

Toelichting bestemmingsplan 2e herziening De Staart, locatie Baanhoekweg 20

Gemeente: Dordrecht
Fase: ontwerpbestemmingsplan
Datum: mei 2019

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 Inleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding en doel</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Vigerend bestemmingsplan</u>	<u>4</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>4</u>
<u>HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving</u>	<u>5</u>
<u>2.1 Bestaande situatie</u>	<u>5</u>
<u>2.2 Toekomstige situatie en stedenbouwkundige opzet</u>	<u>5</u>
<u>HOOFDSTUK 3 Beleidskader</u>	<u>7</u>
<u>3.1 Beleidskader</u>	<u>7</u>
<u>HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten</u>	<u>7</u>
<u>4.1 Inleiding</u>	<u>7</u>
<u>4.2 Archeologie</u>	<u>7</u>
<u>4.3 Bodemkwaliteit</u>	<u>7</u>
<u>HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving</u>	<u>8</u>
<u>5.1 Planmethodiek</u>	<u>8</u>
<u>5.2 Regels</u>	<u>8</u>
<u>5.3 Verbeelding</u>	<u>8</u>
<u>HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>9</u>
<u>HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>9</u>
<u>7.1 Inspraak</u>	<u>9</u>
<u>7.2 Overleg</u>	<u>9</u>

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'De Staart' vastgesteld. Het plangebied beslaat het bedrijventerrein Staart, de woongebieden Staart en Merwedepolder en het spaarbekken.

Op de locatie Baanhoekweg 20, gelegen op de hoek Baanhoekweg Grevelingenweg, heeft tot 2017 het brandstoffen verkooppunt met de bijbehorende bedrijfswoning gestaan. Ook was er langs de Baanhoekweg een verkooppunt voor boot- en auto benodigdheden gevestigd. In 2017 zijn de bedrijfswerkzaamheden gestopt en is alle bebouwing gesloopt. De gemeente heeft het perceel gesaneerd en gaat het perceel nu als bedrijfsgrond aanbieden.

In het geldende bestemmingplan heeft het brandstoffen verkooppunt een veiligheidszone LPG in een cirkel rondom het gasvulpunt en is de verkoop van gas en benzine aangeduid met de functieaanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met LPG". De winkel is positief bestemd middels de functieaanduiding "detailhandel" en de woning middels de functieaanduiding "bedrijfswoning".

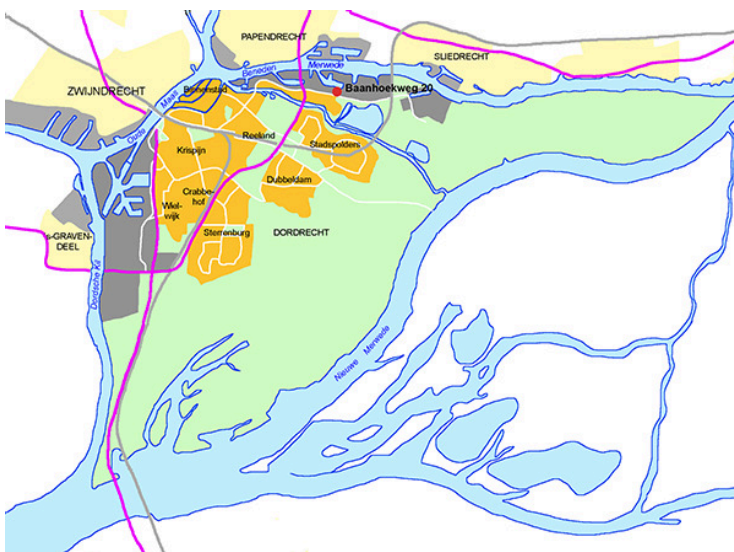
In de toekomst zijn alle bovenstaande functies niet gewenst en dus uit de planologische regeling verwijderd. De plangrens is de exacte contour van de veiligheidszone LPG. De bestemmingen Bedrijf, Groen en Verkeer zijn ten opzichte van het moederplan ongewijzigd. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn gelijk aan de mogelijkheden van de andere percelen langs de Baanhoekweg en de Grevelingenweg.

Het gemeentebestuur is bereid voor het te ontwikkelen perceel het bestemmingsplan te herzien. Daartoe is het bestemmingsplan '2e herziening Staart, locatie Baanhoekweg 20' opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Baanhoekweg en wordt globaal begrensd door:

- in het noorden: perceel Grevelingenweg 25
- in het oosten: Grevelingenweg
- in het zuiden: Baanhoekweg
- in het westen: perceel Baanhoekweg 16



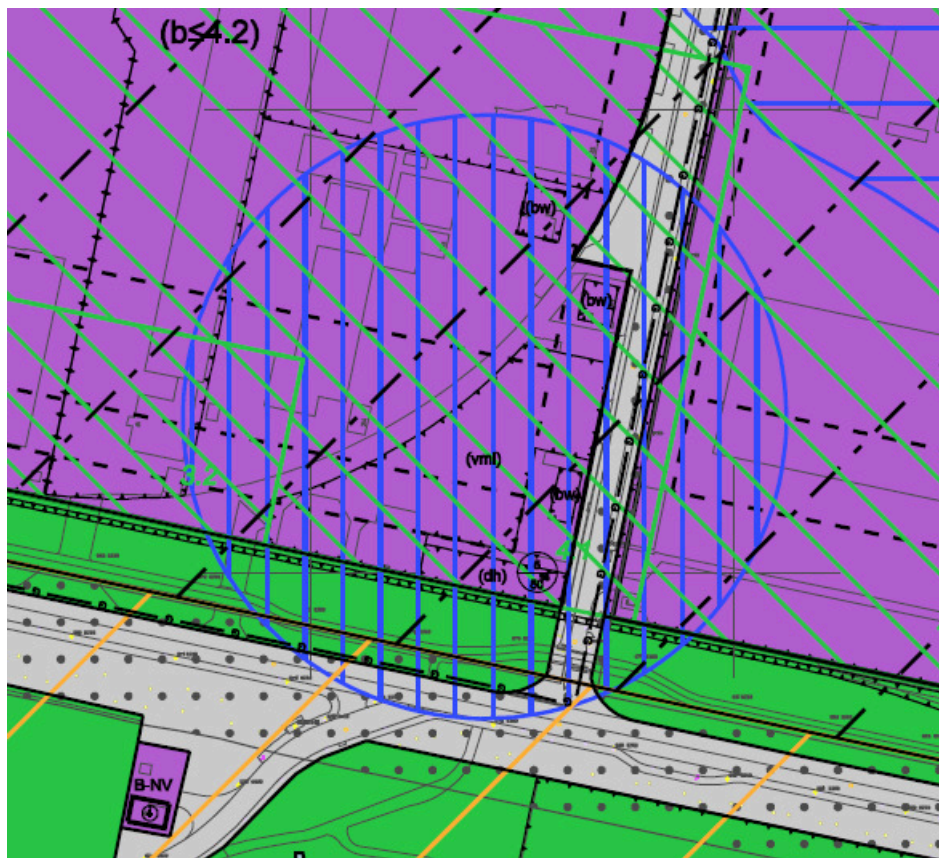
kaartje ligging

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Staart', vastgesteld op 25 juni 2013. Er gelden de bestemmingen Bedrijf, Groen en Verkeer en de dubbelbestemmingen Leiding - Leidingstrook en Waarde - Archeologie 3. In het plangebied gelden de gebiedsaanduidingen geluidszone - industrie, gezoneerd industrieterrein en de milieuzone - zones Wet Milieubeheer cat 1 t/m 4.2.

In een straal rondom het vulpunt voor LPG ligt de veiligheidszone - LPG.

Op het perceel zijn de functieaanduidingen detailhandel (dh), bedrijfswoning (bw) en motorbrandstofverkoop met LPG (vml) aangeduid.



fragment geldende bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Met deze herziening wordt het bestemmingsplan 'De Staart' voor de betreffende kavel uitsluitend voor de te vervallen gebieds- en functieaanduidingen aangepast. Van de beoogde bestemming 'Bedrijf' wordt niet afgeweken. Omdat het plan uit 2013 nog actueel is, beperkt deze toelichting zich zoveel mogelijk tot de essentie. Voor overige informatie over het gebied kan de toelichting op het bestemmingsplan uit 2013 worden geraadpleegd.

- hoofdstuk 1 - Inleiding en algemene informatie
- hoofdstuk 2 - Beschrijving van het plan
- hoofdstuk 3 - Beleidskader
- hoofdstuk 4 - Omgevingsaspecten
- hoofdstuk 5 - Juridische planbeschrijving
- hoofdstuk 6 - Economische uitvoerbaarheid
- hoofdstuk 7 - Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Aan de Baanhoekweg 20 is de vroegere bedrijfsbebouwing, winkel en woning gesloopt en is het perceel geschikt gemaakt voor uitgifte als bedrijfsterrein.

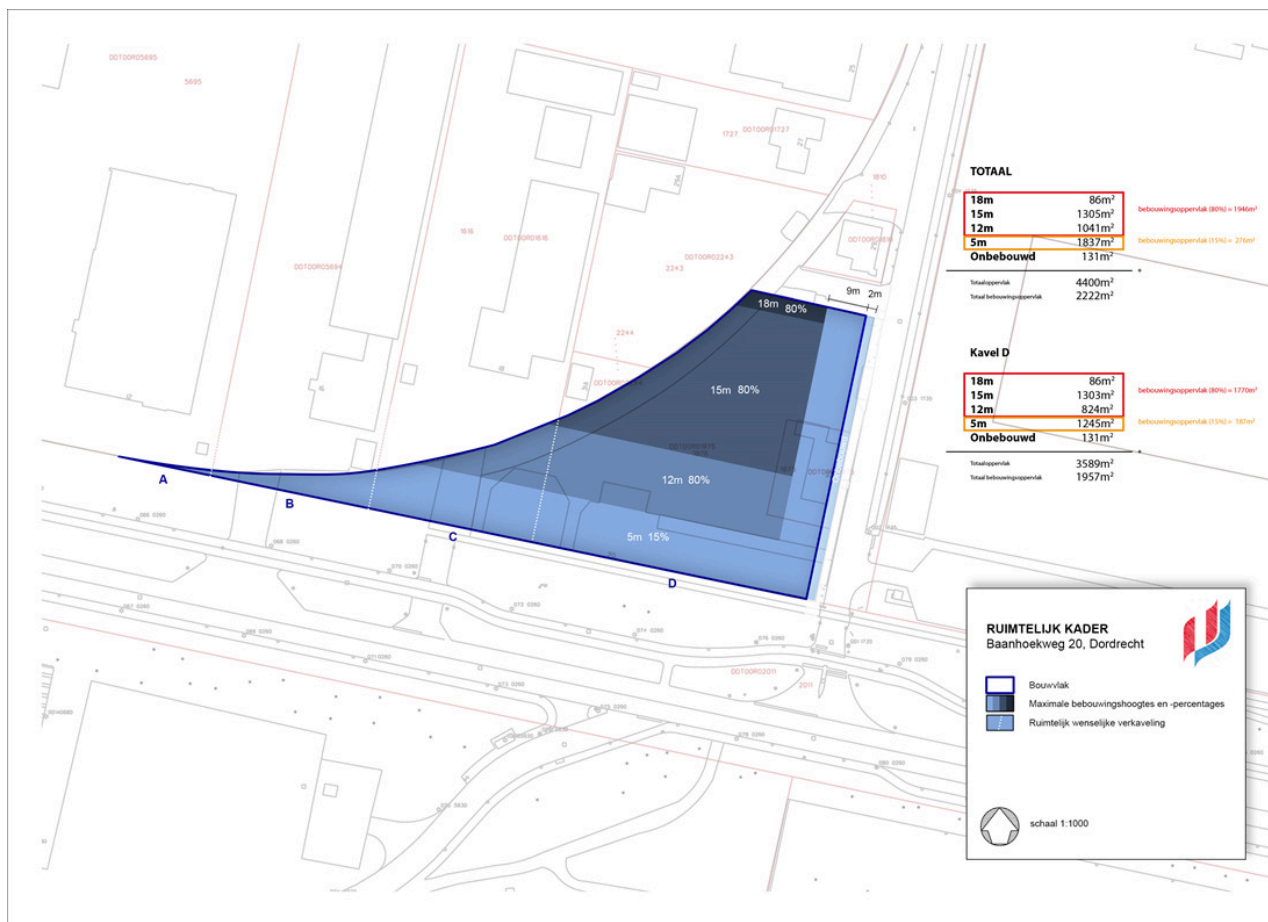


situatie 2015



situatie 2019

2.2 Toekomstige situatie en stedenbouwkundige opzet



Context

Ten noorden van de Baanhoekweg hebben zich in de loop der jaren verschillende kleinschalige bedrijven gevestigd, een toekomstige ontwikkeling zal qua vorm en verkaveling aan moeten sluiten bij de huidige bedrijfsbebouwing.

Functie

Het kavel heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. De bestemmingsregels uit het moederplan 'De Staart' zijn hier van toepassing, de veiligheidszone - LPG en de functieaanduidingen detailhandel (dh), bedrijfswoning (bw) en motorbrandstofverkooppunt met LPG (vml) zijn niet meer van toepassing. Een herziening van het bestemmingsplan is dus nodig.

Bouwvlak

Het bouwvlak, het bebouwingspercentage en de bouwhoogte zijn gelijk aan de mogelijkheden van de andere percelen langs de Baanhoekweg en de Grevelingenweg.

Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

Toegang en oriëntatie

Het terrein dient ontsloten te worden via de Grevelingenweg, het is vanuit verkeersoogpunt niet toegestaan om een extra ontsluiting te realiseren via de Baanhoekweg.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Beleidskader

Gelet op de beperkte betekenis van deze herziening wordt afgezien van het opnemen van een uitgebreide beschrijving van de relevante beleidskaders. Desgewenst kan de beschrijving van de beleidskaders in de toelichting op het bestemmingsplan 'De Staart' uit 2013 worden geraadpleegd.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Zoals hiervoor aangegeven voorziet deze herziening in het verwijderen van de veiligheidszone - LPG en de functieaanduidingen detailhandel, bedrijfswoning en motorbrandstofverkoop punt met LPG. Afgezien van het verwijderen van deze gebieds- en functieaanduidingen voorziet de herziening niet in nieuwe ontwikkelingen, die op één of meer van de hieronder genoemde omgevingsaspecten nader onderzoek behoeven. Gelet op het feit dat het verminderen van deze gebruiksmogelijkheden tot een geringere milieubelasting en minder risico leiden, zijn de onderzoeken die ten behoeve van het op 25 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'De Staart' zijn gedaan niet opnieuw uitgevoerd.

In dit hoofdstuk wordt volstaan met het vermelden van de relevante conclusies van de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het bestemmingsplan "2e herziening Staart, locatie Baanhoekweg 20".

4.2 Archeologie

Archeologie

Bodemingenrepen tot een diepte van 5 meter beneden het huidige maaiveld zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht die in het bestemmingsplan wordt opgelegd (verruimde vrijstelling vanwege ophoging). Naar verwachting wordt deze verruimde vrijstellingsdiepte bij nieuwe ontwikkelingen niet overschreden, er is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.3 Bodemkwaliteit

Naar aanleiding van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie heeft BK ingenieurs een verkennend bodem- en asbest-in-grondonderzoek (rapportnr. 171178 d.d. 16 augustus 2017) uitgevoerd op de locatie Baanhoekweg 20 te Dordrecht. Met dit onderzoek is de huidige bodemkwaliteit op de genoemde locatie vastgesteld.

Zowel in de grond als in het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten dan wel concentraties aangetoond. In de grind- en houthoudende ondergrond (0,3-0,7 m -mv, ballastbed) is geen asbest boven de detectielimiet aangetoond. Evenmin is op de locatie visueel asbestverdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld of in de opgeboorde grond.

De hypothese "verdachte locatie" is formeel juist gebleken. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is op basis van de onderzoeksresultaten niet noodzakelijk. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat ons inziens geen bezwaar voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

Deze herziening van het bestemmingsplan 'De Staart' heeft een beperkte strekking. Behalve het verwijderen van de veiligheidszone - LPG en de functieaanduidingen detailhandel (dh), bedrijfswoning (bw) en motorbrandstofverkooppunt met LPG (vml) blijft het bestemmingsplan 'De Staart' geheel intact.

In verband hiermee worden de regels van het bestemmingsplan 'De Staart' van toepassing verklaard op deze 2e herziening.

Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Regels

Algemeen

Er is sprake van een herziening en dat houdt in dat slechts een gedeelte van het geldende bestemmingsplan De Staart wordt herzien, i.c. het verwijderen van de veiligheidszone - LPG en de functieaanduidingen detailhandel (dh), bedrijfswoning (bw) en motorbrandstofverkooppunt met LPG (vml) voor het perceel in deze herziening. De regels van het zogenaamde moederplan, i.c. het door de raad op 25 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'De Staart' blijven gelden en zijn daardoor onverminderd van toepassing.

Begripsbepalingen

De begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan 'De Staart' blijven van toepassing. In de begripsbepalingen zijn daarom uitsluitend de 'nieuwe' begrippen benoemd: de 2e herziening en het moederplan.

Werking

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

Bestemmingen

Bedrijf

Deze bestemming is identiek aan die in het moederplan.

Groen

Deze bestemming is identiek aan die in het moederplan.

Verkeer

Deze bestemming is identiek aan die in het moederplan.

Leiding - Leidingenstrook

Deze bestemming is identiek aan die in het moederplan.

Waarde - Archeologie-3

Ook deze bestemming is identiek aan die in het moederplan.

Overgangsrecht en naam

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Tot slot is in de slotregel de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.3 Verbeelding

De verbeelding heeft alleen betrekking op een gedeelte van de Baanhoekweg tpv nummer 20.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro (artikel 6.12) is bepaald dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Bro staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan.

Een exploitatieplan is niet nodig als de kosten van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dit kan met een overeenkomst of via de gronduitgifte. De gemeente gaat met de toekomstige initiatiefnemer middels de gronduitgifte regelen.

Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze redenen niet nodig en achterwege gelaten.

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Vanwege de aard van de herziening en gelet op het feit dat de bestemming en de bouwhoogte niet wijzigt, is er geen sprake van een wijziging van beleid en is om die reden afgezien van een inspraakronde.

Er bestaat de gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad.

7.2 Overleg

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

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