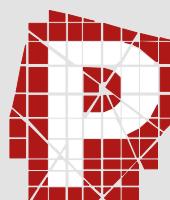


## **Bestemmingsplan**

'7e herz Krispijn, locatie  
Charlotte de Bourbonstraat  
(Witte dorp)'

**Gemeente Dordrecht**



**Plannen-makers**  
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: ontwerp

Identificatiecode: NL.IMRO.0505. BP197Hercharlotzd-2001

Datum: 11 juli 2022

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes en mevr. I. van Malsen

Kenmerk Plannen-makers: PM21011

Opdrachtgever: Woonbron; Mevr. Van Esch



*Plannen-makers*  
*Europalaan 500*  
*3526 KS Utrecht*  
*[www.plannen-makers.nl](http://www.plannen-makers.nl)*  
*BTW id: NL863445639B01*  
*KvK nummer: 84970502*



## Inhoudsopgave

|      |                                                      |    |
|------|------------------------------------------------------|----|
| 1    | Inleiding .....                                      | 4  |
| 1.1  | Aanleiding en doelstelling .....                     | 4  |
| 1.2  | Leeswijzer .....                                     | 4  |
| 2    | Het plan .....                                       | 5  |
| 2.1  | Ligging van het plangebied .....                     | 5  |
| 2.2  | Beschrijving plan .....                              | 6  |
| 2.3  | Beeldkwaliteit .....                                 | 8  |
| 3    | Beleidsmatige onderbouwing .....                     | 9  |
| 3.1  | Rijksbeleid .....                                    | 9  |
| 3.2  | Provinciaal beleid Zuid-Holland .....                | 11 |
| 3.3  | Gemeentelijk beleid Dordrecht .....                  | 14 |
| 4    | Milieutechnische uitvoerbaarheid .....               | 17 |
| 4.1  | M.E.R. ....                                          | 17 |
| 4.2  | Bedrijven en milieuzonering .....                    | 18 |
| 4.3  | Geluidhinder .....                                   | 18 |
| 4.4  | Natuurbescherming .....                              | 20 |
| 4.5  | Erfgoed .....                                        | 24 |
| 4.6  | Bodemkwaliteit .....                                 | 25 |
| 4.7  | Luchtkwaliteit .....                                 | 26 |
| 4.8  | Externe Veiligheid .....                             | 29 |
| 4.9  | Waterbeheer .....                                    | 31 |
| 4.10 | Verkeer en parkeren .....                            | 33 |
| 4.11 | Energietransitie en Duurzaamheid .....               | 35 |
| 5    | Juridische planbeschrijving .....                    | 36 |
| 5.1  | Plansystematiek .....                                | 36 |
| 5.2  | Opzet van de regels .....                            | 36 |
| 5.3  | De bestemmingen .....                                | 37 |
| 6    | Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid ..... | 38 |
| 6.1  | Economische uitvoerbaarheid .....                    | 38 |
| 6.2  | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....               | 38 |
| 7    | Bijlagen .....                                       | 40 |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Woonbron is een woningcorporatie voor huurwoningen en bedrijfsruimtes in Rotterdam, Spijkenisse, Delft en Dordrecht. Woonbron is voornemens om ter plaatse van de locatie rondom de Charlotte de Bourbonstraat in de wijk Krispijn te Dordrecht de bestaande woningen te vervangen. Het gaat om de sloop van 80 grondgebonden woningen en de realisatie van 143 woningen verdeeld over vier appartementencomplexen met in totaal 90 sociale huurwoningen en verder 39 rijwoningen in de sociale huur en 14 kooprijwoningen.

In overleg met de gemeente is bepaald dat een nieuw bestemmingsplan opgesteld moet worden om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor de daarna aan te vragen reguliere omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen. Voorliggend plan voorziet in de benodigde toelichting van het bestemmingsplan.

## 1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



## 2 Het plan

### 2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Krispijn te Dordrecht. Het betreft verschillende straten rondom de Charlotte de Bourbonstraat, namelijk de parallel lopende Johan Willem Frisostraat, Mariannestraat en Frederikstraat, begrensd door de Anna Paulownastraat en de Mariastraat.



Figuur 1. Plangebied in omgeving. Plangebied globaal aangeduid met rode cirkel. (Bron: Google Earth)



Figuur 2. Plangebied in nabije omgeving. Plangebied globaal aangeduid met rood kader. (Bron: Google Earth)



## 2.2 Beschrijving plan

De huidige bebouwing bestaande uit 80 grondgebonden woningen wordt gesloopt. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit 53 grondgebonden woningen en vier appartementencomplexen met 90 wooneenheden. In totaal worden de 80 bestaande woningen vervangen door 143 nieuwe woningen.

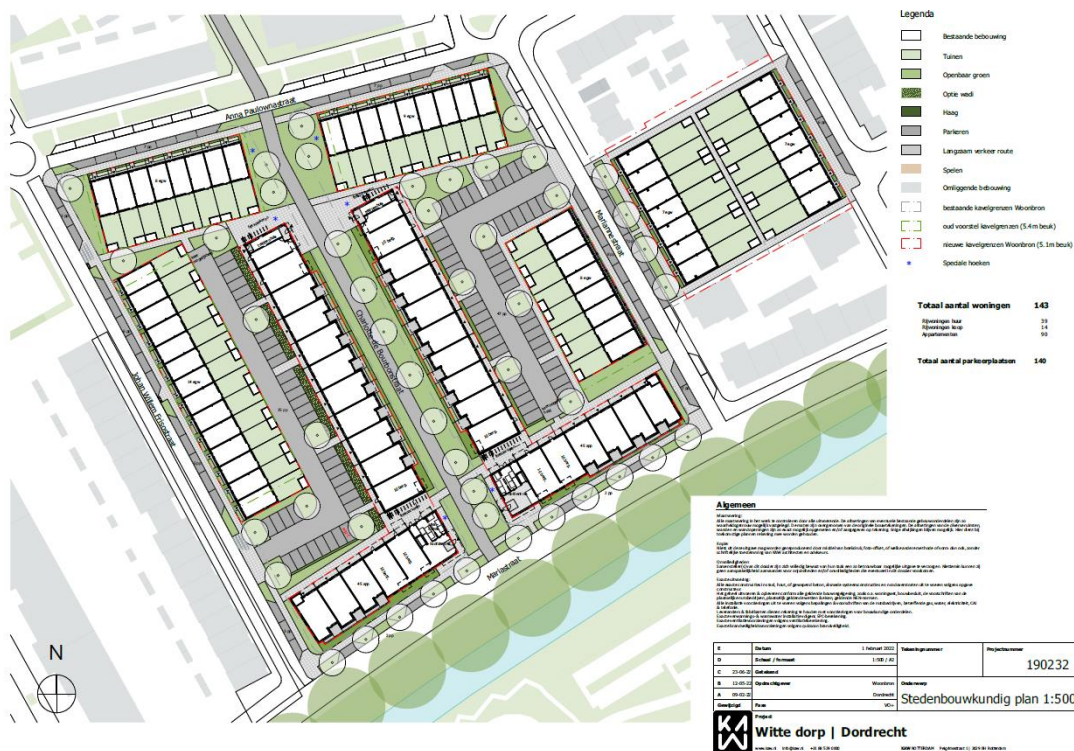
## Bestaande situatie



190232 Witte dorp | Dordrecht | SP | In opdracht van Woonbron, Dordrecht

1:1000 | 14 januari 2021

*Figuur 3. Overzicht bestaande situatie plangebied*



*Figuur 4. Overzicht nieuwe ontwikkeling plangebied*



In de Anna Paulownastraat worden de bestaande woningen vervangen door twee woonblokken van elk negen, dus 18 woningen. Aan de Johan Willem Frisostraat komt een woonblok met 13 woningen. Aan de Mariannestraat komt een woonblok van acht woningen. Aan de andere zijde van de straat komt een woonblok van zeven woningen die gespiegeld wordt aan de Frederikstraat met een vergelijkbaar woonblok. Deze twee woonblokken in het oosten gelegen bestaan uit de koopwoningen (14 stuks). In totaal worden er dus 53 grondgebonden woningen gebouwd.

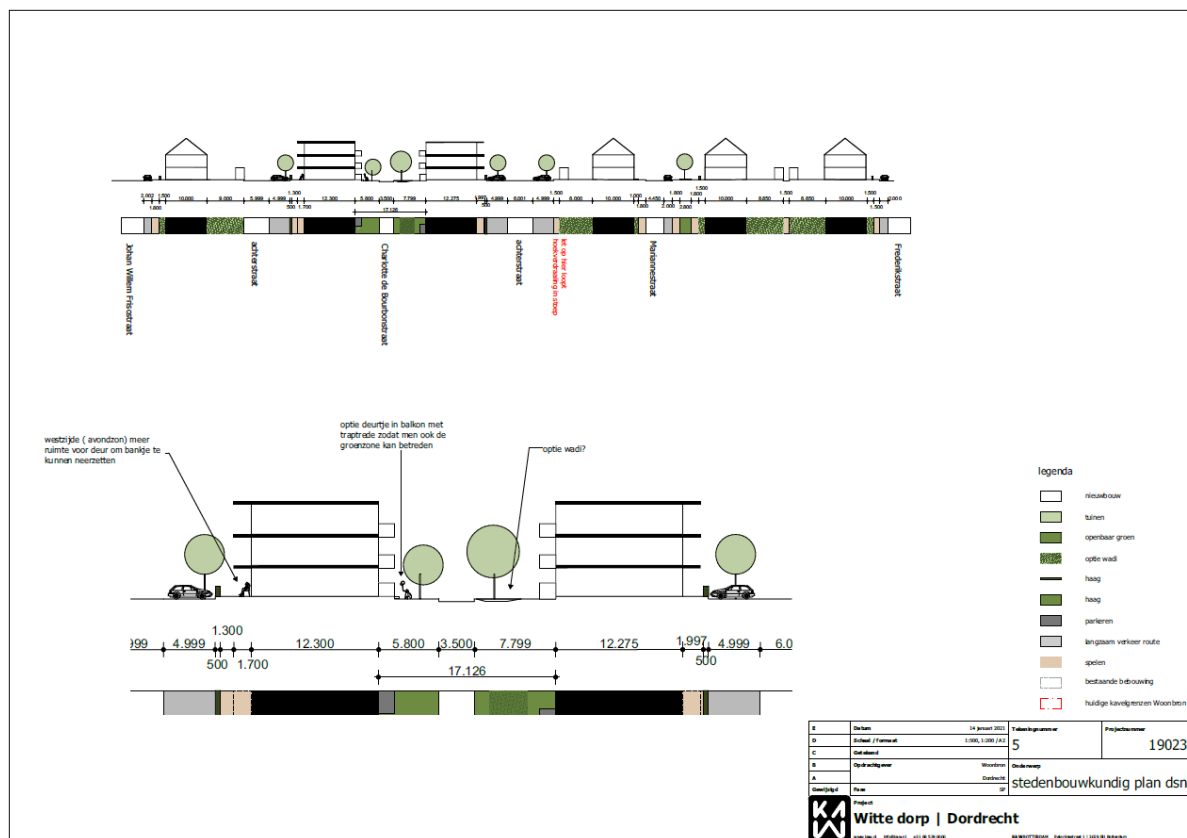
De vier appartementencomplexen met in totaal 90 appartementen, waarvan 4 uitgevoerd als maisonnette, bevinden zich aan de Charlotte de Bourbonstraat en maken elk een hoek om langs de Mariastraat verder te lopen. De achterzijden van de complexen zijn bereikbaar via een achterweg die toegankelijk is via respectievelijk de J.W.Frisostraat en Mariannestraat. De vier appartementencomplexen hebben de mogelijkheid tot het realiseren van één appartement extra per gebouw.

### Parkeergelegenheid

De grondgebonden woningen krijgen parkeervlakken voor de deur langs de straat. De parkeerplaatsen voor de appartementencomplexen liggen achter de complexen en zijn toegankelijk via de eerder genoemde achterwegen. De Charlotte de Bourbonstraat en achterwegen worden routes voor langzaam verkeer.

### Openbaar groen

Het straatbeeld wordt verrijkt met openbaar groen, met name langs de voorzijde van de appartementencomplexen. Daar wordt een groenzone aangelegd langs de langzaam-verkeer-sstraat met de mogelijkheid voor een wadi.



Figuur 5. Dwarsdoorsnede plangebied



## 2.3 Beeldkwaliteit

Bij de opbouw van de wijk heeft de (grotendeels) planmatige uitbreiding van Krispijn gezorgd voor een sterk samenhangende structuur, waarin collectiviteit in het straatbeeld en de bebouwing overheerst. De architectuur heeft een strakkere en eenvoudige uitstraling. In Nieuw Krispijn is een groot deel van de buurten naoorlogs met een sobere architectuur die kenmerkend is voor de wederopbouwperiode.

De wijk Krispijn is op te delen in kleine buurten: een groep bouwblokken met samenhangende architectuur die als eenheid herkenbaar is. Binnen de sterke stedenbouwkundige samenhang van de wijk zorgen de buurtjes voor identiteit, intimiteit en een gevarieerd beeld. Ook bij voorliggende planontwikkeling vormen de te vervangen woonblokken een samenhangend geheel.

Volgens de welstandsnota is bij nieuwe ontwikkelingen het behouden en versterken van deze buurtstructuur een belangrijk uitgangspunt. Bij de vormgeving van de nieuwbouw is daarom de sobere en samenhangende architectuur als uitgangspunt genomen. Bij het indienen van de omgevingsvergunning zal het ontwerp nader beoordeeld worden door de welstandscommissie of deze aansluit op de welstandsnota.



## 3 Beleidsmatige onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het geldende beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Paragraaf 3.1 belicht het rijksbeleid. Het provinciaal/regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.2 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Naar verwachting treedt in 2022 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

#### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte / Omgevingsvisie

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

#### *Nationale Omgevingsvisie*

De omgevingsvisie is een instrument van de Omgevingswet. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De ontwerp-NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties.

De opgaven die voort komen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel



3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

### **Planspecifiek**

Door het nationale karakter van de SVIR en omgevingsvisie en de relatief kleine schaal van onderhavig plan gelegen in het stedelijk gebied van gemeente Dordrecht, heeft dit bestemmingsplan geen direct raakvlak met het nationale beleid. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan niet in strijd is met de SVIR of omgevingsvisie.

#### **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

### **Planspecifiek**

Voorliggende planontwikkeling betreft een herontwikkeling van reeds bestaand bebouwd terrein. Een woongebied van 80 grondgebonden woningen in bestaand stedelijk gebied maakt plaats voor een 143-tal appartementen en grondgebonden woningen.

*De welstandsnota stelt: "De gemeente Dordrecht werkt samen met andere partijen aan de vernieuwing van de wijken Oud-Krispijn, Nieuw Krispijn, Wielwijk en Crabbehof in Dordrecht-West. Een belangrijke doelstelling is het ontstaan van wijken die fysiek en economisch goed in balans zijn en die toegevoegde waarde hebben voor de stad. Hierbij horen betere en meer gevarieerde woningen; een beter niveau van de openbare ruimte; een eigentijds voorzieningenniveau en economische ontwikkeling op diverse locaties. Om dit te bereiken wordt onder meer fors geïnvesteerd in voorzieningen, renovatie, sloop-nieuwbouw en openbare ruimte."*

Voorliggend plan sluit aan op de wens van de gemeente betreffende de vernieuwing van Nieuw Krispijn. Door de bestaande woningen te vervangen door intensievere woonbebouwing wordt er efficiënter gebruik gemaakt van de ruimte. Verder zorgt het aanbod van zowel grondgebonden woningen als appartementen voor een meer gevarieerd aanbod van woningen. Daarnaast geeft de planontwikkeling de mogelijkheid om het voorzieningenniveau eigentijds te maken door het creëren van goede parkeervoorzieningen. Ook wordt de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd door groenzones te realiseren, wat tevens aansluit op de uitdagingen van klimaatadaptatie.

Voorliggend plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.



### 3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Natuurnetwerk Nederland
- Grote rivieren
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Waddenzee en waddengebied
- Kustfundament
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- Rijkswaagwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Elektriciteitsvoorziening
- Defensie
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan betreft de bouw van 143 wooneenheden in het stedelijke gebied van Dordrecht. Het plan heeft geen raakvlak met één van de beschreven projecten van het Barro.

## 3.2 Provinciaal beleid Zuid-Holland

### 3.2.1 Omgevingsvisie en -beleid Zuid-Holland

De provincie heeft op 1 april 2019 de omgevingsvisie vastgesteld. De nieuwe omgevingswet die naar verwachting in 2021 definitief vastgesteld wordt schrijft voor dat een provincie één omgevingsvisie en één omgevingsverordening heeft. De omgevingsvisie is de opvolger van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit. In de omgevingsvisie zijn meerdere beleidsvizies gebundeld. Het gaat om de volgende plannen: de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm), het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww), het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer, de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De omgevingsvisie omvat inhoudelijk geen grote wijzigingen ten opzichte van het voorgaande beleid. Ook is de digitale beschikbaarheid van het beleid via de digitaal raadpleegbare kaarten weer een wezenlijk onderdeel van het beleid.

In de Omgevingsvisie zijn zes ambities gedefinieerd. Het zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Het zijn abstracte ambities die bij specifieke opgaven ook tot conflicterende belangen kunnen leiden. Juist de confrontatie in opgave zal leiden tot knelpunten maar ook tot kansen om de opgaven verder te helpen. De zes ambities zijn:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level



- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Naast de ambities is het algemene doel van de omgevingsvisie het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in provincie. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen verstaan. Het bestaande beleid is hiervoor gebundeld in de Omgevingsvisie. Vervolgens wordt met het oog op de omgevingswet dit verder ontwikkeld. Er komt een omschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt in de drie Deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in het internationale netwerk. Daarnaast komt er een leefomgevingstoets. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Tot slot wordt een concrete uitwerking van het beleid opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De Omgevingsvisie maakt gebruik van de reeds bestaande integrale kwaliteitskaart opgebouwd uit vier onderliggende kaarten. Dit instrument wordt verder gebruikt in zowel de visie als de verordening. Vanuit de kaart volgen onder andere bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Voor ontwikkelingen blijft het 'ja, mits-beleid' gelden: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Zoals aangegeven is in de Omgevingsvisie veel beleid overgenomen en samengevoegd. Het beleid zal met het daarvoor opgesteld instrumentarium, Monitor en Evaluatie Omgevingskwaliteit geactualiseerd worden. Hierbij is het uitgangspunt dat niet al het beleid in één keer geactualiseerd wordt maar op basis van specifieke aanleidingen. Het samenvoegen van het beleid heeft tot een opsomming van twaalf beleidskeuzes geleid:

- Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving;
- Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren;
- Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie;
- Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen;
- Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder;
- Bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen;
- Duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater;
- Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond;
- Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen;
- Bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders;
- Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied;
- Ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken.

Van alle beleidskeuzes is aangegeven op basis van welke specifieke beleidsdocumenten die gebaseerd zijn. Deze beleidsdocumenten zijn allemaal apart digitaal beschikbaar gesteld.



### Planspecifiek

Het plan betreft de ontwikkeling van 53 woningen en 90 appartementen rondom de Charlotte de Bourbonstraat in Dordrecht. De bestaande woningen worden gesloopt en er komt intensievere woonbebouwing terug. De woningen krijgen straatparkeerplaatsen voor de deur. De parkeerplaatsen voor de appartementencomplexen worden voorzien aan de achterzijde van het bouwblok. Tussen de complexen in wordt een groenzone met eventueel een wadi gerealiseerd waar bewoners kunnen ontspannen.

Het plan geeft daarmee invulling aan de beleidskeuze van een zorgvuldig ruimtegebruik. Ten tweede verbetert de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld bij de beleidskeuze over het zorgen voor een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Tot slot draagt de groenzone met wadi bij aan het behoud van regenwater in het gebied en het beperken van hittestress zoals bedoeld bij de beleidskeuze om zodanig te bouwen dat weersextremen beter opgevangen worden.

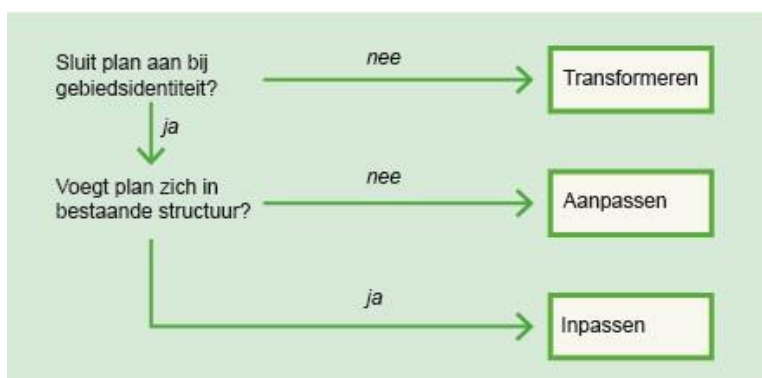
Het plan draagt zodoende concreet bij aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening is gelijk met de omgevingsvisie op 1 april 2019 vastgesteld. De verordening bevat bindende ruimtelijke regels waar de provincie en gemeenten in Zuid-Holland zich aan moeten houden. De doorwerking van de regels is uitgewerkt doordat bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen niet in strijd mogen zijn met de verordening. De verordening wordt met een digitale kaart beschikbaar gesteld om per locatie direct inzichtelijk te krijgen welke beleidsregels van toepassing zijn op de specifieke locatie.

Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plekgebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie. Nu de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven, is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit).

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



### Planspecifiek

Voorliggend plan voegt zich in de bestaande structuur en kan daarmee ingepast worden.

*"Inpassing betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, een toevoeging van een woning in een lint of de opknapbeurt van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen*



*bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.”*

Voorliggend plan betreft de herontwikkeling van een woonbuurt waarbij de bestemming hetzelfde blijft. De bestaande structuren en kwaliteiten hoeven hiervoor niet gewijzigd te worden.

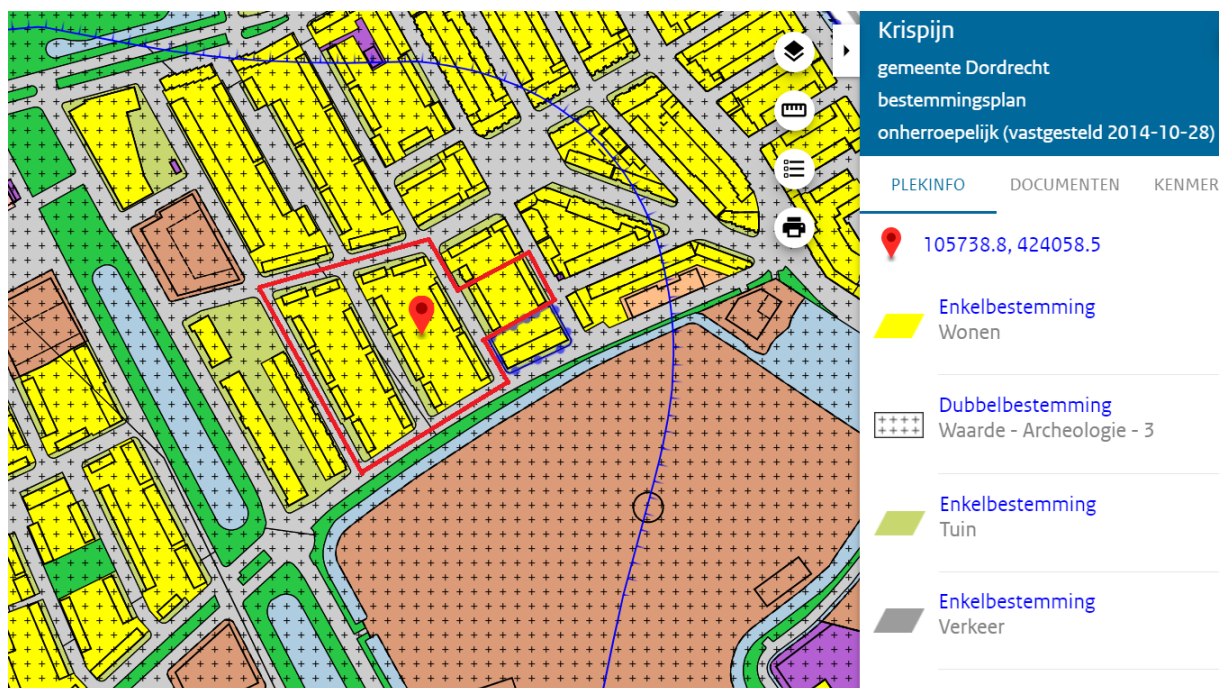
### 3.3 Gemeentelijk beleid Dordrecht

#### 3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Krispijn' van de gemeente Dordrecht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 oktober 2014.

##### **Planspecifiek**

Onderstaand is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. De uitsnede toont dat het huidige toegestaan gebruik van het plangebied Wonen is. Verder zijn gedeeltes van het plangebied aangeduid als verkeer- of tuinbestemming. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming Archeologie waarde 3.



Figuur 6. Uitsnede vigerend bestemmingsplan. Plangebied globaal in rood kader. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 3.3.2 Structuurvisie Dordrecht 2040 en Omgevingsvisie 1.0

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

##### **Omgevingsvisie**

Op 3 november 2020 is het ontwerp van de omgevingsvisie openbaar gemaakt. Deze omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Dordrecht 2040. In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente wat de



kernkwaliteiten zijn van de gemeente, wat de ambities zijn voor de lange termijn en welke kaders er zijn voor toekomstige ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Het belangrijkste leidende principe in de omgevingsvisie is Dordrecht Groei: 'meer inwoners, meer draagkracht'. Dit drukt zich uit in de hoofdpoging om 10.000 woningen te realiseren en 4.000 arbeidsplaatsen te creëren. Er zijn zeven doelen vastgesteld die bijdragen aan dit principe.

De zeven doelen zijn:

Dordrecht...

1. Is een aantrekkelijke stad,
2. Is een bereikbare stad,
3. Is een gezonde stad,
4. Heeft een uitstekend vestigingsklimaat,
5. Is in 2035 klimaatbestendig,
6. Is in 2050 energieneutraal,
7. beschermt en bevordert de biodiversiteit.

### **Planspecifiek**

Voorliggende planontwikkeling betreft de herontwikkeling van een buurt waarbij 80 eengezinswoningen worden vervangen door de nieuwbouw van 53 eengezinswoningen en twee appartementencomplexen met totaal 90 wooneenheden. In totaal worden dus 143 woningen gebouwd. De woningen worden aangeboden door de woningcorporatie Woonbron en zijn geschikt voor mensen met een lager inkomen.

- Het worden allemaal sociale huur met uitzondering van de 14 rijwoningen aan de meest oostelijke zijde van het plan. Dat worden koop woningen.

De herontwikkeling van het 'Witte Dorp' is onderdeel van de herstructureringsopgave Dordt-West. Voorliggende planontwikkeling draagt bij aan de hoofdpoging van de omgevingsvisie om meer woningen te realiseren. Door de verdichting van het aantal wooneenheden in het plangebied wordt er efficiënter gebruik gemaakt van de ruimte. Verder voorziet de ontwikkeling in zowel etagebouw als eengezinswoningen. De 14 woningen in de twee woonblokken aan de Frederik- en Mariannestraat zijn koopwoningen. De overige 129 woningen zijn sociale huurwoningen. Hierdoor ontstaat een meer gedifferentieerd woningaanbod. Tevens biedt de herontwikkeling ruimte om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en beter te laten aansluiten op de huidige duurzaamheidseisen.

Daarnaast wordt de openbare ruimte groen aangekleed, wat aansluit op de doelen om van Dordrecht een aantrekkelijke en gezonde, maar met name ook klimaatbestendige stad te maken. Bovendien bevordert een groenzone de biodiversiteit.

Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling nauw aansluit op de nieuwe omgevingsvisie van Dordrecht.

### **3.3.3 Welstandsnota Dordrecht 2015**

Bij bouwplannen regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Doel van het welstandsbeleid is bij bouwplannen een welstandsbeoordeling te maken en het toezicht op welstand op een effectieve en controleerbare wijze in te richten.

Het welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota Dordrecht (2015) en geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

### **Planspecifiek**



Het voorliggende projectgebied is in de welstandsnota aangeduid als 'Welstandsniveau Regulier' en wordt het beoordeeld volgens de criteria voor Stratenwijken. In de welstandsnota is aangegeven dat voor de buurt Nieuw-Krispijn de verouderdere huurwoningen gerenoveerd of vervangen door nieuwbouw worden. *“Het doel van welstandszorg in het gebiedstype Stratenwijken is om ruimte te bieden aan individuele expressie per woning met behoud van de collectiviteit van het woningblok. Het behoud van een samenhangend en aangenaam straatbeeld is belangrijk. Daarnaast is het belangrijk dat er sprake blijft van een directe wisselwerking tussen woning en openbare ruimte. Een voortuin vormt daarbij de onmisbare intermediair.”*

Voorliggend plan betreft nieuwbouw en sluit aan bij de wens van de gemeente om verschillende wijken te vernieuwen. De nieuwbouw wordt aangepast aan de huidige stedenbouwkundige structuur en blijft als buurt een herkenbaar samenhangende beeld houden.

Als onderdeel van de beoordeling op de omgevingsvergunning voor het bouwen zal het plan getoetst worden door de Welstandscommissie. De beoordeling van het plan vindt daar plaats. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan niet binnen de kaders van de welstandsnota uit te werken is.



## 4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

### 4.1 M.E.R.

#### **Toetsingskader**

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetwijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn. Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-) plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetwijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan valt in categorie D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Deze grenzen zijn:

|           |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D<br>11.2 | De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. | In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:<br>1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,<br>2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of<br>3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer. |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*Figuur 10: Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. (bron: bijlage D van Besluit milieueffectrapportage)*



Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de milieugevolgen van het plan zoals bedoeld in de criteria van bijlage III van de m.e.r.-richtlijn geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure geldt dat naast de factoren aard en omvang van het bedrijf deze mede afhankelijk zijn van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

### **Planspecifiek**

Voorliggend plan houdt het realiseren van 143 woningen in. Om het plangebied heen liggen voornamelijk woonbestemmingen. Ten zuiden van het plangebied ligt een maatschappelijke bestemming (begraafplaats) en ten noordwesten een basisschool. Daarnaast ligt op ongeveer 50m ten oosten van het plangebied een gemengde bestemming waar bedrijven (cat. 1 en 2) mogelijk zijn. Tegenover het woonblok aan de Frederikstraat is een nutsvoorziening in de vorm van een elektriciteitshuisje aanwezig.

In de bestaande situatie zijn de gronden ter plaatse van de nieuwe woningen reeds bestemd als wonen. Door voorliggend plan zal de situatie inzake milieuzonering niet wijzigen. Dit betekent dat door voorgenomen planontwikkeling er geen bedrijven in de omgeving verder worden beperkt dan in de bestaande situatie het geval is. Tevens is in de bestaande situatie al beoordeeld dat woningen mogelijk zijn in het plangebied en dat er geen bedrijven in de omgeving zijn die een belemmering vormen voor woonbestemmingen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

## 4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen



voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

### **Planspecifiek**

Voorliggend plan houdt het realiseren van 143 woningen in. Het plangebied ligt nabij een 50km/h weg waarvoor in het kader van de Wet geluidhinder een onderzoeksverplichting geldt.

In de bestaande situatie zijn in het plangebied reeds geluidgevoelige woonobjecten aanwezig, dus de woonfunctie is al toegestaan. Het aantal woningen neemt echter toe. Om aan te tonen dat voor alle woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt:

*'Aan de Mariastraat wordt door wooncorporatie Woonbron een deel van Het Witte Dorp vernieuwd, het gaat grotendeels om sloop/nieuwbouw. De maximale bouwhoogte wordt 10,5 meter. Bepalende geluidbronnen zijn de gezoneerde Mariastraat, de Dubbeldamseweg Zuid en de spoorlijn Dordrecht-Breda.*

*De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Mariastraat leidt tot een geluidbelasting van maximaal  $L_{den}=60$  dB op de zuidoostgevels van het plan. Op de woningen achter de eerstelijns bebouwing treedt geen overschrijding op.*

*Het wegverkeer op de Dubbeldamseweg Zuid leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.*

*Het wegverkeer op de niet-gezoneerde Johan Willem Frisostraat leidt tot een geluidbelasting van  $L_{den}=49$  dB op de gevels van de woningen aan deze weg.*

*De geluidbelasting vanwege de spoorlijn Dordrecht-Breda leidt tot een overschrijding van maximaal 4 dB op de gevels van de eengezinswoningen in het blok wat gericht is op het spoor, zie figuur 7. De overschrijding beperken zich tot de kapverdieping. Op de begane grond en de eerste verdieping is wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï. Er is geen sprake van geluidhinder.*

*Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

*De woonblokken aan de Mariastraat krijgen alle de beschikking over een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte.*

*De eisen met betrekking tot de woningindeling moeten als eis worden opgenomen in het SPvE.*

*Voor de geluidbelasting vanwege het spoor dient B&W van Dordrecht een hogere waarde te verlenen van  $L_{den}=59$  dB en 58 dB voor de eengezinswoningen in figuur 7.*

*Voor de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Mariastraat dient B&W een hogere waarde te verlenen van  $L_{den}=60$  dB voor de twee blokken aan deze weg, zie figuur 3.'*

Op basis van bovenstaande conclusies zijn bouwkundige maatregelen nodig voor een geluidluwe buitenruimte aan de Mariastraat. Hieraan zal in de bouwkundige uitwerking voldaan worden. Dit zal ook verwerkt worden in de aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast wordt in het plan voorzien van een zodanige woningindeling dat een slaapvertrek aanwezig is aan de geluidluwe zijde van de woning. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

Het aspect geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.



## 4.4 Natuurbescherming

Natuur is een gevoelige functie die beschermd moet worden tegen negatieve effecten. Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

### 4.4.1 Gebied- en soortbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet vindt plaats via de Natura 2000-gebieden met Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarnaast zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit is de vroegere Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarische gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken) en nieuwe natuurgebieden, landbouwgebieden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, alle Natura 2000-gebieden en alle grote wateren van Nederland (meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee).

#### **Planspecifiek**

Voor voorliggend plan zal bebouwing gesloopt worden. Bij het transformeren van een locatie moet beoordeeld worden of er geen beschermde gebieden en of soorten benadeeld worden als gevolg van de planontwikkeling. Om dit te beoordelen is een Verkennend Ecologisch Onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek luiden:

Jaarrond beschermde nesten:

*'De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot schadelijke effecten op potentieel aanwezige verblijfplaatsen van huismus en gierzwaluw. Hierdoor kan verbodsbepaling Art 3.1 lid 2 zie Tabel 1) van de Wnb worden overtreden. Nader veldonderzoek is nodig. Indien huismus en/of gierzwaluw aanwezig is en een overtreding van een verbodsbepaling niet kan worden voorkomen, dient een ontheffing of vergunning te worden aangevraagd. De doorlooptijd van de ontheffingsaanvraag is maximaal 6 maanden. Tevens dienen dan mitigerende maatregelen te worden getroffen, zoals het plaatsen van*



voorzieningen. Deze dienen aanwezig te zijn tenminste 3 maanden voor de start van het werk. Overige Vogelrichtlijnsoorten met jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht.'

Algemene vogels en niet jaarrond beschermde nesten:

*'Schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijn de vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 1 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.'*

Vleermuizen:

*'De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis en laatvlieger). Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb worden overtreden. Nader onderzoek is nodig. Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat met de werkzaamheden kan worden gestart. De doorlooptijd van de ontheffingsaanvraag is maximaal 6 maanden. Tevens dienen dan mitigerende maatregelen te worden getroffen, zoals het plaatsen van tijdelijke voorzieningen. Deze dienen aanwezig te zijn tenminste 3 maanden voor de start van het werk, maar hier zijn striktere uitzonderingen op mogelijk. Overige Habitatrichtlijnsoorten zijn uitgesloten.'*

Nationaal beschermde soorten:

*'Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten welke vrijgesteld zijn van een ontheffing in de provincie Zuid-Holland. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, kleine watersalamander, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.'*

Invasieve exoten:

*'Er is ook gekeken naar groeiplaatsen (voor zover waarneembaar – de achtertuinen konden vanwege de aanwezigheid van hoge schuttingen niet worden bekeken) van exoten als Japanse duizendknoop en reuzenberenklauw. Er werden geen groeiplaatsen van deze soorten aangetroffen. Wellicht is tijdens de quickscan nog geen volledig beeld van alle exoten verkregen.'*

Effecten op de huismus, gierzwaluw en de vleermuis door voorgenomen planontwikkeling kunnen niet worden uitgesloten. Er wordt daarom aanvullend onderzoek naar deze soorten uitgevoerd. Onderzoek dient jaarrond uitgevoerd te worden. De afronding van de aanvullende onderzoeken is in juli. Gezien de lange onderzoeksperiode is ervoor gekozen om de ontwerpfasen van het bestemmingsplan alvast te doorlopen. Het nadere onderzoek zal als bijlage 3 aan het bestemmingsplan worden toegevoegd voorafgaand aan de vaststelling. Als een van de soorten daadwerkelijk aangetroffen worden zal een ontheffing aangevraagd worden vooruitlopend op de sloop van de bebouwing. Daarnaast zal sowieso een aantal vleermuiskasten opgenomen worden in de nieuw te realiseren woningen.



#### 4.4.2 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter dat de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd kan worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan waarin de Raad oordeelt dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update oktober 2020).

Op 10 maart 2021 is een nieuwe Stikstofwet vastgesteld en op 18 juni 2021 het besluit gepubliceerd die de wet nader uitwerkt. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. Als gevolg van deze maatregelen gelden er nieuwe uitgangspunten voor een stikstofberekening. Zo hoeft de bouwfase niet meer meegenomen te worden in de berekening, enkel nog de gebruiksfase. Het besluit over deze wet is per 1 juli 2021 inwerking getreden.

#### Planspecifiek

In onderstaande afbeelding is een overzicht van nabijgelegen Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 7. Overzicht Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. (Bron: Aeriusscalculator)

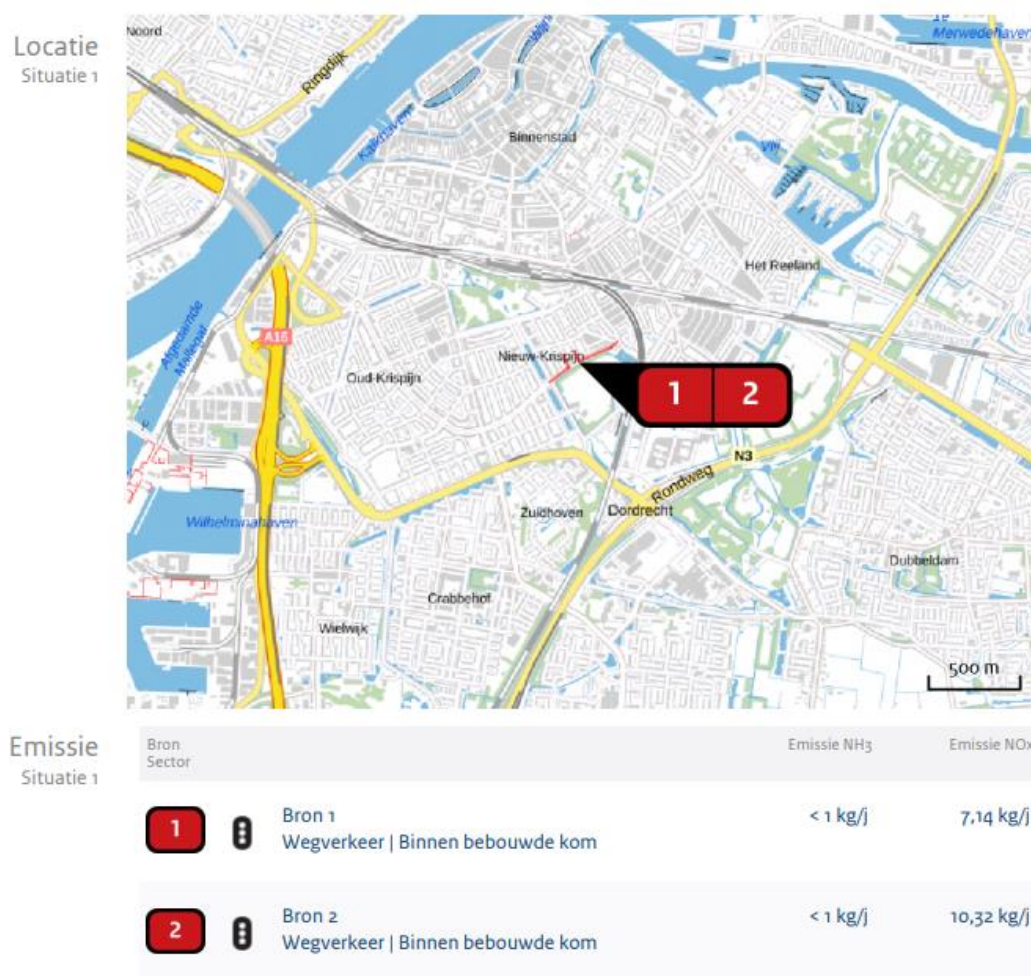


Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Binnen de 10km-zone van het plangebied bevinden zich zes Natura 2000-gebieden, waaronder de Biesbosch (5 km), Boezems Kinderdijk (8km), Oude Maas (8 km), Oudeland van Strijen (9 km), Hollands Diep (10 km) en Donkse Laagten (10 km).

Met de Aeriusberekening moet worden vastgesteld of de gebruiksfase een toename van de emissie van stikstofoxiden tot gevolg heeft. Voor de gebruiksfase wordt gekeken naar de toename van stikstof als gevolg van extra vervoersbewegingen en als gevolg van het gebruik van woningen. Zoals reeds vermeld is de aanlegfase van een ontwikkeling vrijgesteld bij een Aeriusberekening sinds 1 juli 2021 en behoeft dus niet mee meegenomen te worden.

Voorliggend plan betreft de realisatie van circa 143 woningen. Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken. Het plan wordt derhalve aardgasvrij opgeleverd. Voor voorliggend plan behoeft dus enkel de stikstofuitstoot als gevolg van het aantal vervoersbewegingen in de gebruiksfase bepaald te worden.

Het aantal vervoersbewegingen is bepaald in paragraaf 4.10 en bedraagt circa 615 bewegingen per dag. Er is hierbij in de Aeriusberekening uitgegaan van licht wegverkeer over binnen de bebouwde kom wegen. Om het plangebied te verlaten zijn twee routes aangegeven. De 615 gemotoriseerde vervoersbewegingen zijn verdeeld over de twee ingevoerde lijnbronnen. In onderstaande afbeelding zijn de resultaten zoals die ingevoerd zijn in de calculator getoond.





Figuur 8. Gegevens Aeriussberekening met resultaat 0,00 mol/ha/j (Bron: Aeriusscalculator.nl)

De conclusie is dat de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstof op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er is voor het plan dan ook geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en de Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering en exploitatie van het plan.

De pdf bestanden van de berekeningen zijn toegevoegd in bijlage 3. Het GML-bestand wordt separaat meegeleverd kan het bevoegd gezag importeren in de Aeriusscalculator om de berekening te controleren.

## 4.5 Erfgoed

Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

### Planspecifiek

#### *Monumentale bouwwerken en beschermd zicht*

Er is geen sprake van monumentale bouwwerken die gewijzigd of gesloopt worden.

#### *Archeologie*

Het plangebied heeft de dubbelbestemming Archeologie waarde 3. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is wanneer de fundering dieper ligt dan 100 cm beneden het maaiveld of wanneer het gezamenlijke oppervlakte van het heipalenplan (inclusief grondverdringing) meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

Door de gemeentelijk archeoloog is beoordeeld of voor dit plan een archeologische onderzoek noodzakelijk is. Hiervoor is een advies memo opgesteld, zie bijlage 4. De conclusie van de adviesmemo luidt:

*'Uit het direct nabijgelegen archeologische onderzoek DDT 0826 Nassauweg (Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek verkennende fase, B&vdG rapport 3120109/34102, 2009) is gebleken dat het in 1421 verdrongen middeleeuwse en oudere landschap met archeologisch*



*behoudenswaardige waarden in deze omgeving met waarde archeologie 3 pas aanwezig is vanaf een diepte vanaf 200 cm –mv of 220 cm –NAP.*

*Bodemingrepen tot een maximale diepte van 200 cm –mv/-peil/-straatniveau of 220 cm –NAP zijn daarom op basis van de resultaten van dit nabij uitgevoerde onderzoek vrijgesteld van de archeologische onderzoekplicht in het bestemmingsplan.*

*Alleen bij voorgenomen nog diepere bodemingrepen moet alsnog een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek in combinatie met booronderzoek) uitgevoerd en gerapporteerd worden. Maar dergelijke nog diepere bodemingrepen worden in het kader van dit plan niet verwacht, noch bij sloop noch bij nieuwbouw noch bij rioolaanleg.'*

Op basis van dit advies is archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

#### *Cultuurhistorisch landschap*

Het plangebied maakt geen deel uit van landschap dat is aangemerkt met cultuurhistorische en landschappelijke waarden die beschermd dienen te worden. Het aspect erfgoed vormt vooralsnog geen belemmering voor voorliggend plan.

## **4.6 Bodemkwaliteit**

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan betreft de herontwikkeling van een woonbuurt met 143 nieuwbouwwoningen. Het grootste gedeelte van het plangebied heeft als bestemming Wonen, echter een deel heeft ook een verkeersbestemming. Om te bepalen of de milieu-hygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5. De conclusie van het onderzoek luidt:

*'Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem binnen Het Witte Dorp, percelen P 132, 133, 134, 135 en 792, in Dordrecht licht is verontreinigd met diverse zware metalen, PAK en/of PCB. Het aantreffen van barium in het grondwater wordt beschouwd als regionaal verhoogde achtergrondconcentratie.*

*Toetsend aan het Besluit Bodemkwaliteit dan voldoet de grond indicatief aan klasse Industrie. De gemeten waarden aan PFAS overschrijden over het algemeen de Wonen-waarde. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is door middel van dit bodemonderzoek in voldoende mate in beeld gebracht.*

*De resultaten van dit bodemonderzoek staan de aanvraag van een WABO-omgevingsvergunning niet in de weg. Uit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren met het oog op de ontwikkeling van de locatie.'*

De resultaten geven geen aanleiding tot het instellen van aanvullend grond- of grondwateronderzoek. Uit milieu hygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren met het oog op de ontwikkeling van de locatie. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect Bodem vormt geen belemmering voor voorliggend plan.



## 4.7 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

| Stof                               | Toetsing van                                                               | Grenswaarde             | Advieswaarde (WHO)     |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | jaargemiddelde concentratie                                                | 40 µg / m <sup>3</sup>  | 10 µg / m <sup>3</sup> |
|                                    | Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)              | 200 µg / m <sup>3</sup> |                        |
| Fijn stof (PM <sub>10</sub> )      | jaargemiddelde concentratie                                                | 40 µg / m <sup>3</sup>  | 15 µg / m <sup>3</sup> |
|                                    | 24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden) | 50 µg / m <sup>3</sup>  |                        |
| Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )     | jaargemiddelde concentratie                                                | 25 µg / m <sup>3</sup>  | 5 µg / m <sup>3</sup>  |

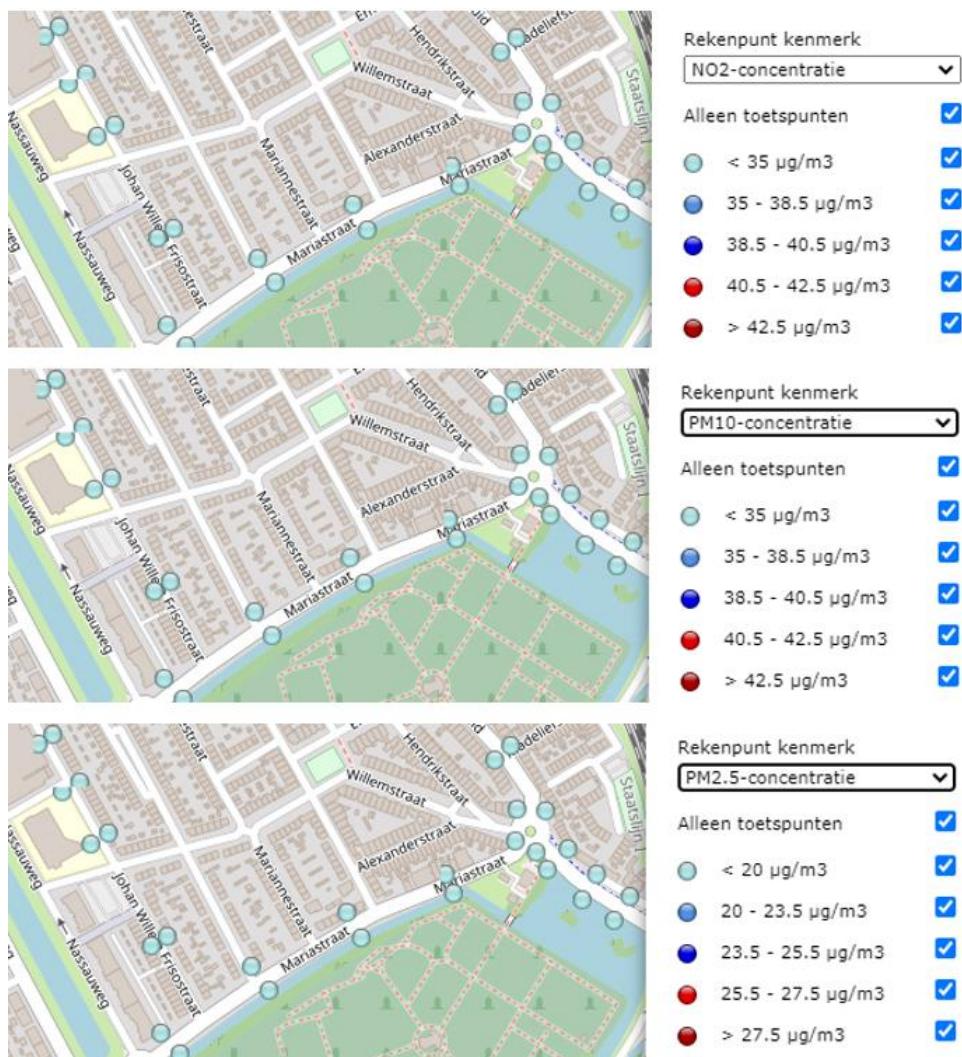
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

### Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m<sup>2</sup>. Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

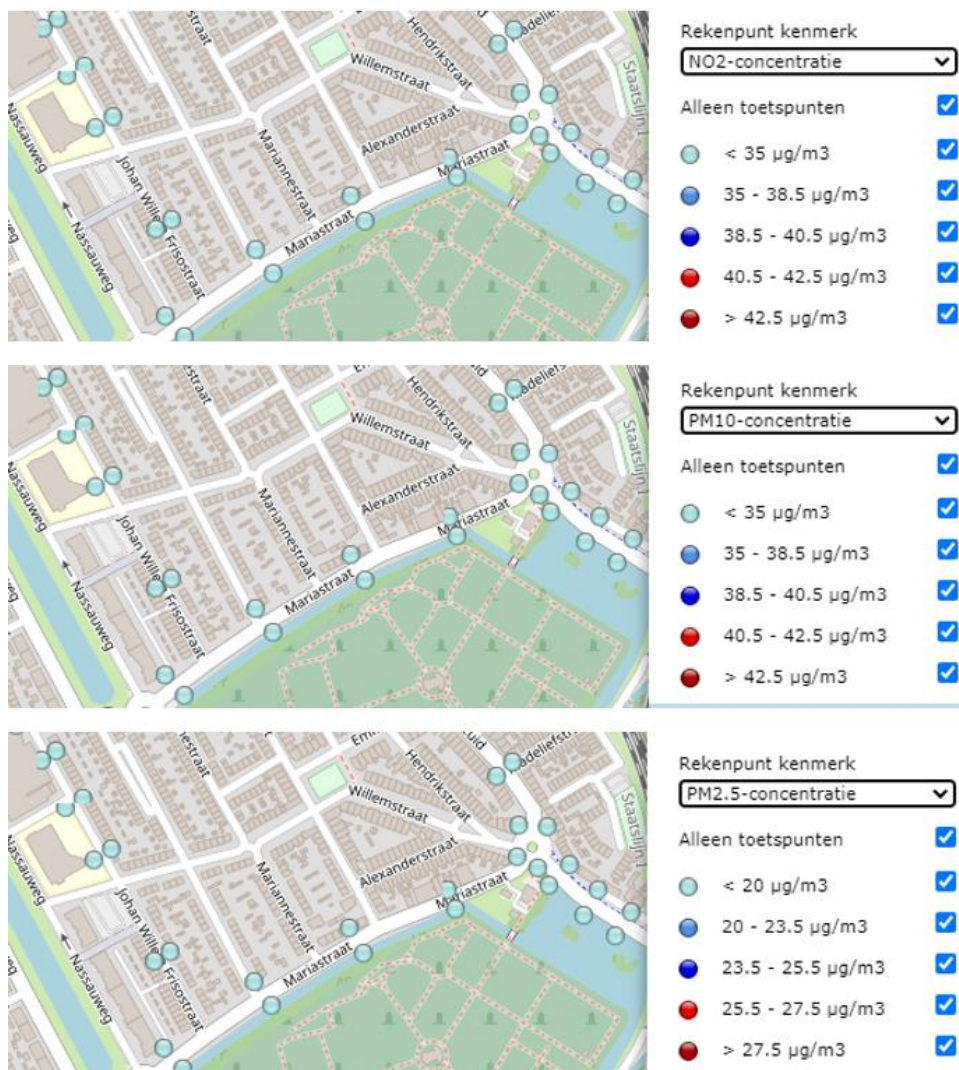
Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht en de situatie voor 2030. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.





Figuur 9. Luchtkwaliteit. Van boven naar beneden: concentratie stikstof, fijnstof PM10 en fijnstof PM2,5 in 2020. (Bron: NSL Monitoringstool)





Figuur 10. Luchtkwaliteit. Van boven naar beneden: concentratie stikstof, fijnstof PM10 en fijnstof PM2,5 in 2030.

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties voor zowel 2020 als 2030. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) van 10 microgram per kuub, fijn stof (PM<sub>10</sub>) van 50 microgram per kuub, en 5 microgram per kuub voor PM<sub>2.5</sub> wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.



## 4.8 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.



Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor*

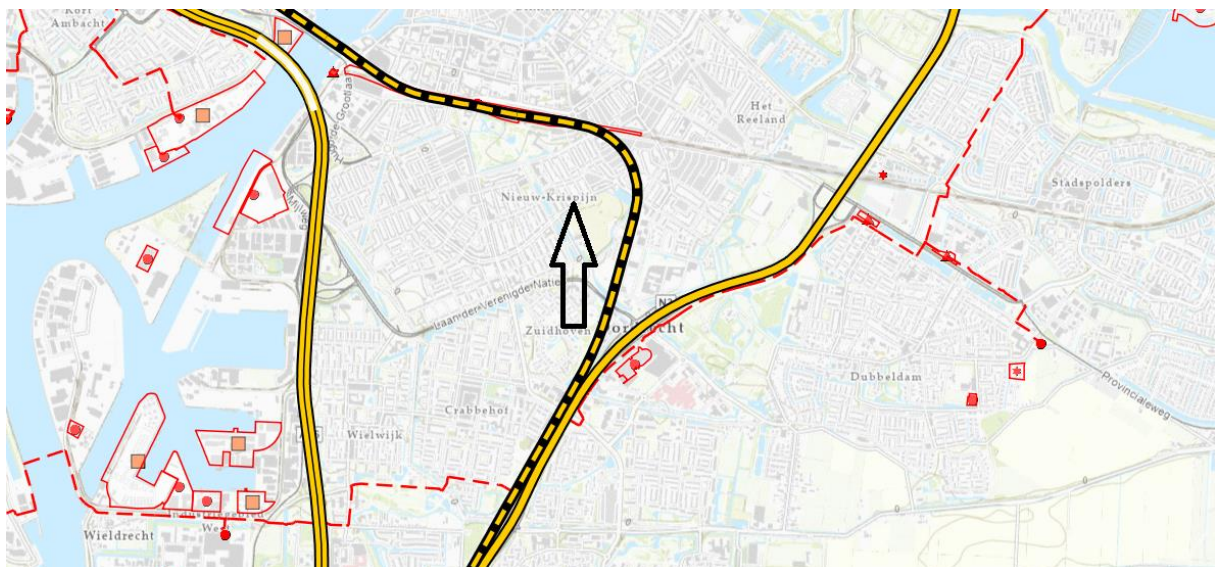
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

#### **Planspecifiek**

Het plan betreft de ontwikkeling van 143 wooneenheden in bestaand woongebied. Om te bepalen wat de risico's zijn ten aanzien van voorliggend plangebied is de Externe Veiligheidskaart van de provincie geraadpleegd.



Figuur 11. Uitsnede Externe Veiligheidskaart (plangebied nabij pijl).

#### *Inrichtingen, vervoer en transport van gevaarlijke stoffen*

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van de planlocatie geen Bevi inrichtingen en buisleidingen aanwezig zijn in een straal van 500m. Op ongeveer 350m afstand ligt een intercityspoorlijn waar mogelijk een ongeluk kan plaatsvinden.



### *Groepsrisico*

In de huidige situatie zijn reeds 80 woningen aanwezig in het plangebied. In de toekomstige situatie zijn 143 wooneenheden aanwezig. Gezien het grote aantal woningen in de directe omgeving zal het groepsrisico als gevolg van het plan nihil wijzigen. Het is dan ook aannemelijk dat het groepsrisico niet zal toenemen zoals bedoeld in artikel 8 lid 2 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

### *Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval*

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

### *Mogelijkheden tot zelfredzaamheid*

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Gezien bovenstaande conclusies zijn van uit het aspect Externe veiligheid geen aanvullende randvoorwaarden van toepassing op het plan. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

## **4.9 Waterbeheer**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

### *Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties



tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### *Waterschapbeleid Hollandse Delta*

Het plangebied valt onder beheer van het Waterschap Hollandse Delta. In het Waterbeheerprogramma 2016-2021 geeft het waterschap de acties aan om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het Waterschap is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbare 'Hollandse Delta'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Naast het beheerplan beschikt het Waterschap over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

### **Planspecifiek**

#### *Bestaand watersysteem*

Het planperceel is niet gelegen in of nabij een waterkering (zie onderstaande afbeelding). Het plan heeft geen gevolgen voor het onderhoud van watergangen en/of waterkeringen.



Figuur 12. Legger oppervlaktewater en waterkeringen. Plangebied globaal aangeduid met rood kader. (Bron: waterschap Hollandse Delta)



#### *Lozen van afvalwater*

In voorliggend plan betreft het enkel huishoudelijk afvalwater. Het systeem voor huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op het (bestaande) vuilwaterriool van het plangebied.

#### *Afvoer hemelwater en verhard oppervlak*

Het waterbeleid van het waterschap schrijft een watercompensatie in stedelijk gebied voor wanneer het verhard oppervlak toeneemt. In onderstaande tabel is te zien dat het totaal verhard oppervlakte zal toenemen met 473 m<sup>2</sup> in de toekomstige situatie (verschil verhard oppervlak bestaande situatie 13.563 m<sup>2</sup> ten opzichte van verhard oppervlak toekomstige situatie 14.036 m<sup>2</sup> = 473 m<sup>2</sup>).

|                           | Bestaande situatie (m <sup>2</sup> ) | Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| Bebouwing                 | 4.300                                | 5.998                                  |
| Verhard                   | 4.779                                | 8.415                                  |
| Tuin                      | 10.038 (50% groen = 5.019)           | 1.661 (= 100% groen)                   |
| Groen                     | 562                                  | 3.605                                  |
| <b>Totaal verhard</b>     | <b>14.098</b>                        | <b>14.413</b>                          |
| <i>Totale oppervlakte</i> | 19.697                               | 19.697                                 |

#### *Watertoets*

Onderdeel van het beleid van het Waterschap Hollandse Delta is het laten uitvoeren van de zogeheten Watertoets. De Watertoets maakt inzichtelijk of er watercompensatie noodzakelijk is en bepaald tevens de hoogte van een mogelijke compensatie. Uit de ingevulde digitale Watertoets komt naar voren dat onderhavig plan beperkte invloed heeft op het watersysteem en derhalve de Korte procedure kan worden gevolgd (zie bijlage 6). Omdat de toename in verharding (14.413 m<sup>2</sup> - 14.098 m<sup>2</sup> = 315 m<sup>2</sup>) onder de grens valt van 500 m<sup>2</sup> binnen stedelijk gebied is er geen compensatie nodig in bijvoorbeeld open water.

Om onder deze grens te blijven moeten de tuinen volledig groen uitgevoerd worden. Hierop zal Woonbron handhaven door middel van een regeling in het huurcontract.

#### *Uitloging bouwmaterialen door regenwater*

In voorliggend plan zullen zo min mogelijk uitlogbare materialen worden toegepast.

#### *Conclusie*

Het aspect Waterhuishouding vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Als onderdeel van de werkzaamheden voor het bestemmingsplan wordt het plan ter beoordeling toegezonden aan het waterschap.

## **4.10 Verkeer en parkeren**

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan voorziet in de bouw van 143 wooneenheden in bestaand woongebied. In het document Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht (2020) van de gemeente Dordrecht wordt de autoparkeerbehoefte van een nieuwbouwproject berekend op basis van de parkeernormen en, indien er sprake is van een combinatie van functies binnen het project, wordt rekening gehouden met



aanwezigheidspercentages. Volgens de Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten valt de planlocatie in 'rest bebouwde kom'.

### Parkeren

De parkeernorm van woningen wordt bepaald aan de hand van de gebruiksoppervlakte van de woning. Het is echter niet altijd noodzakelijk om de parkeernormen voor 100% mee te tellen. Sommige parkeerplaatsen kunnen namelijk 'dubbel' gebruikt worden. Voor ontwikkelingen moet daarom een parkeerbalans opgesteld worden met gebruikmaking van 'aanwezigheidspercentages'. In dit geval geldt er een aanwezigheidspercentage van 90%. Daarnaast is het plangebied gelegen in de nabijheid van openbaar vervoer voorzieningen. Er mag daarom een reductiepercentage worden toegepast. Voor het plangebied zijn de volgende reductiepercentages relevant:

- Binnen 500 m CS < 20%
- Binnen 1000 m CS < 10%
- Fietsvoorziening OV hoog < 10 %

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte verder uiteengezet. Er is hierbij uitgegaan van het maximum aantal woningen dat per type realiseerbaar is. In dit geval is dus ook de optie meegenomen om van twee appartementen in de appartementencomplexen vier maisonnettes te realiseren. Een deel van de grondgebonden sociale huurwoningen is gelegen binnen een straal van 500 meter ten opzichte van het station Dordrecht. Hierbij is een reductiefactor van 30% toegepast (inclusief de 10% voor de fietsvoorziening). Bij de overige woningen en appartementen is een reductiefactor van 20% aangehouden, deze vallen binnen een straal 1000 meter ten opzichte van het station Dordrecht.

| Parkeerbehoefte norm                          | aantal | kencijfer | behoefte   | aanwezigheid % | behoefte   | reductie | behoefte   |
|-----------------------------------------------|--------|-----------|------------|----------------|------------|----------|------------|
| GB 90-150m <sup>2</sup> - sociaal binnen 500m | 24     | 1,20      | 29         | 0,90           | 26         | -0,30    | 18         |
| GB 90-150m <sup>2</sup> - sociaal             | 15     | 1,20      | 18         | 0,90           | 16         | -0,20    | 13         |
| GB 90-150m <sup>2</sup> - koop                | 14     | 1,70      | 24         | 0,90           | 21         | -0,20    | 17         |
| APP 60-90 m <sup>2</sup> - sociaal            | 88     | 1,00      | 88         | 0,90           | 79         | -0,20    | 63         |
| Bezoek                                        | 141    | 0,30      | 42         | 0,80           | 34         | -0,20    | 27         |
| <b>totaal</b>                                 |        |           | <b>201</b> |                | <b>177</b> |          | <b>139</b> |

In totaal zijn er 139 parkeerplekken benodigd voor voorgenomen ontwikkeling. In overleg met de gemeente is besloten om voor het plan 140 parkeerplaatsen als eis aan te houden. In het ontwerp zijn 140 parkeerplaatsen opgenomen. Het plan voldoet daarmee aan de vereiste parkeernorm.

### Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie kan worden bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers van het CROW. Per woningtype geldt de volgende verkeersgeneratie per etmaal:

- Huur appartement sociaal 3,2 - 4 (gem. = 3,6)
- Huur huis sociale huur 4,5 - 5,3 (gem. = 4,9)
- Koop huis tussen/hoek 6,7 - 7,5 (gem. = 7,1)

Wanneer de gemiddelde verkeersgeneratie vermenigvuldigd wordt met het desbetreffende aantal woningen kan de totale verkeersgeneratie worden bepaald. Ook in dit geval wordt uitgegaan van het maximum aantal woningen dat per woningtype realiseerbaar is.

- Huur appartement sociaal 3,6 x 90 = 324



- Huur huis sociale huur                       $4,9 \times 39 = 191,1$
- Koop huis tussen/hoek                       $7,1 \times 14 = 99,4$

De totale verkeersgeneratie bedraagt (614,5) 615 bewegingen per dag. Gezien het feit dat de omliggende verkeersstructuur ingericht is om de verkeersgeneratie van 80 grondgebonden woningen op te vangen, wordt de verkeersstructuur in staat geacht om de verkeersgeneratie van de nieuwe planontwikkeling, waarvan het merendeel van de woningen uit sociale huur appartementen bestaan, te kunnen verwerken.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

#### **4.11 Energietransitie en Duurzaamheid**

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO<sub>2</sub> uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

##### *Regelgeving*

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

Per 1 januari 2021 is BENG (Bijna Energieneutrale Gebouw eisen) van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energieverbruik te verlagen. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen, zowel woningen als utiliteitsbouw, voldoen aan de BENG eisen. De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist.

##### *Planspecifiek*

De woningen worden bijna energieneutraal gebouwd. Er worden zonnepanelen geplaatst op de daken van de grondgebonden woningen en op de daken van de vier appartementengebouwen. Er wordt gebruikt gemaakt van stadsverwarming, waarbij de afvalwarmte die vrijkomt bij het opwekken van stroom of bij het verbranden van afval wordt gebruikt. Het gebruik van gas is hierdoor niet nodig.



# 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Het Witte Dorp' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van woningen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplannen ter plaatse waaronder 'Krispijn', "8e herziening Krispijn, locatie Charlotte de Bourbonstraat noord -Rode Dorp' te Dordrecht en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

## 5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

### Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

### Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

### Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



## **Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

### **5.3 De bestemmingen**

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

#### **Artikel 3 Groen**

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd om de belangrijke groenstructuren in het plangebied vast te leggen. De groenonderdelen die expliciet groen moeten blijven. Binnen de bestemming Verkeer zijn ook groenstroken mogelijk maar die kunnen na een kleine wijziging of een eventuele reconstructie binnen de bestemming verplaatst worden. De regels voor Groen zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Krispijn'.

#### **Artikel 4 Tuin**

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de voortuinen van de nieuw beoogde woningen planologisch vast te leggen. In de bestemming wordt geregeld wat toegestaan is in de voortuinen. Door deze bestemming kan geregeld worden dat het straatbeeld behouden blijft zoals beoogd. De regels voor Tuin zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Krispijn'.

#### **Artikel 5 Verkeer**

De gronden met de bestemming 'Verkeer' omvatten de gronden in de openbare ruimte met als hoofddoel het afwikkelen van het verkeer. In deze bestemming zijn ook nog groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, etc. toegestaan. Deze functies zijn onderling uitwisselbaar. De regels voor Verkeer zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Krispijn'.

#### **Artikel 6 Wonen**

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de nieuw beoogde woningen planologisch mogelijk te maken. De regels voor Wonen zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Krispijn'. De niet relevante planregels uit het bestemmingsplan 'Krispijn' zijn komen te vervallen.

#### **Artikel 7 Waarde – Archeologie – 3**

Deze dubbelbestemming is opgenomen om de eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden afdoende te beschermen. Er mogen geen graafwerkzaamheden dieper dan voorgeschreven diepten uitgevoerd worden alvorens archeologisch onderzoek bepaald dat er geen waarden aanwezig zijn dan wel dat deze veiliggesteld zijn. De regels voor Waarde – Archeologie – 3 zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Krispijn'.



## 6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Communicatie bewoners en omwonenden Witte Dorp

##### *3 fases*

De uitverhuizing van het Witte Dorp is opgeknipt in 3 fases. De eerste 2 fases zijn inmiddels volledig uitverhuisd. Hier zitten enkel nog tijdelijk (intermediaire) huurders. Fase 3 is nu volop in uitvoering. De helft van de reguliere huurders is inmiddels vertrokken met de laatste zijn we nu bezig.

##### *Bewoners*

Eerst brieven naar bewoners in 2017

Nadat het nieuws over de voorgenomen sloop al jaren in de lucht hing zijn in 2017 alle bewoners door ons geïnformeerd over de voorgenomen sloop inclusief een planning. Deze brief staat in bijlage 7.

##### *Persoonlijke benadering en aandacht*

Nadat de mensen persoonlijk via brief door Woonbron zijn geïnformeerd heeft de uitverhuismakelaar contact met hen opgenomen. Het proces is telefonisch of via een huisbezoek toegelicht aan de bewoners. Hierbij is goed gekeken naar wat er eventueel nog extra nodig is buiten urgentie en de uitverhuiskostenvergoeding om. Hiermee wordt onder andere bedoeld het actief meezoeken bij een passende woning, extra hulp bij verhuizingen. Er is veel persoonlijke aandacht geweest voor de bewoners die het nodig hadden en hebben. Ook is er actief gemonitord of bewoners actief reageren via Woonkeus met hun urgentie. Tot nu toe heeft deze inzet er in geresulteerd dat de uitverhuizingen soepel verlopen.

##### *Media*

Onder andere het AD heeft aandacht besteed aan de ontwikkelingen in het gebied. Ook omdat Trivire hier aan het ontwikkelen is en zij iets verder voorlopen (zo'n 7 maanden) in de planvorming.

27 januari 2022

Het witte dorp in Dordrecht verandert in een rode woonwijk met 143 huur- en koopwoningen | Dordrecht | AD.nl



18 januari 2022 > premium artikel

De sloopkogel gaat in het huis waar Piet en Diny 42 jaar lang woonden: 'We zijn vanuit hier nog getrouwd' | Dordrecht | AD.nl

17 december 2021 > premium artikel

Het Witte Dorp in Dordt verdwijnt: wijk is verouderd en wordt gesloopt | Dordrecht | AD.nl

22 juli 2021 > premium artikel

Honderden sociale huurwoningen in Dordrecht maken plaats voor nieuwbouw | Dordrecht | AD.nl

#### *Omwonenden*

De omwonenden zijn geïnformeerd via de projectwebsite, nieuwsbrief, informatiemiddag/persoonlijk gesprek.

Op korte termijn informeren wij omwonenden per brief en verwijzen wij daarbij naar onze projectwebsite. De projectsite is enerzijds bedoeld voor de externe informatievoorziening en anderzijds om straks de verhuur en verkoop van de woningen te promoten. Op de site is ook de mogelijkheid tot het stellen van vragen en het geven van opmerkingen.

Gedurende de verdere planvorming en bij genoeg animo zal een bewonersavond/middag georganiseerd worden waarbij ook de architect aanwezig is. Zo kan op een persoonlijke manier uitleg gegeven worden over de plannen en planning.

#### *Vooroverleg en ontwerpfase*

Voor het plan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg. Het in artikel 3.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven overleg wordt onder andere gevoerd met:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Waterschap de Hollandse Delta
3. Tennet
4. Omgevingsdienst Haaglanden
5. Stedin
6. Gasunie
7. Veiligheidsregio

De ontwerpbesluit op het bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.



## 7 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Witte Dorp, Weel geluidadvies, PLA 21.05, 24 september 2021, aangepast 29 juni 2022;
2. Ecologisch onderzoek, Ecoresult, kenmerk ER20210622v01, 16-07-2021;
3. Aeriusberekening Het Witte Dorp, RtiKw1xj6BXV, 3 augustus 2021;
4. Advies Archeologie, Gemeente Dordrecht – Charlotte de Bourbonstraat e.o, 13 april 2021;
5. Verkennend Bodemonderzoek Het Witte Dorp Dordrecht, RPS, NL202018807-R21-539, 7 juni 2021;
6. Watertoets Witte Dorp, 12-01-2022;
7. Brief 2017 naar de bewoners.

