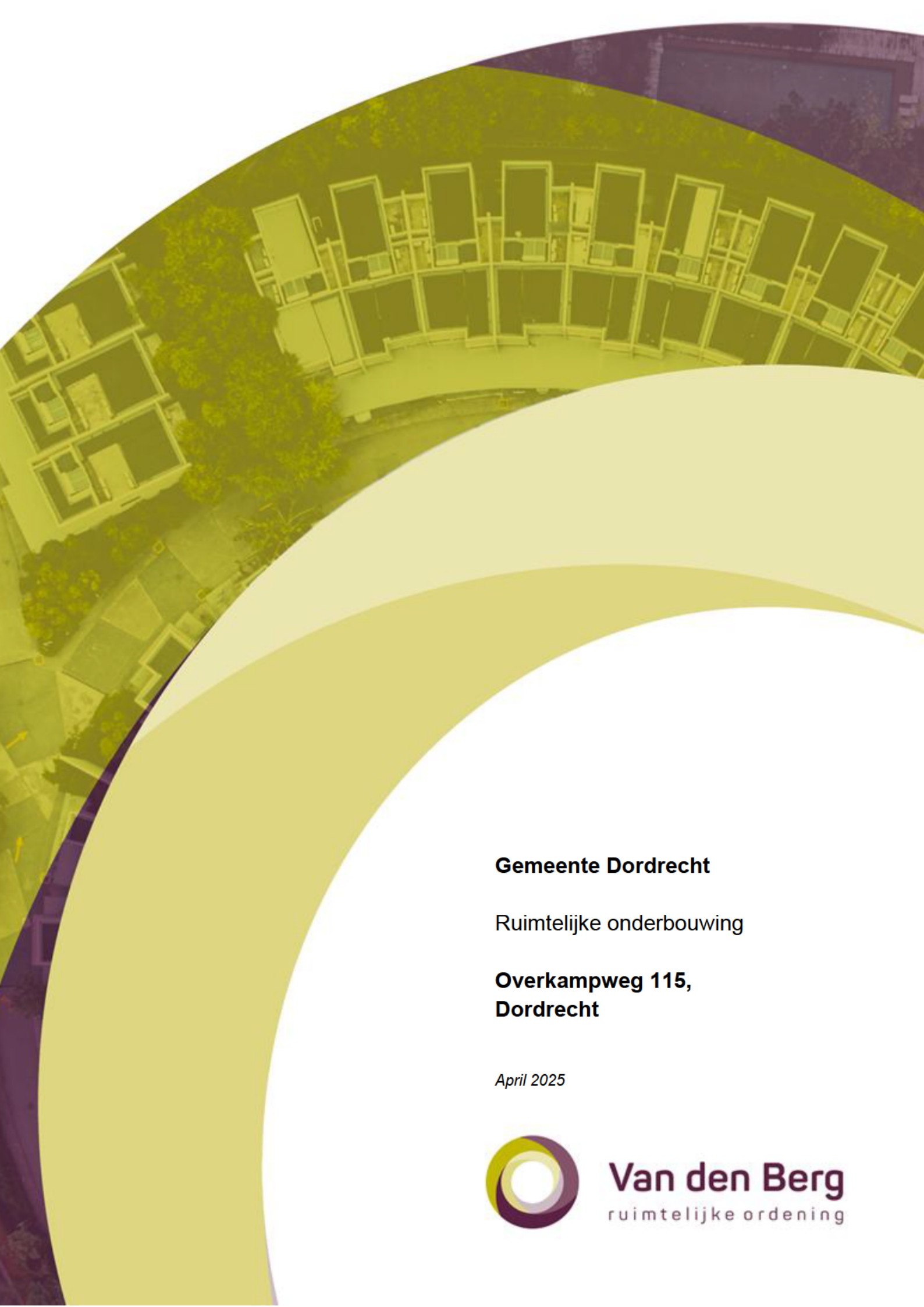




Gemeente Dordrecht

Ruimtelijke onderbouwing

**Overkampweg 115,
Dordrecht**

April 2025



Van den Berg
ruimtelijke ordening

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Aan de Overkampweg 115 te Dordrecht bevindt zich een voormalige zorginstelling van de GGZ. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing op deze locatie te slopen en hier een nieuwe woningcomplex te realiseren. Het plan omvat een zorgcomplex gebouwd in een carré vorm, bestaande uit:

- 71 intramurale zorgunits
- 70 extramurale zorgwoningen
- 595 m² bvo commerciële zorgruimte
- 87 parkeerplaatsen

Uit verschillende onderzoeken en gesprekken is gebleken dat er een tekort is aan zorgwoningen en sprake is van een veranderende zorgbehoefte. Met dit project wordt invulling gegeven aan de vraag voor kwalitatieve en geconcentreerde zorgbehoefte in Dordrecht, waarbij zowel ruimten en faciliteiten beschikbaar zijn voor zorgwoningen als zijnde aanleunwoningen/servicewoningen en de kleinere units bedoeld voor de intensievere variant aan zorg. Er is gekozen voor een samenstelling waarbij de vraag op een zo optimaal mogelijk manier beantwoord wordt en er rekening wordt gehouden met de haalbaarheid van de realisatie en ontwikkeling.

Dit bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Daarom wordt een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking aangevraagd. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing bij deze aanvraag.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan de Overkampweg 115 betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 4922 met een oppervlakte van 5.300 m². Navigerende afbeelding toont de ligging van de locatie.



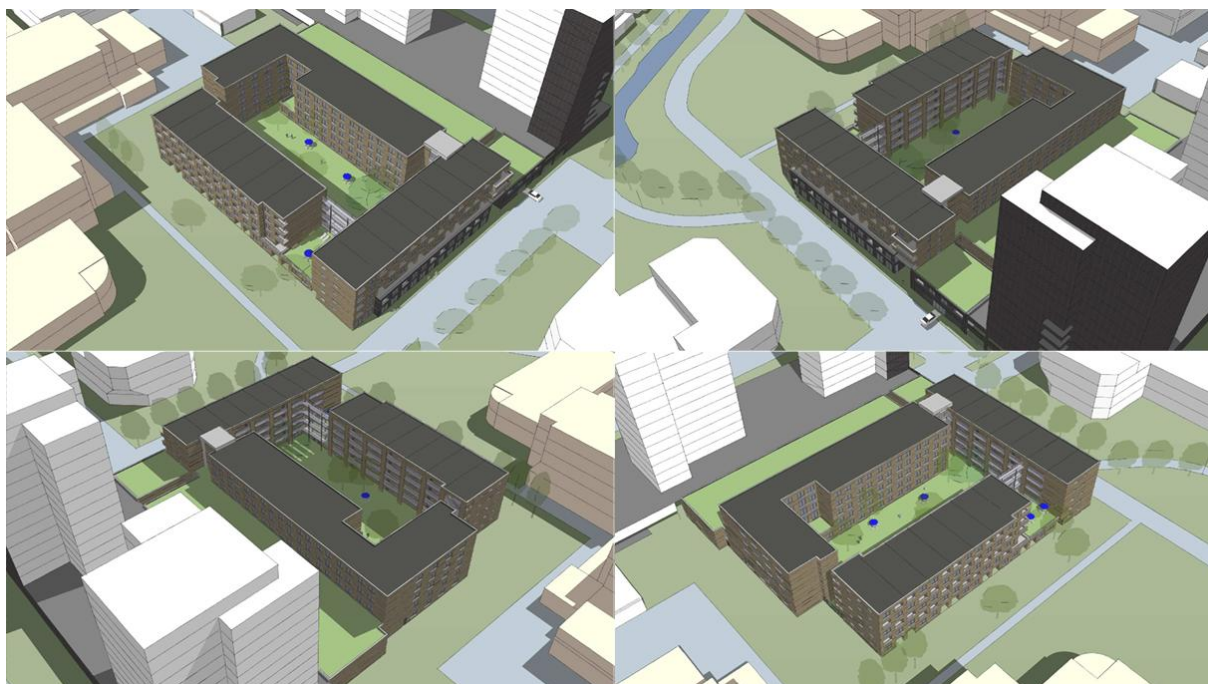
Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich op het terrein van het Albert Schweitzer Ziekenhuis in het zuidoosten van Dordrecht, gelegen in de wijk Dubbeldam. Ten zuiden van de locatie bevindt zich de wijk Sterrenburg en ten noorden van de locatie, aan de overzijde van de Overkampweg, bevindt zich het

Overkamppark en Landgoed Dordwijk. Op een afstand van ruim 500 meter ten westen bevinden zich het spoor en de N3.

1.3 Beoogde situatie

Het plan bestaat om de bebouwing op deze locatie volledig te amoveren en hier 129 nieuwe zorgappartementen met binnentuin en parkeergarage te realiseren. Daarnaast wordt voorzien in vier commerciële ruimten. Navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de beoogde situatie.



Impressie beoogde situatie

1.4 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Overkampweg 115 ligt binnen het bestemmingsplan 'Overkampweg' zoals vastgesteld op 28 februari 1984. Op basis van dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemming 'bijzondere doeleinden (a) met bijbehorende erven'. Deze gronden zijn bestemd voor bebouwing en erf ten behoeve van een ziekenhuis. Hieronder wordt mede begrepen bebouwing voor de huisvesting en opleiding van verplegend personeel. Het realiseren van 129 zorgappartementen is dus in strijd met deze bestemming. Een uitsnede van het geldende bestemmingsplan is hieronder weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan

1.5 Opzet van de onderbouwing

Deze onderbouwing bestaat uit 3 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van deze ontwikkeling. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Een van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Onderhavig plan is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraak van 16 september 2015 met zaaknummer 201501297/1/R4) zijn ontwikkelingen tot maximaal 11 woningen niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. Voorliggend plan overschrijdt deze grens. Derhalve wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Onderbouwing Ladder duurzame verstedelijking

De ontwikkeling omvat de realisatie van 129 zorgappartementen voor het huursegment. De woningen zijn bedoeld voor mensen die zelfstandig kunnen worden, maar indien nodig direct zorg kunnen krijgen.

In de Woonvisie 'Goed wonen in Dordrecht 2019-2031' wordt aangegeven dat er grote tekorten aan woningen zijn en dat de nieuwbouwaantallen te laag liggen. Hierbij wordt opgemerkt dat ook kwetsbaardere groepen deze tekorten ervaren en dat de huisvesting hiervan maatwerk behoeft. In de woonvisie wordt verder gesproken over een aantal gebieden waar aan de slag wordt gegaan met gebiedstransformatie. Het doel daarbij is om ruimtelijke ontwikkelingen te combineren met unieke gebiedskwaliteiten.

Eén van deze gebieden is het 'gezondheidspark'. Onderhavige locatie bevindt zich binnen dit gebied en sluit met de ontwikkeling van zorgappartementen in de nabijheid van zorginstellingen aan bij de doelstelling uit de woonvisie. Gelet op het feit dat deze ontwikkeling daarnaast voorziet in een evidente vraag naar woningen en tevens plaats vindt op een inbreidingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied wordt geconcludeerd dat dit plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is per 1 april 2019 in werking getreden. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geven ze richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Omgevingsvisie

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. De voorkeur gaat uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Omgevingsverordening

Op basis van de Omgevingsverordening Zuid-Holland geldt betere benutting van de bebouwde ruimte als strategie voor stedelijke ontwikkelingen. Stedelijke ontwikkelingen vinden daarom primair plaats binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe woningen op een inbreidingslocatie binnen het BSD. Daarmee is deze ontwikkeling in overeenkomst met de strategie voor stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in de omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

In april 2021 is de Omgevingsvisie 1.0 voor de gemeente Dordrecht vastgesteld. Aanleiding voor deze nieuwe visie vormt de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 in werking treedt. Deze wet verplicht gemeenten om een Omgevingsvisie te maken. In een Omgevingsvisie omschrijft het gemeentebestuur doelen voor het ruimtelijke gebied van Dordrecht. De Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Dordrecht 2040 inclusief herzieningen en brengt verkeers- en vervoersplannen, milieubeleidsplannen, waterplannen, woonvisies en allerlei andere visies op het gebied van ruimtelijke ordening samen.

De Omgevingswet vraagt om een andere rol van de overheid. In haar omgevingsvisie maakt de gemeente keuzes over hoe zij wil functioneren in het fysieke domein, welke ambities zij daarin heeft. Meer concreet beschrijft de omgevingsvisie de doelen in de fysiek leefomgeving voor Dordrecht, op integrale wijze en voor de langere termijn.

De Omgevingsvisie bevat het volgende hoofddoel:

“De centrale ambitie van Dordrecht is de verdere ontwikkeling van de gemeente naar een groene, levendige stad met een veerkrachtige bevolking en een hoger welvaartsniveau zodat het huidige voorzieningenniveau ook in de toekomst kan worden gewaarborgd. Een inclusieve en sociaaleconomisch sterke stad, waar iedere Dordtenaar van profiteert. Hiervoor wil de gemeente uitbreiden met woon- en werkgelegenheid. Voor Dordrecht staat daarom de komende jaren groeien centraal. Binnenstedelijke groei zien wij als aanjager voor kwaliteitsverbetering van de stad en het vergroten van de leefbaarheid. Deze hoofdoopgave moet passen binnen de doelen van de gemeente, binnen de kaders van provincie en Rijk en binnen de afspraken die de gemeente binnen de regio Drechtsteden heeft gemaakt”.

Gemeente Dordrecht zet dus in op groei. Woningbouw – onder andere op binnenstedelijke inbreidingslocaties – is belangrijk om tegemoet te komen aan deze groeiopgave, om jongeren, studenten en gezinnen aan de stad te binden en de kwaliteit van de stad te vergroten. Daarnaast profileert Dordrecht zich als gezonde stad. Een goede fysieke en mentale gezondheid vormt de basis voor een sociaaleconomisch krachtige stad. Voor ouderen en hulpbehoevenden is het belangrijk dat zij hun zelfstandigheid kunnen behouden en naar vermogen mee kunnen doen in de samenleving. Daarvoor moeten er voldoende woningen zijn voor deze groepen, dicht bij zorg en voorzieningen. Ook de openbare ruimte moet gebruiksvriendelijke en toegankelijk worden ingericht.

Voorliggend voornemen tot realisatie van een zorgappartementencomplex op een binnenstedelijke woonlocatie nabij het Albert Schweitzer Ziekenhuis past met het oog op bovenstaande binnen de omgevingsvisie van Dordrecht.

Woonvisie Drechtsteden 2019 – 2031

In de Dordtse paragraaf Woonvisie Drechtsteden ‘Goed wonen in de Dordrecht’ beschrijft de gemeente Dordrecht hoe zij uitvoering geeft aan de uitspraken zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie 2017-2031 ‘Goed wonen in de Drechtsteden’. Deze visie vormt het kader voor het woonbeleid in de gemeente, zowel kwantitatief als kwalitatief. In deze visie wordt in lijn met de omgevingsvisie ingegaan op de te verwachten groei en de vraag naar woningen die hieruit voortkomt.

In dit kader wordt benadrukt dat de focus hierbij onder andere dient te liggen op het bouwen binnen bestaand stedelijk gebied zodat ruimte buiten de stad voor natuur, landbouw en ontspanning beschikbaar blijft.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend inbreidingsinitiatief aan de Overkampweg 115 binnen de Dordtse paragraaf Woonvisie Drechtsteden past.

3. Randvoorwaarden

3.1 Geluid

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder (Wgh) worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van nieuwe gevoelige objecten. Daarom is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 20 december 2021 met projectnummer BP.2160.R01 is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat de locatie zich binnen de geluidzone van de Randweg N3 en de Overkampseweg bevindt. Ook ligt de locatie binnen de geluidzone van de spoorlijn tussen Breda en Dordrecht. De locatie bevindt zich niet binnen de zone van een gezondeerd industrieterrein.

Ten zuiden van de onderzoekslocatie loopt de Oudendijk. De Oudendijk is een 30 km/u weg. Een 30 km/u weg heeft geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder en formeel dus ook geen toetsingsplicht aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk de geluidbelasting van een 30 km/u weg te beschouwen als de geluidbelasting vanwege deze weg relevant geacht wordt voor de beoogde ontwikkeling. In voorliggende situatie kan de geluidbelasting vanwege de Oudendijk relevant zijn. Deze weg is daarom in het onderzoek opgenomen.

Op korte afstand van de onderzoekslocatie bevindt zich het Albert Schweitzer ziekenhuis. Door de realisatie van een woonfunctie voor de zorgappartementen, kan het ziekenhuis in zijn bedrijfsvoering worden, beperkt omdat het niet meer kan voldoen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Onderzocht is of er sprake is van een belemmering in de bedrijfsvoering vanuit akoestisch oogpunt. Deze resultaten worden in paragraaf 3.9 nader besproken in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Randweg N3

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen appartementen ten hoogste 49 dB bedraagt. Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op slechts één appartement aan de noordgevel (appartement type D) wordt overschreden met 1 dB, kan op voorhand kan gesteld worden dat het treffen van maatregelen ter reductie van de geluidbelasting op overwegende bezwaren zal stuiten van financiële aard. Nader onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen is daarom niet uitgevoerd.

De maximale ontheffingswaarde voor het aanvragen van een hogere waarde wordt niet overschreden. Voor de rijksweg N3 moet een hogere waarde van 49 dB worden vastgesteld voor appartement type D, voor de bovenste bouwlaag.

Overkampweg

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen appartementen ten hoogste 49 dB bedraagt. Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op slecht twee appartementen van appartement type F aan de zuidoostgevel wordt overschreden met 1 dB, kan op voorhand kan gesteld worden dat het treffen van maatregelen ter reductie van de geluidbelasting op overwegende bezwaren van financiële aard zal stuiten. Nader onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen is daarom niet uitgevoerd.

De maximale ontheffingswaarde voor het aanvragen van een hogere waarde wordt niet overschreden. Voor de Overkampweg dient een hogere waarde van 49 dB te worden vastgesteld voor appartement type F.

Cumulatie

Aangezien bij de planlocatie alleen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de rijksweg N3 en de Overkampweg wordt overschreden, is bij deze locatie sprake van relevante blootstelling aan meerdere wegverkeerslawaaigeluidbronnen. Op basis van de Wgh is een cumulatieberekening daarom noodzakelijk. Uit de rekenresultaten na cumulatie blijkt dat het woon- en leefklimaat varieert van “zeer goed” tot “redelijk”. Voor een binnenstedelijke situatie is dit woon- en leefklimaat aanvaardbaar, te meer elke woning over een geluidluwe gevel beschikt.

Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Dordrecht kan een hogere waarde vast stellen. Hiervoor zijn beleidsregels opgesteld. Om de beleidsvoorwaarden vast te stellen, dient in eerste instantie het geluidklimaat te worden bepaald. De geluidbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde met 1 dB, dit geldt voor zowel voor de rijksweg N3 als de Overkampweg. Dit betekent dat er sprake is van een onrustig geluidklimaat. Op grond van het gemeentelijk beleid gelden dan geen aanvullende beleidseisen, behoudens het feit dat de woningen een geluidluwe gevel moeten hebben. Aangezien alle woningen een geluidluwe gevel hebben, wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Conclusie

Geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer vormt in conclusie geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor woningen ligt de grens van een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling bij 1.500 woningen in het geval van minimaal 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen.

Planspecifiek

Het gaat in dit geval om de realisatie van 141 zorgwoningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

De verkeersaantrekkende werking is bepaald aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie "Toekomstig bestendig parkeren", d.d. december 2018. Volgens de genoemde CROW-publicatie genereert een woning in een serviceflat in de rest bebouwde kom van zeer sterk stedelijke gemeente Dordrecht maximaal 2,7 verkeersbewegingen per etmaal. Dit leidt in totaal tot maximaal $(141 \times 2,7 =)$ 381 verkeersbewegingen per etmaal. Daarvan bestaat 1% (5 verkeersbewegingen) uit zwaar verkeer.

Het plan voorziet tevens in commerciële ruimten met een totale vloeroppervlakte van 595 m². De eerder genoemde CROW-publicatie geeft aan dat ruimte voor commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) in de rest van de bebouwde in zeer sterk stedelijk gebied maximaal 8,8 verkeerbewegingen per 100 m² bvo genereren. Eén en ander leidt tot een verkeergeneratie van afgrond 53 verkeersbewegingen per etmaal. Vanuit een worst-case benadering is het uitgangspunt dat 5% van deze verkeersbewegingen (afgrond 3 bewegingen) gemaakt worden met zwaar verkeer. De overige verkeersbewegingen vinden plaats met lichte voertuigen.

Resumerend wordt in de berekening rekening gehouden met de volgende verkeersgeneratie per etmaal:

	Woningen	Commerciële ruimten	Totaal
Lichte voertuigen	377	48	425
Zware voertuigen	4	3	7

Onderstaande NIBM-tool toont aan dat deze verkeersbewegingen niet in betekenende mate bijdragen aan luchtvervuiling.

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	432
	Aandeel vrachtverkeer	1,6%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,24
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Teneinde de luchtkwaliteit ter plaatse te bepalen is de NSL-monitoringstool kaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} van respectievelijk 40, 40 en 25 µg/m³ ter plaatse van het meest nabijgelegen rekenpunt 15479970 (Overkampweg) niet (zullen) worden overschreden in 2020 en 2030.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

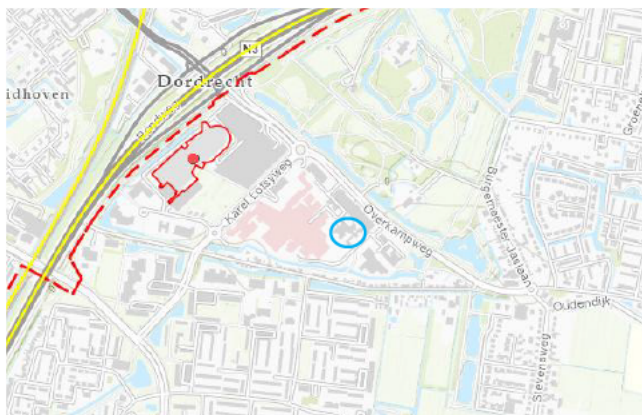
3.3 Externe veiligheid

Inleiding

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens. In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt aangehouden.

Planspecifiek

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de Risicokaart. Hieruit volgt dat zich in de buurt van onderhavige locatie en aantal relevante risicobronnen bevindt.



Uitsnede Risicokaart. Planlocatie blauw omcirkeld.

- **Sportboulevard.** Op circa 400 meter afstand ten westen van de locatie bevindt zich een ammoniakkoel-vriesinstallatie met 300 kg ammoniak, behorend bij de ijsbaan aldaar. Gezien de ruime afstand vormt deze installatie geen belemmering voor deze ontwikkeling;
- **Hogedruk aardgasleiding.** Op circa 490 meter afstand ten westen van de locatie bevindt zich een hogedruk aardgasleiding. Hiervoor geldt geen plaatsgebonden risicocontour. Wel is sprake van een invloedsgebied van 140 meter. Hier valt onderhavige locatie buiten. Daarmee vormt deze buisleiding geen belemmering;
- **N3.** Op circa 550 meter afstand ten westen van de locatie bevindt zich de randweg N3. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze transportroute geldt een plaatsgebonden risicocontour van 47 meter en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Verder geldt een invloedsgebied van 200 meter. De ontwikkeling valt buiten al deze zones en wordt daarmee niet belemmerd door deze transportroute;
- **Spoor.** Op circa 710 meter afstand ten westen van de locatie bevindt zich een spoorweg. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze transportroute geldt een plaatsgebonden risicocontour van 11 meter en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Verder geldt een invloedsgebied van 200 meter. De ontwikkeling valt buiten al deze zones en wordt daarmee niet belemmerd door deze transportroute.

Conclusie

Externe veiligheid vormt in conclusie geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.4 Bodem

Inleiding

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Planspecifiek

Door Mol ingenieursbureau is een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbest in grond onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 6 maart 2018 met projectnummer A3652 is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat in de grond en het grondwater licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond. Deze resultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek aangezien de resultaten onder de toetswaarde voor nader onderzoek blijven. Opgemerkt wordt dat indien bijvoorbeeld bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden hergebruikt er restricties gelden ten aanzien van het hergebruik.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit volgens Mol ingenieursbureau geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouwwontwikkeling.

3.5 Water

Inleiding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij elke ruimtelijke ontwikkeling een waterparagraaf worden opgesteld waarin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de ruimtelijke gevolgen van het plan ten aanzien van het waterbeleid en het de waterhuishouding.

Relatie tot het plangebied

Het Waterbeheerprogramma van waterschap Hollandse Delta bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3).

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Voorliggende ontwikkeling omvat het slopen van de huidige bebouwing en realiseren van een nieuw zorgappartementencomplex. In de huidige situatie is het perceel reeds voor een groot deel verhard. Als gevolg van deze ontwikkeling wordt geen nieuw verhard oppervlak toegevoegd.

Onderhavige locatie bevindt zich binnen waterschap Hollandse Delta. Teneinde de invloed van voorliggende plan op het watersysteem te bepalen is Digitale Watertoets doorlopen. Toetsing aan de kaartlagen en beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de verkorte watertoetsprocedure is toegepast omdat het plan heeft een beperkte invloed op het watersysteem.

Conclusie

Het plan heeft een geringe invloed op de belangen van het waterschap. De ontwikkeling voorziet niet in nieuw verhard oppervlak waardoor geen compensatieopgave geldt. Verder is de procedure in het kader van de watertoets goed doorlopen en volgt hieruit dat geen nader contact met het waterschap

hoeft te worden gelegd. Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

3.6 Natuur

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient gezien te worden of op grond van Wet natuurbescherming beschermde plant- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op beschermde natuurgebieden zoals Natuurnetwerk Brabant en Natura 2000-gebieden.

Planspecifiek

Blom Ecologie b.v. heeft een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd op deze locatie. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de rapportage van Blom Ecologie d.d. 24 maart 2022, met nummer 2022-0294. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. De conclusie van de uitgevoerde quickscan kunnen als volgt worden samengevat:

- ***Soortenbescherming***

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Het aanvullende onderzoek is in de periode van juni tot en met september 2022 uitgevoerd door Blom Ecologie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Blom Ecologie d.d. 28 oktober 2022 met nummer 2022-0402. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Tijdens het onderzoek zijn 4 verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Hiervan zijn er 2 aanwezig binnen het plangebied. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de bebouwing in het plangebied een functie heeft voor de gewone dwergvleermuis als zomer- en paarverblijfplaats. Deze verblijfplaatsen worden bij de beoogde ingreep weggenomen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied.

Gezien de resultaten van het aanvullende onderzoek is voor de uitvoering van de ingreep een ontheffing nodig van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (tabel 4.1).

- ***Gebiedsbescherming***

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermd gebied. Van een direct negatief effect op deze gebieden is als gevolg van dit plan daarom geen sprake. Om een negatief effect op Natura 2000-gebieden volledig uit te kunnen sluiten is een berekening stikstofdepositie uitgevoerd middels de AERIUS-calculator. De resultaten van deze berekening en de begeleidende memo zijn opgenomen als separate bijlagen bij deze onderbouwing gevoegd. Hieruit volgen geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Voorgenomen ontwikkeling leidt dus niet tot een toename in stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

- *Houtopstanden*

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Volgens Blom Ecologie is voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar. In verband met de aanwezigheid van vleermuizen is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Het bevoegd gezag kan deze ontheffing onder voorwaarden verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Er is geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffing, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zou kunnen worden.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Inleiding

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (op 1 juli 2016) waarmee het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed in één integrale wet is geregeld. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden worden gehandhaafd.

Relatie tot het plangebied

Voor deze locatie is in 2010 reeds een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de verkennende fase uitgevoerd (B&G-rapport 1054). Uit het bureauonderzoek kwam naar voren dat dit gebied een hoge verwachting op archeologische waarden vanaf de Romeinse tijd tot en met de late Middeleeuwen kent. Op basis van het veldonderzoek werd echter geconcludeerd dat de archeologische verwachting van hoog naar laag kon worden bijgesteld. Een aanvullend proefsleuvenonderzoek had aanvullende informatie kunnen geven over het laatmiddeleeuwse ontginningssysteem en het slotenpatroon, maar het destijds reeds dichtbebouwd plangebied bood daarvoor te weinig (onverstoord) ruimte. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom bij selectiebesluit op 26 oktober 2010 besloten het plangebied voor wat betreft archeologie op basis van het uitgevoerde onderzoek zonder beperkende voorwaarden vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Gemeente Dordrecht heeft aangegeven dat het beschreven onderzoek nog altijd actueel is voor deze locatie. Nader archeologisch onderzoek is voor deze locatie dus niet nodig.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

3.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voorgenomen ontwikkeling brengt verkeersgeneratie teweeg. De verkeersaantrekkende werking is bepaald aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie “Toekomstig bestendig parkeren”, d.d. december 2018. Volgens de genoemde CROW-publicatie genereert een woning in een serviceflat in de rest bebouwde kom van zeer sterk stedelijke gemeente Dordrecht maximaal 2,7 verkeersbewegingen per etmaal. Dit leidt in totaal tot maximaal $(152 \times 2,7 =) 411$ verkeersbewegingen per etmaal. Daarvan bestaat 1% (5 verkeersbewegingen) uit zwaar verkeer.

Het plan voorziet tevens in 4 commerciële ruimten met een totale vloeroppervlakte van 552 m². De eerder genoemde CROW-publicatie geeft aan dat ruimte voor commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) in de rest van de bebouwde in zeer sterk stedelijk gebied maximaal 8,8 verkeerbewegingen per 100 m² bvo genereren. Eén en ander leidt tot een verkeergeneratie van afgrond 49 verkeersbewegingen per etmaal. Vanuit een worst-case benadering is het uitgangspunt dat 5% van deze verkeersbewegingen (afgrond 3 bewegingen) gemaakt worden met zwaar verkeer. De overige verkeersbewegingen vinden plaats met lichte voertuigen.

De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de Overkampweg. Deze weg is toereikend om te voorzien in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen.

Parkeren

Ook brengt voorgenomen ontwikkeling een parkeerbehoefte teweeg. Door gemeente Dordrecht is onder andere op basis van de ‘Beleidsregel parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht’ een berekening gemaakt van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling. Deze memo d.d. 3 maart 2021 is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. In deze memo is een aantal varianten uiteengezet, gebaseerd op verschillende verdelingen van de zorgwoningen tussen intra- en extramurale zorg.

Aan de hand van het memo van de gemeente is de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling berekend. Bij deze berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er zijn 87 parkeerplaatsen in het gebouw.
- In het complex zitten 71 eenheden voor intramurale zorg.
- In het complex zitten 70 eenheden voor extramurale zorg.
- In het complex wordt een oppervlakte van 595 m² aan commerciële ruimten gerealiseerd.
- In verband met de aanwezigheid van een bushalte en voldoende mogelijkheden in het gebouw voor de stalling van fietsen, is een reductie toegepast.
- De parkeerbehoefte bewoners en gebruikers (exclusief bezoekers) van de commerciële ruimten wordt in het gebouw opgevangen.
- Het parkeren van bezoekers van de woning en het parkeren van personeel en bezoekers van de commerciële ruimten wordt in onderstaande berekening buiten het gebouw opgelost.

De bovenstaande uitgangspunten leiden tot de berekening voor een intramurale zorgwoning. Dit betreft een berekening exclusief bezoekersparkeren. De afspraak met de gemeente is dat de parkeerbehoefte van bezoekers in de buitenruimte wordt opgevangen.

Functie	Parkeernorm zonder reductie	Reductie OV 5%	Reductie fiets 5%	Parkeernorm met reductie
Intramurale zorg	0,24 per woning	0,01	0,01	0,22
Extramurale zorg	0,8 per woning	0,04	0,04	0,72
Commerciële ruimten	1,8 per 100 m2 bvo	0,09	0,09	1,62

De beoogde ontwikkeling voorziet in een 71 woningen ten behoeve van intramurale zorg en 70 woningen ten behoeve van extramurale zorg. Op basis van dit aantal woningen wordt de parkeerbehoefte als volgt berekend:

• 71 intramurale zorgwoningen x 0,22 parkeerplaatsen:	15,62 parkeerplaatsen
• 70 extramurale zorgwoningen x 0,72 parkeerplaatsen:	50,04 parkeerplaatsen
• 595 m2 commerciële ruimten x 1,62 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo	<u>9,64 parkeerplaatsen</u>
Totaal	75,30 parkeerplaatsen

Afgerond bedraagt de parkeerbehoefte van bewoners en gebruikers 76 parkeerplaatsen. In het gebouw zijn 87 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarmee kan in de parkeerbehoefte van het complex worden voorzien.

3.9 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Inleiding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. Omdat in dit geval sprake is van een gebied met functiemenging mogen de hanteren richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd.

Planspecifiek

In de direct nabijheid van de locatie aan de Overkampweg bevindt zich een aantal locatie welke nader beschouwd worden:

- *Stedelijk Dalton Lyceum VWO*
Ten zuidoosten van de locatie bevindt zich een middelbare school. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Hieraan wordt ruim voldaan;
- *Albert Schweitzer Ziekenhuis*
Ten westen van de locatie bevindt zich het Albert Schweitzer Ziekenhuis. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Hieraan wordt niet voldaan. Geluid is het maatgevende milieuaspect voor ziekenhuizen. Daarom is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd om te bezien of deze ontwikkeling leidt tot een belemmering bedrijfsvoering van het ziekenhuis en of ter plaatse van de appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De rapportage van dit onderzoek d.d. 20 december 2021 met

projectnummer BP.2160.R01 is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd en wordt onderstaand besproken.

Door het Albert Schweitzer ziekenhuis is in 2021 een nieuw akoestisch rapport opgesteld en ingediend bij de OZHZ. Ook het bijbehorend rekenmodel is aan de OZHZ geleverd. De informatie in dit rekenmodel is vertrouwelijk en wordt dus niet met derden buiten de OZHZ gedeeld. Daarom heeft de OZHZ op basis van het rekenmodel de geluidbelasting op de nieuw te bouwen appartementen berekend. Bij de berekening is onderscheid gemaakt tussen de geluidbelasting in de representatieve bedrijfssituatie en de geluidbelasting bij het testen van de noodstroomvoorziening in de dagperiode.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting in de representatieve bedrijfsomstandigheid ten hoogste 53 dB(A) etmaalwaarde bedraagt op de gevels van appartementencomplex C. De geluidnorm van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt hier met 3 dB(A) overschreden. De overschrijding treedt op met 0,5 dB(A) in de avond en 3,3 dB(A) in de nachtperiode. De geluidnorm van 50 dB(A) etmaalwaarde treedt uitsluitend op ter plaatse van de gevels van appartementencomplex C, D en E.

In de incidentele bedrijfsomstandigheid, waarbij het noodstroom aggregaat in de dagperiode wordt getest, wordt de geluidnorm van 50 dB(A) overschreden ter plaatse van de gevels van het appartementencomplex C. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 61 dB(A).

Om te voorkomen dat het ziekenhuis vanuit akoestisch oogpunt wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering, kan op grond van artikel 2.20 een maatwerkbesluit worden genomen. Het maatwerkbesluit houdt in dit geval in:

1. Het verruimen van de geluidnorm uit tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit;
2. Het toestaan van het testen van het noodstroomaggregaat in de dagperiode.

Conclusie

Als een maatwerkbesluit wordt genomen wordt voorkomen dat het Albert Schweitzer ziekenhuis wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Overige bedrijfslocaties in de omgeving vormen geen belemmering.

3.10 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenumen bouw.

3.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r. beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

De ontwikkeling aan de Overkampweg 115 kan worden geschaard onder 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage: *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’*

Het plan wordt (in beginsel) niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Hoewel het plan voor Overkampweg 115 onder deze drempelwaarden blijft, dient nog wel beoordeeld worden of er ten gevolge van dit plan nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. Hierover het volgende:

- **Luchtkwaliteit.** Het plan heeft geen relevante gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Het project valt immers onder de categorie ‘niet in betekende mate’.
- **Geluid en geur.** Er zijn geen negatieve en/of belemmerende milieueffecten te verwachten van het bouwplan op omliggende functies ten aanzien van geluids- en geuremissie.
- **Externe veiligheid.** Het plan voldoet aan de eisen rondom externe veiligheid, waarbij opgemerkt wordt dat met deze ontwikkeling geen nieuwe risicobron wordt toegevoegd.
- **Waterhuishouding.** Verder voldoet het plan aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.
- **Bodemkwaliteit.** Ten aanzien van de bodemkwaliteit kan worden opgemerkt dat het plan zelf geen risico's met zich meebrengt wat betreft vervuiling van gronden.
- **Natuur.** Op basis van de uitgevoerde natuurtoets kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

Een en ander is nader uitgewerkt in de als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegde aanmeldnotitie ‘Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling ontwikkeling Overkampweg 115 Dordrecht’.

Conclusie

Mede gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling aan de Overkampweg 115 in voldoende mate is afgewogen, en dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Bijlagen

Akoestisch onderzoek

Bodemonderzoek

Quickscan Wet natuurbescherming

Aanvullend onderzoek ecologie

Memo Stikstofberekening

AERIUS-berekeningen

Archeologisch onderzoek

Toetsing gemeente archeologisch onderzoek

Memo berekening parkeerbehoefte

Aanmeldnotitie m.e.r.