

* Algemene gebruiksregels

Deze gebruiksregels geven aan wat in het plan in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan.

Aandacht wordt gevraagd voor de algemene gebruiksregels waarin ondermeer een regeling voor de beroepsuitoefening aan huis (inclusief de vrije beroepen) is opgenomen. Doel van deze regeling is de bescherming van de woon- en leefsituatie ter plaatse. Naast een maximum percentage en oppervlakte en het feit dat de beroepsbeoefenaars ter plaatse dient te wonen, is bepaald dat activiteiten, die op voorhand geen overlast voor de woonomgeving veroorzaken, zonder meer zijn toegestaan. Indien de kans op overlast wel aanwezig is, dient een ontheffing te worden aangevraagd, zodat van geval tot geval een afweging kan worden gemaakt.

Binnen deze regeling is ook de vestiging van Bed & Breakfast mogelijk.

* Algemene aanduidingsregels

In deze regels zijn bepalingen opgenomen die op meerdere bestemmingen betrekking hebben en om die reden, door middel van een zogenaamde gebiedsaanwijzing in de verbeelding zijn aangegeven.

In dit plan gaat het om de milieuzonering voor de voorkomende bedrijfsactiviteiten en de veiligheidszone voor lpg en vervoer van gevaarlijke stoffen. In het hoofdstuk Omgevingsaspecten is hier meer gedetailleerd op ingegaan.

* Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de mogelijkheden van afwijken uit de bestemmingen nog een aantal algemene mogelijkheden om af te wijken opgenomen. Het betreft hier een standaard regeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

* Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid maakt het mogelijk de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen. toekomstige technische ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn om een bedrijfsactiviteit in een andere milieucategorie in te delen dan thans het geval is.

* Overige regels

In dit artikel zijn de regels opgenomen die van toepassing zijn als gevolg van de Crisis- en herstelwet en de zogenaamde verbrede reikwijdte van het bestemmingsplan.

Bij het onderdeel 'overige regels' is tevens de zogenaamde voorrangregeling opgenomen voor dubbelbestemmingen die elkaar overlappen.

De regels die betrekking hebben op de verbrede reikwijdte worden onderstaand toegelicht.

5.5 Algemene regels: Crisis- en herstelwet en verbrede reikwijdte

De volgende onderdelen maken deel uit van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte.

Planperiode 20 jaar

De Wet ruimtelijke ordening gaat uit van planrealisering in 10 jaar. Het gebied Dordtse Kil IV heeft een dermate grote omvang dat dit niet mogelijk is. Het opstellen van een bestemmingsplan voor een gedeelte dat wel in 10 jaar kan worden uitgevoerd, is niet mogelijk vanwege ondermeer de noodzakelijkheid aan te leggen ontsluitingsweg (Aquamarijnweg) en aansluiting daarvan op de A16. De Aquamarijnweg loopt van noord naar zuid en daarmee door het gehele bedrijventerrein.

Dordtse Kil IV is niet uniek in deze problematiek, aangezien er in den lande veel meer plannen zijn met een looptijd langer dan 10 jaar.

De Crisis- en herstelwet speelt hier op in door de mogelijkheid te bieden vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet af te wijken van de Wet ruimtelijke ordening en uit te gaan van een realiseringstermijn van 20 jaar.

Deze termijn biedt voor Dordtse Kil IV de mogelijkheid om de gehele ontwikkeling op te nemen in één bestemmingsplan.

Exploitatieplan bij omgevingsvergunning

Doordat (nog) niet alle gronden in het gebied van het bedrijventerrein Dordtse Kil IV eigendom van de gemeente zijn, dient op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Een exploitatieplan heeft ten doel de particuliere eigenaren mee te laten betalen aan de ontwikkeling van het gebied. Een exploitatieplan wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld en dient jaarlijks te worden herzien. De verwachting is dat de onderhandelingen met de grootste grondeigenaar vóór de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgerond. Er blijft dan slechts één perceel in particuliere handen. Het daarvoor vaststellen van een exploitatieplan en dat vervolgens ieder jaar herzien vraagt veel inzet en capaciteit. De mogelijkheid die de Crisis- en herstelwet biedt om een exploitatieplan vast te stellen bij omgevingsvergunning vormt hiervoor een oplossing. In die situatie wordt een exploitatieplan en daarmee een verrekening van kosten pas opgesteld bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het betreffende perceel. Overigens kan dit zelfs achterwege blijven indien voor die tijd een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

Hogere waarden Wet geluidhinder in bestemmingsplan

Voor twee woningen aan de Rijksstraatweg dienen als gevolg van aanpassingen aan de Rijksstraatweg hogere waarden te worden vastgesteld (wegverkeer Rijksstraatweg). Dit is een afzonderlijke procedure die gelijk op loopt met het ontwerpbestemmingsplan. De hogere waarden worden uiteindelijk door burgemeester en wethouders vastgesteld. Dat besluit wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid om de benodigde hogere waarden op te nemen in het bestemmingsplan en daarmee te laten vaststellen door de raad. In de fase van het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Door het besluit onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan is geen afzonderlijk besluit nodig en ontstaat een overzichtelijke situatie. Voor de volledigheid: de inhoudelijke toets heeft plaatsgevonden op dezelfde wijze als bij een afzonderlijk hogere waardenbesluit (zie paragraaf 4.10.2).

Maximale geluidemissie bedrijven

Voor het bedrijventerrein Dordtse Kil IV is een milieuzonering opgenomen. De milieuzonering is gebaseerd op verschillende milieucomponenten, waaronder geluid.

Voor geluid gelden voor ieder bedrijf voorts de geluidregels uit het Activiteitenbesluit: elk individueel bedrijf afzonderlijk heeft de ruimte om 50 dB(A) geluidbelasting te produceren op omliggende woningen. Deze wijze van regelgeving per individueel bedrijf kan cumulatief een hoge en onwenselijke geluidbelasting opleveren.

De Wet ruimtelijke ordening voorziet voor gezonde bedrijventerreinen in de mogelijkheid om dit te regelen in het bestemmingsplan door middel van het vastleggen van een geluidcontour van 50 dB(A). Binnen die contour is -behoudens hogere waarden tot maximaal 55 dB(A)- geluidgevoelige bebouwing niet toegestaan.

In de nieuwe Omgevingswet wordt het mogelijk ook voor niet gezonde bedrijventerreinen geluidregels op te nemen in het Omgevingsplan.

Het bedrijventerrein Dordtse Kil IV laat geen grote lawaaimakers toe en is daarom niet gezonde. Door de mogelijkheid die de Crisis- en herstelwet biedt om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen, kunnen regels met betrekking tot de maximale geluidemissie van bedrijven worden opgenomen.

Hiermee ontstaat zekerheid ter bescherming van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de in de nabijheid van het bedrijventerrein gelegen woningen.

In het bestemmingsplan Dordtse Kil is toegezegd dat een Nota industrielawaai wordt opgesteld om de geluidruimte voor deze bedrijfsterreinen te regelen. Een dergelijke nota werkt door in vergunningvoorschriften voor bedrijven. Voor het bedrijventerrein Dordtse Kil IV kan dit worden voorkomen door geluidregels in het bestemmingsplan op te nemen. Deze zijn rechtstreeks werkend en dat voorkomt extra regellast.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de geluidbelasting van bedrijven te regelen. Daaruit volgt dat de meest eenvoudige werkwijze is om een tarief voor de emissie van geluid per vierkante meter bedrijfsterrein vast te leggen per milieucategorie. Daarmee is er geluidruimte voor het gehele uitgeefbare bedrijfsterrein en kan worden berekend tot welke geluidbelasting dit cumulatief kan leiden voor woningen rondom het bedrijfsterrein. Deze wijze van regeling is vergelijkbaar met die bij een gezonde bedrijventerrein.

Deze regels zijn rechtstreeks werkend. Hierdoor zijn geen maatwerk- of vergunningvoorschriften nodig. De bedrijven moeten aan deze regels voldoen en beschikken over een akoestische rapportage waarmee dat wordt aangetoond.

Voorts is in de regels opgenomen dat burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat een dergelijk rapport niet is vereist als aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de geluidwaarden. Tot slot kunnen burgemeester en wethouders op verzoek de emissiewaarde verhogen en/of verlagen als dit noodzakelijk is voor de gewenste bedrijfsvoering en de belangen van andere inrichtingen en van omwonenden niet onevenredig worden aangetast.

(Bouw)richtlijnen vanwege externe veiligheid en omgevingsveiligheid

In de nabijheid van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen over water, de weg en het spoor plaats. In vergelijkbare situaties adviseert de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid tot het treffen van maatregelen aan gebouwen. Doordat dit geen betrekking heeft op het criterium 'goede ruimtelijke ordening' kan dit niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Binnen het ruimere criterium 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving' kan dit wel.

Er zijn regels opgenomen die betrekking hebben op vluchtwegen, centrale uitschakeling van mechanische ventilatie, gebruik splinterwerend glas.

Voor in de regels benoemde uitzonderingen, is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

(Bouw)richtlijnen vanwege waterveiligheid

Steden zijn kwetsbaarder geworden door de gevolgen van de klimaatverandering. Aanpassing van de ruimtelijke inrichting maar ook van het watersysteem is noodzakelijk om de stad op termijn leefbaar te houden en wateroverlast, hittestress en droogte te voorkomen. Vooral bij nieuwe ontwikkelingen is het een noodzaak om hierop te anticiperen. Deze ontwikkelingen leveren ook kansen om een veerkrachtiger en robuuster systeem te realiseren. De gemeente Dordrecht heeft de afgelopen jaren de nodige onderzoeken gedaan en activiteiten -ook in internationale verband- ontplooid op het gebied van waterveiligheid.

Bedrijventerreinen hebben een groot particulier oppervlak, zodat juist daar ook de kansen gepakt moeten worden om samen met de overheid een klimaat adaptieve inrichting van de buitenruimte te bouwen.

Het bedrijventerrein Dordtse Kil IV is -na sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing een geheel onbebouwd gebied dat daardoor geschikt is voor het nemen van inrichtingsmaatregelen, zoals waterbergingsgebieden en het opnemen van adequate ontsluitingswegen (vluchtroutes). Deze voorzieningen worden via bestemmingen in het bestemmingsplan opgenomen.

Maar naast deze maatregelen van overheidswege is het van belang dat ook degenen die zich in het bedrijfengebied gaan vestigen een bijdrage leveren aan het oplossen van deze problematiek. Er is onderzoek gedaan naar de verschillende mogelijkheden, de kosten en de mogelijke besparingen.

Binnen het ruimere criterium 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving' kunnen (ook) regels voor waterveiligheid worden opgenomen en daarvan wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt.

Er is daarbij aangesloten op werkafspraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Het gaat om het vasthouden van minimaal 60 mm hemelwaterberging gedurende 24 uur, het vertraagd afvoeren van hemelwater (geknepen afvoer), het direct afvoeren van daken van gebouwen op bouwpercelen, grenzend aan open water, op dat water. Voorts gaat het om een minimaal 20 cm hoger peil voor de begane grondvloer ten opzichte van de bouwperceelhoogte of een waterkerende plint.

Indien niet wordt voldaan aan de regels wordt de omgevingsvergunning geweigerd. Voor in de regels benoemde uitzonderingen, is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Duurzaamheid

Al enige tijd wordt gewerkt aan een Breeam-certificering *excellent* (4 sterren) voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein (zie paragraaf 4.6.2). Naar verwachting wordt die certificering op korte termijn verleend. Om dit te borgen is een regel opgenomen dat met de ontwikkeling van het bedrijventerrein pas mag worden gestart na deze certificering.

Vervolgens is een tweede regel opgenomen die ondernemers verplicht bij de aanvraag om omgevingsvergunning aan te tonen dat men met de te bouwen bedrijfsruimten c.q. de te ontwikkelen bedrijfsactiviteiten voldoet aan Breeam-certificering *very good* (3 sterren).

Door deze wijze van regeling wordt bereikt dat niet alleen de gebiedsinrichting, maar ook op bedrijfsniveau wordt voldaan aan duurzaamheidseisen. Bovendien wordt op deze wijze aan bedrijven niet voorgeschreven welke maatregelen men moet uitvoeren, maar bestaat er voor hen flexibiliteit, mits in het totaal maar wordt voldaan aan de gevraagde certificering.

Indien niet wordt voldaan aan de regels wordt de omgevingsvergunning geweigerd. Voor in de regels benoemde uitzonderingen, is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

5.6 Overgangs- en slotregels

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.

In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.