

Toelichting bestemmingsplan 3e herziening Dordtse Kil, locatie Keerweer

Gemeente: Dordrecht
Fase: vastgesteld bestemmingsplan
Datum: mei 2019

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1.1 Aanleiding en doel	3	
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3	
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4	
1.4 Leeswijzer	4	
2.1 Bestaande situatie	5	
2.2 Toekomstige situatie en stedenbouwkundige opzet		5
4.1 Inleiding	7	
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	7	
4.3 Bedrijven en milieuzonering	7	
4.4 Bodemkwaliteit	8	
4.5 Duurzaamheid	8	
4.6 Externe veiligheid	8	
4.7 Natuur	8	
4.8 Geluid	8	
4.9 Groen	9	
4.10 Luchtkwaliteit	9	
4.11 Verkeer en vervoer	9	
4.12 Water	9	
5.1 Planmethodiek	10	
5.2 Regels	10	
5.3 Verbeelding	10	
7.1 Inspraak	11	
7.2 Overleg	11	

DEEL 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Dordtse Kil" vastgesteld. Het plangebied beslaat de bedrijventerreinen Dordtse Kil I, II, III en de toekomstige locatie van Dordtse Kil IV. Voor het gebied Dordtse Kil IV is inmiddels een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Voor een locatie aan de Keerweer, direct naast de ingang van het bedrijventerrein en gelegen in het noordoostelijk deel van de Rijksweg, zijn twee bouwvlakken opgenomen met de bestemming 'Bedrijf'. Van de eigenaar is het verzoek gekomen om in plaats van de twee bouwvlakken te mogen uitgaan van één bouwvlak zodat de voorgenomen bedrijfsactiviteiten beter uitvoerbaar zijn. De nieuwe opzet is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

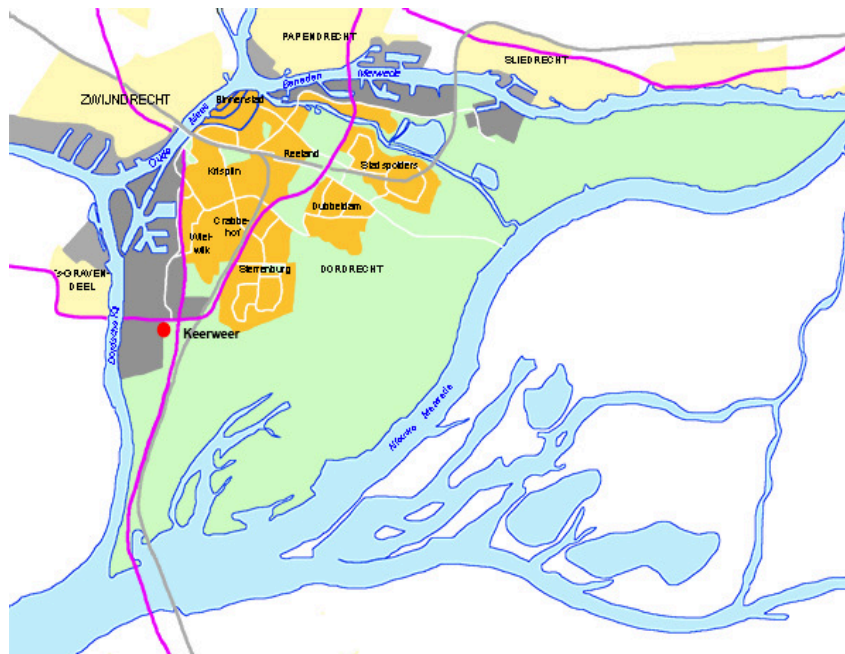
Na overleg met stedenbouw is een plan ontwikkeld dat uitgaat van een bouwvlak van ca. 850 m² (de twee bouwvlakken hadden een totale oppervlakte van ca. 1100 m²) en het inrichten van het overblijvende gedeelte met parkeerplaatsen en groen. In overleg met een bestaande woning aan de overzijde van de Rijksweg, is het nieuwe bouwvlak gesitueerd.

Het gemeentebestuur is bereid voor het ontwikkelde plan het bestemmingsplan te herzien. Daartoe is het bestemmingsplan '3e herziening Dordtse Kil, locatie Keerweer' opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Rijksweg nabij de N3 en wordt globaal begrensd door:

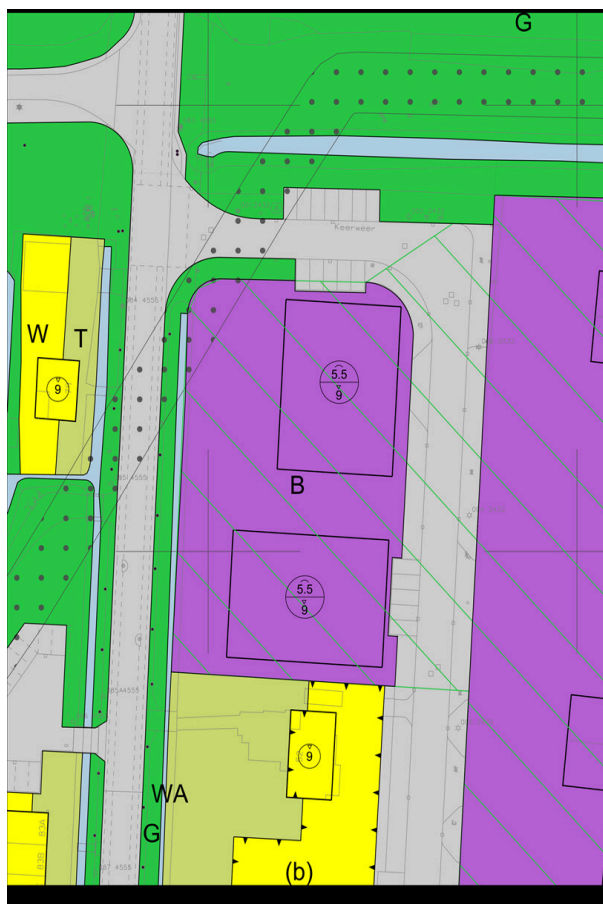
- in het noorden: Keerweer
- in het oosten: Keerweer
- in het zuiden: perceelsgrens Rijksweg 52
- in het westen: Rijksweg



kaartje ligging

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Dordtse Kil", vastgesteld op 24 juni 2013. Er geldt de bestemming 'Bedrijf' bestaande uit twee bouwvlakken met een maximale goothoogte van 5.5 m en een maximale bouwhoogte van 9 m. Toegestaan zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten.



fragment geldende bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Met deze herziening wordt het bestemmingsplan "Dordtse Kil" voor de betreffende kavel uitsluitend op het punt van het bouwvlak 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, te weten de wijziging van twee bouwvlakken in één bouwvlak. Voor overige informatie over het gebied kan de toelichting op het bestemmingsplan "Dordtse Kil" 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.

DEEL 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Aan de Rijksstraatweg is ter hoogte van de ingang tot de Keerweer een braakliggende kavel beschikbaar. Met de aanleg van de Keerweer en de ontwikkeling van een strook met bedrijven langs de Keerweer, is er tussen de Keerweer en de Rijksstraatweg een kavel 'overgebleven'. De kavel is al vele jaren onbebouwd.

Direct ten zuiden van de kavel ligt de woning Rijksstraatweg 52 en aan de overzijde van de Rijksstraatweg ligt een woning op nummer 79.

2.2 Toekomstige situatie en stedenbouwkundige opzet

Context

Tussen de Wieldrechtse Zeedijk en de Pieter Zeemanweg is de Rijksstraatweg te typeren als een bebouwingslint met vroeg 20e eeuwse vrijstaande en geschakelde woningen en bedrijfsbebouwing. Begin 21e eeuw werden verschillende woningblokken met rijwoningen toegevoegd. Een dubbele bomenrij (essen) bepaalt van oudsher het beeld van de Rijksstraatweg.

De bebouwingsstructuur van de Rijksstraatweg is divers. Tussen Wieldrechtse Zeedijk en N3 staan aan beide zijden van de weg woningen met soms bedrijfsbebouwing in verschillende grootten achterop het perceel. Soms is sprake van kleinschalige, vrijstaande woningen die ver uit elkaar staan, soms is sprake van kleinschalige, vrijstaande woningen die dicht bij elkaar staan en er is sprake van een reeks woningblokken met 3 tot 8 rijwoningen. Tussen de bebouwing door zijn zichtlijnen naar het achtergelegen gebied. In de buurt van de N3 bepalen grote bedrijfsloodsen het beeld van (de oostzijde) van de Rijksstraatweg.

Begin 21e eeuw werd parallel aan een deel van de Rijksstraatweg de Keerweer aangelegd met ten oosten daarvan een langgerekt gebouw (ruim 300m.) met bedrijfsbebouwing. De Keerweer is toegankelijk vanaf de Rijksstraatweg. De ontwikkellocatie ligt ingeklemd tussen de Rijksstraatweg, de Keerweer en het perceel Rijksstraatweg 52. Het gaat om een braakliggend kavel van 40x65 m. De locatie ligt ten zuiden van het viaduct N3-Kiltunnelweg.

Functie

Het kavel heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Er is sprake van twee bouwvlakken. De eigenaar heeft aangegeven dat hij zijn bedrijf aan de Keerweer graag wil uitbreiden met één vrijstaand bedrijfsgebouw aan de Rijksstraatweg. Het benodigd bouwvlak komt niet overeen met de ligging van de huidige bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is dus nodig.

Bouwvlak

De positie van de langsgevel aan de Rijksstraatweg van het nieuwe bedrijfsgebouw is bepaald door de voorgevellijn van het woningblok Rijksstraatweg 54 A t/m 54D. De positie van de langsgevel aan de Keerweer is bepaald door de voorgevellijn van de bedrijfsbebouwing Keerweer 20 en 23. De positie van de beide kopgevels is bepaald met het oog op een goede aansluiting met de bestaande woningen op de kavels Rijksstraatweg 52 en Rijksstraatweg 79.

Het bouwvlak heeft een afmeting van 36,0 x 23.50 m.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte is bepaald op respectievelijk 7 m en 8 m. Het bouwvolume is geminimaliseerd tbv de bewoners van Rijksstraatweg 79.

Parkeren

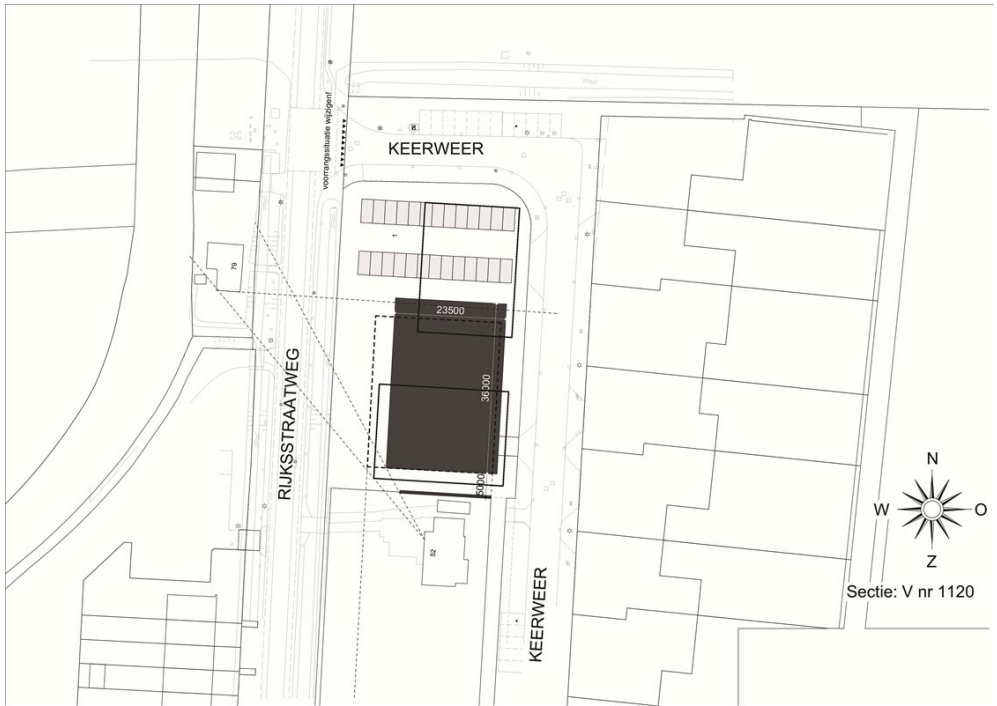
Parkeren vindt plaats op eigen terrein ten noorden van het bedrijfsgebouw.

Toegang en orientatie

Het terrein is bereikbaar via de Keerweer. De hoofdentree naar het bedrijfsgebouw bevindt zich aan de noordzijde.

Uitstraling buitenterrein

Het terrein krijgt een groene uitstraling. Aan de buitenzijden van het terrein worden bomen aangeplant in combinatie met gras en onderbeplanting. Op deze manier vindt aansluiting plaats met de inrichting van de Rijksstraatweg en de Keerweer.



toekomstige situatie bedrijfsgebouw



impressie nieuw bedrijfsgebouw

DEEL 3 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 "Dordtse Kil" uit 2013 worden geraadpleegd.

DEEL 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Zoals hiervoor aangegeven voorziet deze herziening in het aanpassen van het bouwvlak op een kavel aan de Keerweer. Afgezien van het wijzigen van twee bouwvlakken in één bouwvlak voorziet de herziening niet in nieuwe ontwikkelingen, die op één of meer van de hieronder genoemde omgevingsaspecten nader onderzoek behoeven. In verband hiermee zijn de onderzoeken die ten behoeve van het op 25 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Dordtse Kil" 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 "Dordtse Kil".

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming archeologie met de waarde archeologie 2 (WR-A-2). Bodemingrepen tot een diepte van 70 cm beneden maaiveld zijn toegestaan zonder archeologisch onderzoek. Reden hiervoor is de verwachte ligging in de hoger gelegen oeverzone van de in 1421 verdrongen rivier het Oude Maasje.

In de directe nabijheid van het plangebied én binnen de dezelfde waarde-zone zijn drie archeologische onderzoeken uitgevoerd op basis waarvan de vrijstelling - inhoudelijk onderbouwd - verruimd kan worden. Het betreft de volgende:

- DDT 9806, Dordtse Kil III, op 60 meter ten westen van het plangebied. Uit dit booronderzoek is gebleken dat de middeleeuwse archeologische waarden in de noordoosthoek van dit plangebied aanwezig zijn vanaf een diepte van 3,2m -mv (circa 3,4m -NAP). De verwachte rivieroever was niet aanwezig.

- DDT 1409, N3-A16, op 60 meter ten noordoosten van het plangebied. Het laatmiddeleeuwse verdrongen landschap blijkt uit de boringen A33 t/m A43 op een diepte vanaf 3,8m -mv (3,5m-NAP) te liggen. Ook hier was de verwachte rivieroever niet aanwezig.

- DDT 2006, Rijksstraatweg, op 250 meter ten zuiden van het plangebied. Hier zijn bij de aanleg van een sloot laatmiddeleeuwse vondsten gedaan op een diepte vanaf circa 1,8m -mv (circa 2m -NAP), waarschijnlijk op de oever van het Oude Maasje.

De vrijstelling voor het plangebied Keerweer kan op basis van de bovenstaande archeologische onderzoeksresultaten verruimd worden tot het toestaan van bodemingrepen tot maximaal 1,5 m beneden maaiveld. Alleen in het geval van bodemingrepen dieper dan 1,5m -mv is voorafgaand archeologisch onderzoek verplicht.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Voor het gebied aan de Keerweer is een milieuzonering opgenomen. De milieuzonering is gebaseerd op de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009).

De milieuzonering gaat er van uit dat, afhankelijk van de effecten op het woon- en verblijfsklimaat, bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand ten opzichte van gevoelige functies, zoals woningen, worden gesitueerd.

De milieuzonering uit het geldende bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

4.4 Bodemkwaliteit

Het bestemmingsplan voorziet geen nieuwe ontwikkelingen, die nader onderzoek naar de bodemkwaliteit vereisen.

Uit de onderzoeksgegevens die zijn gebruikt voor het bestemmingsplan Dordtse Kil blijkt dat de achtergrondwaarde van de bodemkwaliteit in dit gebied naar verwachting schoon tot licht verontreinigd is. Daarmee levert de bodemkwaliteit geen belemmering op voor de vaststelling van deze herziening. Bij de aanvraag omgevingsvergunning komt dit -evenals wanneer het geldende bestemmingsplan zou zijn uitgevoerd- aan de orde.

4.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen punt dat bijzondere aandacht behoeft.

Bij de bouw is er aandacht voor het aspect duurzaamheid via de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid is in het plangebied Dordtse Kil aandachtspunt vanwege bedrijfsactiviteiten en vanwege transport. De uitkomst van het onderzoek in het kader van het bestemmingsplan Dordtse Kil is, dat er geen knelpunten zijn met het plaatsgebonden risico en met het groepsrisico.

Met het oog op externe veiligheid zijn de volgende ruimtelijke maatregelen voor dit bestemmingsplan relevant:

- er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt; er wordt daarmee geen toename van het groepsrisico voorzien;
- nieuwvestiging van Bevi-bedrijven wordt niet toegestaan; wel is een mogelijkheid opgenomen tot afwijken van deze regel; daarbij is het uitgangspunt dat dit alleen wordt toegelaten dat de PR 10-6 niet over percelen van derden reikt en dat een advies van de Veiligheidsregio in de afweging wordt betrokken;
- risicovolle bedrijven die niet onder het Bevi vallen zijn toegestaan onder de voorwaarden dat de PR 10-6 niet over percelen van derden reikt.

Deze regels zijn identiek aan die in het geldende bestemmingsplan. De aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid leveren geen knelpunten op.

4.7 Natuur

In januari 2019 is een Quick scan Flora en fauna uitgevoerd.

Conclusie:

De geplande ontwikkeling heeft geen negatief effect op beschermde natuurgebieden (zowel op provinciaal als op Europees niveau).

De geplande ontwikkeling heeft geen negatief effect op beschermde soorten flora en fauna.

Het plangebied is enkel geschikt voor onbeschermde danwel vrijgestelde soorten (zoals mol, egel, gewone pad). Het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet nodig. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht (zie aanbevelingen).

Verdere vervolgstappen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig. Er hoeft geen ontheffing voor de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Aanbevelingen:

In het kader van de zorgplicht dient men zorg te dragen voor alle in het wild levende planten en dieren. Onnodige schade dient te allen tijde te worden voorkomen. In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat wanneer er zich een egel of kikker in het werkveld bevindt dat deze verplaatst wordt, danwel de gelegenheid dient te krijgen om het werkgebied op eigen kracht te verlaten.

Er wordt geadviseerd om het terrein periodiek te maaien tot de start van de werkzaamheden.

Hiermee wordt voorkomen dat er zich hogere vegetatie op het terrein ontwikkelt waar vogels in kunnen nestelen. Tevens wordt aanbevolen om het terrein tot aan de start van de werkzaamheden niet af te rasteren, wanneer buurtbewoners hier de hond blijven uitlaten (nu het geval) werkt dit extra preventief voor het vestigen van broedvogels.

4.8 Geluid

Het plangebied ligt buiten vastgestelde zones voor spoorweg-, als industrielawaai. Bovendien zijn binnen het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen voorzien, zodat de Wet geluidhinder in dat opzicht niet van toepassing is.

Bij het onderdeel 'Bedrijven en milieuzonering' is aandacht besteed aan de te vestigen bedrijfsactiviteiten en de relatie daarvan (o.a. geluid) met de bestaande woningen in de directe omgeving.

4.9 Groen

De herziening van dit bestemmingsplan omvat geen groenvoorzieningen van structureel belang.

4.10 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de herziening van het bestemmingsplan Dordtse Kil.

4.11 Verkeer en vervoer

Het bestemmingsplan gaat uit van de ontsluitings- en wegenstructuur zoals opgenomen in het bestemmingsplan Dordtse Kil en voorziet niet in wijziging daarvan.

Het bouwplan voorziet in voldoende mate in parkeerplaatsen en ruimte voor laden en lossen op eigen terrein en voldoet daarmee aan de parkeerregels waarnaar dit bestemmingsplan verwijst.

4.12 Water

Per saldo wordt er op de locatie minder gebouwd dan in het geldende bestemmingsplan toegestaan. Er vindt geen wijziging plaats van de bestaande waterstructuur rondom het gebied Keerweer.

Gelet hierop zijn er vanuit een oogpunt van water geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

DEEL 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

Deze herziening van het bestemmingsplan Dordtse Kil heeft een beperkte strekking. Behalve de wijziging van twee bouwvlakken in één bouwvlak blijft het bestemmingsplan Dordtse Kil geheel intact.

Op de plankaart (verbeelding) van deze herziening zijn de twee bouwvlakken gewijzigd in één bouwvlak. De maximale bouwhoogte is van 9 naar 7 en 8 meter teruggebracht. De bestemming is met bouwgrenzen direct van de verbeelding af leesbaar. De regels die op grond van het bestemmingsplan Dordtse Kil al gelden behoeven verder geen aanpassing/wijziging. In verband hiermee worden de regels van het bestemmingsplan Dordtse Kil van toepassing verklaard op deze 3e 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 Dordtse Kil wordt herzien, i.c. het aantal bouwvlakken op de verbeelding voor het perceel in deze herziening. De regels van het zogenaamde moederplan, i.c. het door de raad op 25 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Dordtse Kil blijven gelden en zijn daardoor onverminderd van toepassing.

Begripsbepalingen

De begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Dordtse Kil blijven van toepassing. In de begripsbepalingen zijn daarom uitsluitend de 'nieuwe' begrippen benoemd: de 3e 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 3e herziening anders is verwoord.

Bestemmingen

Bedrijf

Voor de bestemming Bedrijf zijn alleen de voor dit perceel van toepassing zijnde regels uit het moederplan overgenomen.

Leiding - Leidingstrook

Voor de bestemming Leiding - Leidingstrook zijn alleen de voor dit perceel van toepassing zijnde regels uit het moederplan overgenomen.

Waarde - Archeologie-2

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 het plangebied aan een gedeelte van de Keerweer.

DEEL 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 heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

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

DEEL 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Vanwege de aard van de herziening (twee bouwvlakken wijziging in één bouwvlak) en er door het grotere bouwvlak andere bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn, is initiatiefnemer verzocht de voorgenomen bedrijfsactiviteiten kenbaar te maken bij de omwonenden. Hiertoe zijn omwonenden uitgenodigd via een huis aan huis verspreide folders en een informatiemiddag op vrijdag 28 september 2018. Alleen van de zijde van de buurman zijn enige bezwaren aangedragen. Overleg tussen buurman en initiatiefnemer hebben uiteindelijk geleid tot voorliggend ontwerp.

Gelet hierop 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. Rijkswaterstaat
3. Waterschap de Hollandse Delta
4. Veiligheidsregio.