 4. Aan de voorwaarden, die zowel het Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid stellen, wordt met de ontwikkeling voldaan, zoals onderbouwd in hoofdstuk 3.

Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten, en zijn benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen, reeds binnen of in de nabijheid van het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de (her)bouw en vergroting van de Aldi aan de Dubbeldamseweg Zuid 72 in Dordrecht niet bezwaarlijk is.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

1. Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc;
2. Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan;
3. De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de eerstvolgende dag na de ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo);
4. De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo);
5. Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

Terinzagelegging

De ontwerp aanvraag zal gedurende zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen op het ontwerpbesluit worden ingediend.

6.2 Overleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor deze procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Aangezien er geen Rijksbelangen in het geding zijn kan van vooroverleg met de Rijksoverheid worden afgezien. Vooroverleg met de provincie Zuid-Holland is evenmin noodzakelijk, omdat de ontwikkeling past binnen het provinciale beleid en er geen provinciale belangen in het geding zijn. Overleg met het Waterschap Hollandse Delta is reeds ingevuld door de als bijlage in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen resultaten van de digitale watertoets.

6.3 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan behoort de voorliggende ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. Het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning dient beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'projectbesluiten' in IMRO2012 en STRI2012, met het daarbij behorende besluitgebied c.q. de geometrische plaatsbepaling.

BIJLAGEN

Bijlage 1
Begrenzing besluitgebied



Grens besluitgebied



Bijlage 2
Advies Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

P.M. Nog in te voegen na ontvangst van het advies. Opvragen van het advies is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Bijlage 3

Digitale watertoets

Digitale Watertoets

datum 24-4-2018

dossiercode 20180424-39-17711

Waterparagraaf verkorte procedure Winkelruimte Dubbeldamseweg Dubbeldamseweg zuid 70-74 Dor-drecht

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Het waterschap is naast waterbeheerder ook wegbeheerder. Dit belang wordt ook meegenomen in het watertoetsproces.

Deze waterparagraaf heeft betrekking op het plan Winkelruimte Dubbeldamseweg.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in landen in de EU. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan.

Op provinciaal niveau zijn de Provinciale Structuurvisie, het Provinciaal Waterplan en de Verordening Ruimte richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterbeheerplan van het waterschap vormt het beleidskader voor de regionale waterbeheertaak. De ruggengraat van het plan wordt gevormd door de doelstellingen voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Daarnaast zijn Keur en leggers van het waterschap belangrijke regelstellende instrumenten waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Het Beleidsplan Waterkeringen Kijk op Dijk en Duin omvat de hoofdlijnen van beleid, visie en richting met betrekking tot het beheer van de waterkeringen. In het beleidsplan staat beschreven welke aspecten met betrekking tot waterkeringen in (bestemmings)plannen een nadere verankering behoeven. Hierbij is het uitgangspunt dat de kern- en beschermingszones, zoals opgenomen in de legger, opgenomen moeten worden in het (bestemmings)plan. In de toekomst geldt dit ook voor het profiel van vrije ruimte ten behoeve van eventuele toekomstige dijkversterkingen.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met het waterschap opgestelde (deel)gemeentelijk Waterplan en het (deel)gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem.

Vandaar dat het principe eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wegenbeleid

Het Wegenbeleidsplan Wegen naar de toekomst van waterschap Hollandse Delta vormt het beleidskader voor de wegenbeheertaak. Belangrijkste relevante thema's zijn de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en weginrichting, en bereikbaarheid en mobiliteit. Daarnaast is de Keur van het waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 500 m² en er zal geen oppervlaktewater worden gedempt. Binnen of aangrenzend aan het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Voor activiteiten binnen de beschermingszone van de watergang is een watervergunning op grond van de waterwet nodig. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van de belangrijkste typen watergangen.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gemengd stelsel. Er worden geen (bouw)materialen toegepast waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. In het plan wordt ernaar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Grondwater

Het plan mag niet resulteren in een blijvende grondwaterpeilverlaging of in vervuiling van het grondwater. Na aanleg dient de ontwatering (het verschil tussen de grondwaterstand en maaiveld) in het plangebied minstens 70 centimeter te bedragen

Wegen

Het plan voorziet niet in een nieuwe aansluiting op een weg buiten de bebouwde kom daarnaast ligt het plangebied niet in een obstakelvrije zone van het waterschap.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Toetsing aan de kaartlagen en beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de verkorte watertoetsprocedure is toegepast. Het plan heeft een geringe invloed op de belangen van het waterschap. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

De WaterToets 2017

Samenvatting watertoets

datum 24-4-2018

dossiercode 20180424-39-17711

Winkelruimte Dubbeldamseweg, Dubbeldamseweg Zuid 70-74 Dordrecht

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Dordrecht

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak toe met meer dan 500 m²?

Nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

Nee

Vinden (bedrijfsmatige) activiteiten plaats waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

Nee

Is er binnen of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig?

Ja

Wordt er oppervlaktewater gedempt?

Nee

Wordt nieuw oppervlaktewater aangelegd?

Nee

Worden kunstwerken aangebracht, zoals duikers of bruggen?

Nee

Is voor de uitvoering van het plan grondwerk nodig?

Ja

Worden (bouw)materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

Nee

Wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd op een weg buiten de bebouwde kom?

Nee

De WaterToets 2017

