

Toelichting bestemmingsplan Dubbeldam

gemeente: Dordrecht
fase: vastgesteld bestemmingsplan
datum: december 2014

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	6
2.1 Historie	6
2.2 Bestaande ruimtelijke structuur	6
2.3 Bestaande functionele structuur	7
2.4 Toekomstige situatie	7
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Amvb Ruimte	12
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland	12
3.2.2 Verordening Ruimte	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2020	14
3.3.2 Wonen	14
3.3.3 Werken en voorzieningen	15
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.1.1 Regelgeving en beleid	17
4.1.2 Onderzoek	18
4.1.3 Conclusie	19
4.2 Bedrijven en milieuzonering	21
4.2.1 Regelgeving en beleid	21
4.2.2 Onderzoek	21
4.2.3 Conclusie	21
4.3 Bodemkwaliteit	22
4.3.1 Regelgeving en beleid	22
4.3.2 Onderzoek	22
4.3.3 Conclusie	22
4.4 Duurzaamheid	23
4.4.1 Regelgeving en beleid	23
4.4.2 Onderzoek	23
4.4.3 Conclusie	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.5.1 Regelgeving en beleid	24
4.5.2 Onderzoek	25
4.5.3 Conclusie	28
4.6 Natuur	29
4.6.1 Regelgeving en beleid	29
4.6.2 Onderzoek	30
4.6.3 Conclusie	31
4.7 Geluid	32
4.7.1 Regelgeving en beleid	32
4.7.2 Onderzoek	33
4.7.3 Conclusie	33
4.8 Groen	34
4.8.1 Regelgeving en beleid	34
4.8.2 Onderzoek	34
4.8.3 Conclusie	34
4.9 Luchtkwaliteit	35
4.9.1 Regelgeving en beleid	35
4.9.2 Onderzoek	35
4.9.3 Conclusie	35

4.10 Verkeer en vervoer	36
4.10.1 Regelgeving en beleid	36
4.10.2 Onderzoek	36
4.10.3 Conclusie	36
4.11 Water	37
4.11.1 Regelgeving en beleid	37
4.11.2 Onderzoek	39
4.11.3 Conclusie	39
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	40
5.1 Planmethodiek	40
5.2 Inleidende regels	40
5.3 Bestemmingen	40
5.4 Algemene regels	45
5.5 Overgangs- en slotregels	46
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	47
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.1 Inspraak	48
7.2 Overleg	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Enkele van de voor het nu aan de orde zijnde plangebied geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan 10 jaar en dienen op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, en meer specifiek de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening, voor 1 juli 2013 te zijn geactualiseerd.

In het interventiedossier bestemmingsplannen wordt voor het actualiseren van bestemmingsplannen gepleit voor de aanpak van grotere gebieden. Het gebied Dubbeldam is met het gebied De Hoven, Stevensweg, Belthurepark en de Zuidpolder zo'n groter gebied. Doordat voor het Belthurepark reeds op 2 oktober 2007 een bestemmingsplan is vastgesteld en de uitvoering daarvan nog moet starten, is dat gebied thans buiten beschouwing gelaten.

Passend binnen de in de gemeente Dordrecht afgesproken werkwijze wordt voorafgaand aan het opstellen van een bestemmingsplan een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota wordt door zowel het college van burgemeester en wethouders, als door de gemeenteraad vastgesteld. Dit past in de afspraak met de gemeenteraad om hen aan de voorzijde bij het proces te betrekken.

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten zijn de benodigde onderzoeken gedaan, en vervolgens is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan.

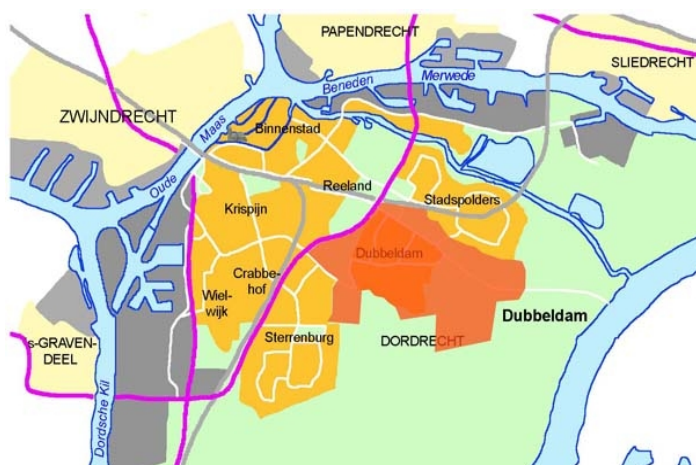
In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt bij het onderdeel toekomstige situatie genoemde Nota van Uitgangspunten beschreven.

In grote delen van het plangebied Dubbeldam wordt uitgegaan van de huidige situatie en de mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen. Op onderdelen is sprake van wijzigingen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuidoosten van Dordrecht en wordt globaal begrensd door:

- In het noorden: Noordendijk
- In het oosten: Zuidendijk
- In het zuiden: Zuidendijk, Wioldrechtse Zeedijk, Overkampweg
- In het westen: N3



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. partiële herziening u.i.h. Dubbeldam, vastgesteld op 15 oktober 1965
2. Haaswijk, vastgesteld op 3 oktober 1969
3. De Griend, vastgesteld op 20 juni 1972
4. Stevensweg e.o., vastgesteld op 28 juni 1994
5. Stevensweg-west, vastgesteld 8 mei 2001
6. De Hoven, vastgesteld op 3 juni 2003
7. Dubbeldam, vastgesteld op 26 april 2005
8. 1^e herziening bestemmingsplan Dubbeldam, vastgesteld op 9 november 2010
9. Provincialeweg, vastgesteld op 22 maart 2011
10. 2^e herziening bestemmingsplan Dubbeldam, vastgesteld op 25 oktober 2011

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 worden enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 het nu voorliggende plan beschreven. In hoofdstuk 3 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verantwoording, zoals op de terreinen archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water en milieu. Per onderdeel worden de regelgeving en het beleid benoemd. Vervolgens wordt het onderzoek beschreven en wordt een conclusie getrokken. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Historie

Het huidige Dubbeldam ontstond op ingepolderd land; de bedijkingen ontstonden in 1560.

De dorpskern werd tot 1918 gevormd door een beperkt aantal woningen, een kerk, een kosterij, een school en een gemeentehuis. Deze bebouwing bevond zich in de vorm van lintbebouwing langs de Dubbelsteijnlaan, de vroegere Straet Wegh.

De meeste Dubbeldammers woonden in de verspreid gelegen boerderijen en buurtschappen. De onverharde wegen waren doorgaans geflankeerd door sloten. Straatverlichting en riolering ontbraken.

Tussen 1918 en 1940 werden er woningen bijgebouwd, met name aan de Burgemeester Jaslaan. Ook werden de noodzakelijke infrastructurele voorzieningen aangelegd. Voor de nutsvoorzieningen was Dubbeldam in hoofdzaak afhankelijk van Dordrecht, de watervoorziening exploiteerde de gemeente Dubbeldam echter zelf. De watertoren uit 1916 verwijst hier nog naar.

Pas na 1945 vond grootscheepsere dorpsuitbreiding plaats met woningbouw. Deze toenemende bebouwing moest Dubbeldam meevoeren in de vaart der volkeren, maar vooral beschermen tegen annexatie door Dordrecht.

Na 1960 werd de dorpskern omgebouwd tot centrum en ontstond het Damplein. Op weilanden tussen de lintbebouwing verrezen honderden nieuwe huizen en de meeste sloten langs de wegen werden gedempt. Alhoewel het dorpsverleden nog steeds herkenbaar was en is, gaven de nieuwbouwontwikkelingen Dubbeldam het karakter van een buitenwijk.

Op 1 juli 1970 werd Dubbeldam, na eeuwenlange grensconflicten met Dordrecht, als zelfstandige gemeente opgeheven en bij Dordrecht gevoegd.

2.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Dubbeldam ligt in het oostelijk deel van de stad tussen de wijken Stadspolders, Sterrenburg en het Buitengebied.

Door de ontstaansgeschiedenis onderscheidt Dubbeldam zich nadrukkelijk van de wijken die een geplande achtergrond hebben.

Karakteristiek zijn onder meer:

- de Dubbelsteynlaan West en omgeving met veelal riante percelen en bebouwing
- de Kromme en Rechte Zandweg met twee-onder-één-kap woningen met fraaie kapvorm
- de langs de noordzijde van de Kromme Zandweg voorkomende kaprichting en de openheid tussen de woningen
- de randligging en het individuele uiterlijk van de meeste woningen
- de Haaswijkweg West en –Oost als één van de lange rechte lijnen van de stad (vervolg Reeweg-Oost)
- de ontmoeting van het oude dorpse met de naoorlogse bebouwing ter hoogte van het Damplein
- lintbebouwing met individueel karakter aan de Burgemeester Jaslaan
- Vissersdijk met onder aan de dijk gelegen woningen
- Dubbeldreef met kleine twee onder een kap woningen, zeer dicht naast elkaar
- grote complexen met maatschappelijke voorzieningen
- de dijken met dijkwoningen en boerderijen in de richting van het Buitengebied
- De watertoren vormt een markant herkenningspunt
- Grootschalige groengebieden, zoals Dubbelsteynpark, Dubbelmondepark, Overkamppark en Dordwijk (zone)

- landgoed Dordwijk met Dordwijklaan en Achterweg
- Niet alleen de bebouwing en inrichtingen van vroeger, maar ook nieuwe invullingen, zoals de woongebieden Beelaertspark en Dubbeldrecht, en de aangelegde waterpartijen langs de Haaswijkweg –West en –Oost dragen bij aan de karakteristiek en daarmee de identiteit van Dubbeldam.
- De Hoven is een woongebied met vooral vrijstaande en tweeeondereenkap woningen. Dit gebied is vanaf 2003 ontwikkeld. Kenmerkend is de bouwstijl uit de jaren '30.
- De Corridor ligt tussen Dubbeldam en Stadspolders en herbergt naast de woonfunctie in Visserstuin e.o. bedrijfsfuncties. Verschillende hebben een stedelijke functie. Stichting De Hoop is ook in de Corridor gevestigd.
- De Stevensweg is een gemengd gebied met overwegend woningen langs de weg en op de achtererven bedrijfsactiviteiten.

Deze ruimtelijke structuur is verwerkt in het bestemmingsplan. In de Welstandsnota wordt ondermeer opgemerkt dat het karakter van dorp behouden moet blijven, niet in conserverende zin, maar als uitgangspunt voor verdere ontwikkeling van een eigen identiteit van Dubbeldam.

2.3 Bestaande functionele structuur

Grote delen van Dubbeldam hebben vooral een woonfunctie. De Hoven is geheel gericht op het wonen.

In het centrum van Dubbeldam ligt het winkelcentrum Damplein. Maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen bevinden zich verspreid over de wijk.

Bedrijfsfuncties komen vooral voor in de Corridor en aan de Stevensweg en op enkele verspreid liggende locaties. Aan de randen bevinden zich enkele vestigingen voor perifere detailhandel, zoals tuincentra, keukenshowroom.

Rondom de wijk liggen recreatiemogelijkheden in de sportparken en grote voorzieningenclusters.

2.4 Toekomstige situatie

Zoals in de inleiding vermeld is er voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan een Nota van Uitgangspunten opgesteld.

Het streven is om niet voor elk perceel en voorval bestemmingen te (her)overwegen, maar per deelgebied algemene uitgangspunten vast te leggen aan de hand van het beoogde karakter en leefmilieu. Voor de verschillende gebieden wordt een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd.

In de geldende bestemmingsplannen zijn voor diverse locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die veelal ook in de daaraan voorafgaande bestemmingsplannen al op die wijze waren geregeld. Daar waar deze bevoegdheden gedurende een lange periode niet tot gerealiseerde voorstellen hebben geleid, worden deze in het nieuwe bestemmingsplan alleen nog opgenomen als ze passen binnen de actuele beleidsdoelstellingen en er enige actie is om tot realisering te kunnen komen.

Voorts zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen, die echter nog niet concreet genoeg zijn om met een rechtstreekse bouwtitel op te nemen.

Dorp Dubbeldam

In het "dorp" Dubbeldam is een kleinschalige menging van functies te vinden, die bijdraagt aan de charme van de wijk Dubbeldam. Het voorstel is dit uitgangspunt in de toekomst te handhaven.

Centrum rond Damplein:

Bestemming met functiemenging toestaan voor detailhandel, bedrijvigheid en maatschappelijke doeleinden.

In het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid rondom het Damplein opgenomen, waarmee nieuwe detailhandelsvestiging mogelijk is. Op dit moment is de marktruimte voor nieuwe detailhandel beperkt, ook met het oog op ontwikkelingen rondom het gezondheidspark.

Voorstel: De in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid in stand laten.

Overig Dorpsgebied Dubbeldam, inclusief de toegangswegen (Haaswijkweg West, Dubbelsteijnlaan West en Rechte Zandweg):

Voorstel: Bestemmen als wonen, behalve daar waar locaties nu ander gebruik hebben, dit specifiek per locatie regelen.

Corridor

In de zone is plaats voor een reeks van hoven, met elk een andere functie en groen omkaderd. De verschillende deelgebieden behouden hun huidige functie. De groene oost-west en noord-zuid verbindingen blijven eveneens gehandhaafd in het bestemmingsplan.

Voorstel: De Corridor zijn functie als gemengde zone tussen Stadspolders en Dubbeldam laten behouden.

Kassencomplex Provincialeweg:

Er is voor deze locatie gewerkt aan een plan om te komen tot een verplaatsing van FC Dordrecht. In maart 2012 is besloten dat er geen sprake is van een haalbaar plan en er wordt afgezien van realisering op deze locatie.

Voorstel: Voor deze locatie uit blijven gaan van de huidige agrarische bestemming (kassen) en de reeds in het geldende bestemmingsplan opgenomen bevoegdheid om te kunnen wijzigen in de bestemming 'gemengd' handhaven.

Dordwijckzone

Binnen de Dordwijckzone neemt de Stevensweg een aparte positie in. De Stevensweg heeft nu het karakter van een kleinschalig woon- en werkgebied.

Voorstel: De Dordwijckzone zijn karakter als groene verbindingzone, zoals benoemd in de Stedelijke Ecologische Structuur laten behouden.

Voorstel Stevensweg: De gemengde functie behouden (wonen en bedrijvigheid).

Buitengebied

Zuidpolder:

In de Structuurvisie Dordrecht 2020 is de Zuidpolder opgenomen als woongebied in het "rustig groen" leefmilieu. Ook de provincie heeft in haar structuurvisie opgenomen dat de Zuidpolder deel uitmaakt van bestaand Stads- en dorpsgebied binnen de bebouwingscontour.

In het collegeakkoord 2010-2014 is afgesproken, dat de Zuidpolder onbebouwd blijft. Bij de actualisatie zal dit in de structuurvisie worden verwerkt.

Dit is ook het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan.

Voorstel: De Zuidpolder een agrarische bestemming geven.

Bovenpolder:

De Bovenpolder heeft in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Ook de huidige stuurvisie gaat daar van uit. Maar mogelijk liggen hier ook mogelijkheden voor een invulling met recreatie en natuur, in aansluiting bij de plannen voor De Nieuwe Dordtse Biesbosch. In de Provinciale Structuurvisie is de Bovenpolder opgenomen als zoeklocatie voor landelijk wonen.

Voorstel: De Bovenpolder een agrarische bestemming laten behouden.

Herontwikkeling tuincentrum Pap + Kassencomplex Oudendijk:

Vanuit de woonvisie ligt er voor Dordrecht de opgave om te voorzien in "ruim wonen in het leefmilieu rustig groen in een zeer lage dichtheid" (5-10 woningen per hectare). Allereerst zal hier op de locatie Belthurepark in worden voorzien. Aanvullingen kunnen gevonden worden in de kleinere locaties in de stad. Bij eventueel vertrek van het tuincentrum Pap komt deze locatie samen met het naastliggende kassencomplex hiervoor in aanmerking. Met een dergelijke invulling kan gelijk de overgang tussen de wijk en het naastliggende open gebied worden verbeterd.

Als buffer tussen bestaand Dubbeldam en de Zuidpolder is in de Structuurvisie de Aloijzenzone ingetekend als groene zone. Bij het ontbreken van bebouwing in de Zuidpolder vervalt het karakter van deze zone en kan de zone deels onderdeel blijven van de agrarische Zuidpolder en deels, voorzover dat nu al het geval is, ruimte bieden aan stadsrand functies. Ook het tuincentrum en het kassencomplex liggen in de Aloijzenzone. Bij transformatie naar wonen in een leefmilieu 'rustig groen' zal onderzocht moeten worden hoe de huidige natuurwaarden minimaal gehandhaafd blijven en mogelijk verbeterd kunnen worden. In dit gebied foerageert de steenuil.

Voorstel: Het huidige tuincentrum en kassencomplex als zodanig bestemmen. Mogelijk kunnen op termijn ter plaatse woningen worden gerealiseerd. Indien daarvoor daadwerkelijk plannen komen zal het bestemmingsplan op dat onderdeel worden aangepast.

Individuele locaties

Binnen het plangebied zijn verschillende initiatieven en ontwikkelingen aan de orde. Onderstaand worden er enkele genoemd met een voorstel tot regeling in het bestemmingsplan.

1. Haaswijkweg West 108-110. Boerderij en schuur staan langere tijd te koop. Verzoek tot verruiming bestemming naar wonen. Nog geen concreet (woon)plan.

regeling in bestemmingsplan:

Conform bestemmingsplan 2005 bestemmen: bedrijf met wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

2. Haaswijkweg Oost 69A Ouderen centrum Parkhuis: wil bebouwing vervangen en overgaan naar meer kleinschalige bebouwing over een groter gebied in de omgeving. Uitbreiding in de omgeving lastig in verband met ecologische zones. Daarnaast heeft bouwplan ook "reguliere" appartementen waar geen programmatische ruimte voor is.

regeling in bestemmingsplan:

Wijzigingsbevoegdheid opnemen om bouwvlak ten behoeve van huidige functie te kunnen vergroten.

3. Kromme Zandweg 2 Achter de lintbebouwing heeft de huidige garage een bedrijfsbestemming. Eigenaar wil woningen realiseren. Stedenbouwkundig locatie liever niet bebouwen. Plan nog niet concreet genoeg om nu in bestemmingsplan op te nemen.

regeling in bestemmingsplan:
Conform bestemmingsplan 2005 (bedrijf)

4. Prunuslaan 25 KPN telefooncentrale gaat waarschijnlijk verdwijnen. Plan nog niet concreet om nu in bestemmingsplan op te nemen.

regeling in bestemmingsplan:
Conform bestemmingsplan 2005 (bedrijf)

5. Dubbelsteynlaan West 70 en Gravensingel 19 Fusie van kerkgenootschappen speelt locaties vrij voor andere functies. Voor Gravensingel 19 wordt inmiddels gewerkt aan een woningbouwplan.

regeling in bestemmingsplan:
Conform bestemmingsplan 2005 (maatschappelijk). Een wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden opgenomen voor Gravensingel 19. Voor de andere locatie zijn onvoldoende ingrediënten bekend van een eventuele nieuwe invulling. Indien een nieuwe invulling wel concreet wordt is er voor een acceptabel plan de bereidheid om het bestemmingsplan te herzien.
NB. in de fase van inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan is verzocht op basis van een overgelegd schetsplan ook voor Dubbelsteynlaan West 70 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Aan dit verzoek is voldaan.

6. Vijverlaan 3 en Vijverplantsoen 1-50 Het woonzorgcomplex Gravenhorst wil op termijn vervangende nieuwbouw realiseren voor het complex. Op dit moment nog geen concrete plannen.

regeling in bestemmingsplan:
Conform bestemmingsplan 2005 (wonen).
NB. in de fase van inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan is verzocht op basis van een overgelegd schetsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Aan dit verzoek is voldaan.

8. Haaswijkweg Oost 10 Boerderij ligt in groene zone. Eigenaar wil een extra schuur van 800 m² realiseren.

regeling in bestemmingsplan:
Huidige schuur bestemmen (agrarisch) en uitbreiding mogelijk maken.

9. Terrein tussen Noordendijk/Vissersdijk Beneden Heeft in geldend bestemmingsplan al woonbestemming met voorwaarden (max 10 woningen). Kwantitatief weinig behoefte aan nieuwe woningbouw.

regeling in bestemmingsplan:
Directe woonbestemming handhaven en plancapaciteit beperken tot maximaal 10 woningen.

10. Vissersdijk 57-67 Heeft in geldend bestemmingsplan al woonbestemming met voorwaarden (max 30 woningen). Kwantitatief weinig behoefte aan nieuwe woningbouw. Aantal van 30 is ook zeer hoog.

regeling in bestemmingsplan:

Directe woonbestemming handhaven, maar plancapaciteit beperken tot maximaal 10 woningen.

10. Laantje van Middenhoeve (schuur en manege) In het verleden diverse bouwplannen voor verschillende vormen van woningbouw gepresenteerd. Maximaal 3 woningen toestaan naast de hoeve.

regeling in bestemmingsplan:

Opnemen in bestemmingsplan.

NB. Nadat in de inspraakronde veel reacties over deze locatie zijn ingekomen is deze bouwmogelijkheid geschrapt.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Amvb Ruimte

De directe doorwerking van de Nota Ruimte is vervallen met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening. De nationale ruimtelijke belangen worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte).

Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 13 maart 2012 stelde de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie vast.

Eén van de belangrijkste beleidsdoelen is een gezonde en veilige leefomgeving als basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Dit wordt vooral vertaald in het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen aangewezen. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten deze belangen bestaat beleidsvrijheid voor decentrale overheden, zoals de gemeente.

Deze herziening betreft een binnenstedelijke ontwikkeling en is niet in strijd met enig nationaal belang. Wel wordt uiteraard rekening gehouden met nationaal belang 8: verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan het beleid en de algemene regels van het rijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

Met de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Rijk verantwoordelijkheden en bevoegdheden gedecentraliseerd naar provincies en gemeenten. In dit speelveld neemt de provincie de verantwoordelijkheid voor aansturing op ruimtelijke kwaliteit en samenhang van projecten en programma's met provinciale betekenis (regisseursrol). De provincie zal niet voor alle provinciale belangen een leidende rol nemen in de uitvoering.

De provincie wil een actieve rol spelen in de uitvoering van beleid. De provincie eigent zich alleen een regisseursrol toe als zij van mening is dat deze rol niet gedelegeerd kan worden naar andere overheden, of als zij een eigen verantwoordelijkheid heeft, die voortvloeit uit provinciale belangen. De schaal van de provincie maakt haar bij uitstek geschikt om veel partijen op gemeentelijk en (boven)regionaal niveau te verbinden.

Provinciale Staten van Zuid-Holland stelden op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie en een doorkijk naar 2040. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

In 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogingen:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

In de Uitvoeringsagenda staat hoe de provincie en de verschillende partners de ambitie van de Structuurvisie gaan uitvoeren. De nadruk ligt op samenhang van maatregelen en programma's en de samenwerking met de regio's. Wat belangrijk is voor Zuid-Holland staat voorop.

De Uitvoeringsagenda maakt duidelijk wat er moet gebeuren en wat de onderlinge rolverdeling van de provincie en de verschillende samenwerkende partijen is.

Elke partij werkt vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid om de ambitie van de Structuurvisie te realiseren.

In de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte staat hoe de provincie de ruimte tot 2020 in wil gaan vullen. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling weer en vermeldt de provinciale belangen. De verordening geeft aan met welke zaken gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden.

In de Structuurvisie is Dubbeldam op de functiekaart opgenomen als Stads- en dorpsgebied.

3.2.2 Verordening Ruimte

In samenhang met de Structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende artikel is relevant voor het onderhavige plan:

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Het plangebied valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren en is hiermee in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

In de Verordening Ruimte is voor functies als kantoren en detailhandel bepaald dat deze alleen in bestemmingsplannen mogen worden opgenomen indien deze liggen binnen de invloedssfeer van haltes van het Zuidvleugelnet (voor wat betreft kantoren), dan wel wanneer deze liggen binnen de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden (voor wat betreft detailhandel). Het plangebied Dubbeldam voldoet aan beide voorwaarden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2020

Dubbeldam maakt onderdeel van het leefmilieu suburbaan. Dit betekent een groene uitstraling, met een groot aantal eengezinswoningen en privétuinen. Specifieke locaties met kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel geconcentreerd in winkelcentra, een maximale geluidsbelasting voor woonbebouwing van 48 dB, een zo laag mogelijke waarde voor het groepsrisico, maar een maximum van 0,75 van de oriënterende waarde. Maximale bouwhoogte in de wijken is 25 meter, medium hoogbouw tot 50 meter is toegestaan bij de wijkcentra. In Dubbeldam is dit echter niet aan de orde.

3.3.2 Wonen

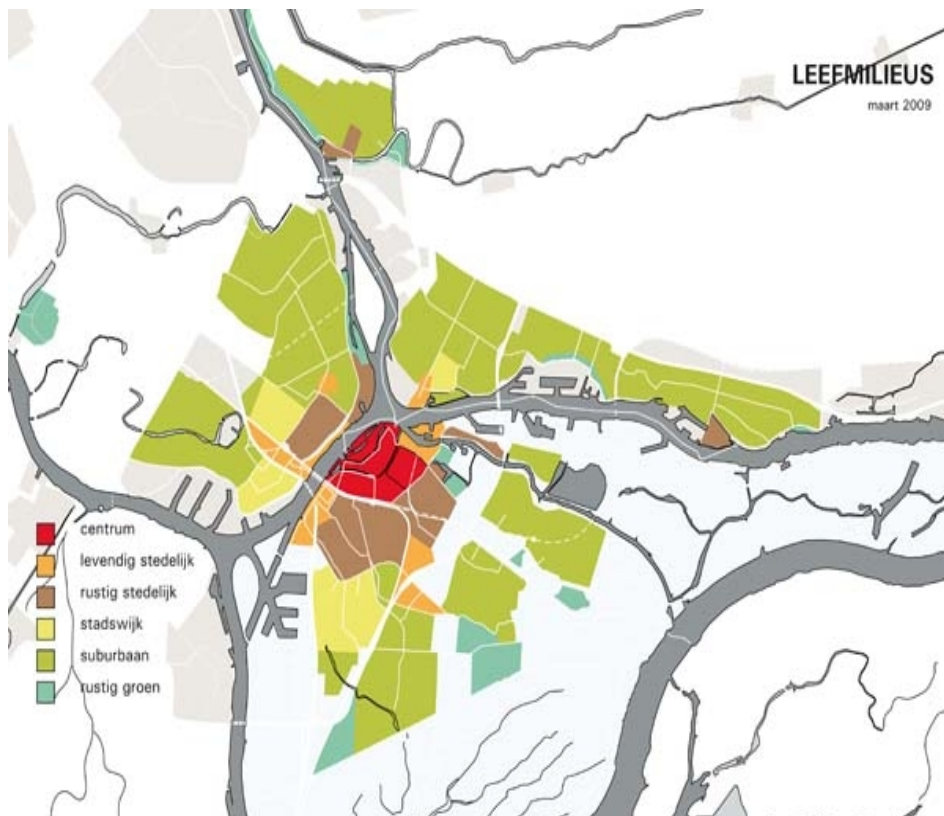
Woonvisie Drechtsteden (2020)

In de regionale woonvisie "Spetteren in de Drechtsteden-2" is Dubbeldam een suburbane wijk om te behouden / versterken.

De sociale huurvoorraad in Dubbeldam wordt minimaal in stand gehouden, ook met het oog op de herstructurering in Dordrecht-West. Kwantitatief is er maar zeer beperkt ruimte om in het leefmilieu 'suburbaan' woningen toe te voegen. Het gaat om aantallen van maximaal 50 woningen, wat ook met andere bouwprojecten in wijken als Stadspolders en Sterrenburg gedeeld moet worden. Hooguit is er ruimte om kleinschalig enkele appartementen toe te voegen, geschikt voor ouderen.

In het milieu 'rustig groen' is wel ruimte om woningen toe te voegen, vooral grondgebonden woningen. Als gevolg van de economische crisis is de marktruimte beperkt en zijn er de komende jaren minder afzetmogelijkheden. Om die reden wordt in de nota Wonen in de Drechtsteden 2011 gesteld, dat er geen ruimte is om nieuwe woningbouwprojecten toe te voegen. Dat beperkt de mogelijkheden om locaties die vanuit andere functies vrij komen te bestemmen voor woningbouw.

Grootschalige herstructurering is in Dubbeldam niet aan de orde. Wel komt mogelijk een enkel complex in aanmerking voor sloop en vervanging.



3.3.3 Werken en voorzieningen

In de Corridor zijn verschillende bedrijven gevestigd. Bedrijven die van oudsher uit Dubbeldam komen, maar ook bedrijven die hier zijn gevestigd vanuit de goede bereikbaarheid en hun stedelijk, regionaal en landelijk functioneren.

Niet alleen bedrijven, maar ook sport- en maatschappelijke voorzieningen zorgen voor de nodige werkgelegenheid.

Aan de Stevensweg zijn eveneens de nodige bedrijven gevestigd. Veelal op de achtererven, waarbij zich aan de straatzijde een woning bevindt. In sommige situaties zijn solitaire bedrijven gevestigd.

Verspreid in Dubbeldam zijn er ook verschillende bedrijven. In vrijwel alle gevallen gaat het hier om bedrijven/bedrijfslocaties die van oudsher op die plek zijn gevestigd.

Binnen deze bedrijven is detailhandel niet toegestaan.

Op grond van de jurisprudentie is het toegestaan een beperkt gedeelte van bedrijfsactiviteiten als onderdeel van een andersoortig bedrijf uit te oefenen als detailhandel. De hiervoor opgestelde beleidsregel, vastgesteld door burgemeester en wethouders op 15 juli 1997, is ook in dit plangebied van toepassing en bepaald ondermeer dat:

- . aandeel detailhandel niet meer mag bedragen dan 5 % van de omzet
- . geen specifieke inrichting gericht op detailhandel mag worden aangebracht
- . geen specifieke aandacht voor de detailhandel mag worden gevraagd (geen afzonderlijke openingstijden, reclames etc.)

Een uitzondering op deze regel wordt gevormd door de benzine-service stations; hiervoor is afzonderlijk beleid ontwikkeld, vastgesteld door burgemeester en wethouders op 1 december 1998, met als uitkomst dat per benzine-service station maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor detailhandel .

Ook vestiging van nieuwe perifere detailhandel is vanwege de nagestreefde concentratie elders in Dordrecht (Meubelboulevard gericht op woninginrichting c.a. en Handelskade/Mijlweg gericht op garagebedrijven/showrooms c.a.) niet aan de orde.

Aanwezige autoshowrooms aan de Ploegstraat/Sikkelstraat, aan Vissersdijk-beneden, aan de Stevensweg en een motorens showroom aan de Bamendaweg vormen als bestaande bedrijven hierop een uitzondering en kunnen worden gehandhaafd. Eenzelfde uitzondering geldt voor een keukenshowroom aan de Stevensweg, een bouwmarkt aan Vissersdijk-Beneden en een drietal verspreid liggende tuincentra.

In de Structuurvisie Dordrecht 2020 is het winkelcentrum Damplein aangegeven als wijkwinkelcentrum. Dit betekent dat het nauwelijks een bovenlokaal verzorgende functie mag hebben. Er wordt een uitbreidingsmogelijkheid van 1200 m² genoemd.

In de Nota van Uitgangspunten die is opgesteld voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een uitbreidingsmogelijkheid genoemd van 800 m² bvo. Deze laatste oppervlakte wordt in dit bestemmingsplan opgenomen (via een wijzigingsbevoegdheid).

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

Het archeologisch bodemarchief is de belangrijkste bron voor onze oudste geschiedenis. Sinds 1 oktober 2007 regelt de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet 1988 de bescherming en het behoud van archeologische waarden in de bodem. De archeologische zorgplicht ligt bij de gemeente.

Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van archeologische waarden op de oorspronkelijke plek, dus in de bodem zelf (in situ). De bodem biedt doorgaans de beste garantie voor een goede conservering.

De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Wie de bodem in wil om te bouwen of aan te leggen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek uit te (laten) voeren. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht worden en of deze behoudenswaardig zijn. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen, zodat de waarden op hun plek behouden blijven, of het definitief opgraven en documenteren van de archeologische waarden zodat de gegevens in een archeologisch depot behouden blijven.

Er wordt in de wet uitgegaan van het basisprincipe dat de verstoorder of veroorzaker van archeologieverstorende bodemingrepen betaalt voor het onderzoek van de archeologische waarden.

Besluit ruimtelijke ordening

Vanaf 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Onderdelen uit de Provinciale Structuurvisie (2010) zijn hier in opgenomen.

De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingspatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie.

Gemeentelijk beleid archeologie

Al sinds de jaren '60 vindt archeologisch onderzoek plaats in de gemeente. Sinds 1995 is in Dordrecht een gemeentelijk archeoloog actief en sinds 1999 beschikt de gemeente Dordrecht over een opgravingsvergunning voor het eigen grondgebied. De gemeente voert dus sinds 1995 een eigen beleid wat betreft archeologie. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007 dienen archeologische waarden

wettelijk in de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsprocessen meegewogen te worden. In de praktijk gebeurde dit in Dordrecht al sinds 1995.

In 2009 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld. De kaart is een detaillering en uitwerking van de kaarten die op nationale en provinciale schaal beschikbaar zijn. Op het gemeentelijk grondgebied varieert de verwachting van laag tot zeer hoog. In het bij de kaart behorende rapport "Stad en Slib: het archeologisch potentieel van het Eiland van Dordrecht in kaart gebracht" is de onderbouwing voor de hoogte van de verwachting verwoord. In de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) zijn aan de archeologische verwachtingen verschillende voorwaarden en vrijstellingen verbonden. Deze voorwaarden en vrijstellingen worden uiteindelijk in de nieuwe bestemmingsplannen opgenomen.

Archeologisch onderzoek in de gemeente Dordrecht is gericht op kenniswinst wat betreft de bewonings- en ontwikkelingsgeschiedenis van de stad en het Eiland. Van groot belang hierbij is het ontstaan en de ontwikkeling van de stad, de reconstructie van het (cultuur)landschap van het Eiland van Dordrecht en de relatie tussen stad en platteland vóór de ingrijpende St. Elisabethsvloed van 1421. Hiermee sluit de gemeente aan op de Nationale Onderzoeksagenda Archeologie, waarin de relatie tussen mens en landschap in West Nederland binnen de middeleeuwse bewoningsgeschiedenis een speerpunt vormt en uitgewerkt moet worden. De provincie Zuid Holland kent een grote waarde toe aan locaties die informatie bevatten over de ontginning van het veenlandschap in de middeleeuwen. Het is deze ontginning van het veen en de daarmee samenhangende structuren zoals kaden, dijken, sluizen en die ook nu nog beeldbepalend zijn voor het Hollands landschap. Het Eiland van Dordrecht speelt in landschap een opvallende rol vanwege het in 1421 verdrinken en daarna volledig afgedekte landschap, waaraan de huidige Biesbosch een blijvende herinnering is.

Bij alle ingrepen in de bodem van Dordrecht dient zorg te worden besteed aan mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient dan ook onderzocht te worden of en waar archeologische sporen in het gebied aanwezig zijn en wat hun kwaliteit en waarde is. Als er archeologische behoudenswaardige waarden aanwezig zijn, dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor behoud door planaanpassing of opgraven. Behoud in situ verdient daarbij de voorkeur. Bij vaststellen van archeologische waarden en het omgaan met behoudenswaardige waarden dient gewerkt te worden volgens de eisen van de gemeente Dordrecht. Deze verplichting geldt voor het gehele plangebied en wordt dus achterwege gelaten.

Monumenten

In het plangebied zijn in totaal 29 beschermde rijksmonumenten aanwezig, waarvan er 27 deel uitmaken van het landgoed Dordwijk, tussen Dordwijklaan en Achterweg. Ook het landgoed als zodanig is beschermd. De overige twee betreffen panden aan de Dubbelsteynlaan West. Daarnaast zijn er 72 beschermde gemeentelijke monumenten aangewezen, voornamelijk woonhuizen. De bescherming van deze monumenten is afdoende geregeld met de aanwijzing als zodanig. Een afzonderlijke aanwijzing in het bestemmingsplan voegt daar niets aan toe.

4.1.2 Onderzoek

Voor het plangebied geldt globaal voor de zuidwestelijke helft een hoge archeologische verwachting vanwege de ligging op de oevers van de rivier de Dubbel en mogelijk ook de rivier de Thuredrith. Conform de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) geldt hier een vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht voor ingrepen tot maximaal 70 cm beneden maaiveld. Voor de noordoostelijke helft van het plangebied geldt een middelmatige archeologische verwachting vanwege de ligging in het lager gelegen

komgebied tussen de rivieren Merwede en Dubbel. Hier geldt een vrijstelling voor bodemingrepen tot maximaal 100 cm beneden maaiveld.

Aan de Dubbelsteynlaan ter hoogte van het vroegere MOK-veld ligt een archeologisch monument van hoge archeologische waarde, monumentnummer 16174. Het betreft een terrein met de resten van een in 1421 verdrongen dorp, waarschijnlijk Erkentrudenkerke. Voor dit terrein geldt een zeer hoge archeologische verwachting en een vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht voor ingrepen tot maximaal 40 cm beneden maaiveld.

Bovenstaande vrijstellingen zullen op de bestemmingsplankaart worden aangegeven. Voorafgaand aan diepere bodemingrepen dient altijd archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden.

De archeologische verwachtingszones en het archeologisch monument 16174 zullen op de bestemmingsplankaart aangegeven worden. De daaraan verbonden onderzoeksplicht en de vrijstellingen in de toelichting en regels worden opgenomen conform de Erfgoedverordening Dordrecht.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn de volgende structuren en objecten historisch karakteristiek en van cultuurhistorisch belang:

- de dijken met bijbehorende dijksloten, (lint)bebouwing, sluizen en duikers: Oudendijk/Vissersdijk/Koeiendijk/Krommedijk, Noordendijk, Zuidendijk en Zeedijk;
- de polderontsluitingswegen met bijbehorende wegsloten, (lint)bebouwing, (heul)bruggen, sluizen en duikers: Dordwijklaan/Dubbelsteynlaan West/Kromme Zandweg/Rechte Zandweg, Burgemeester Jaslaan/Achterweg, Reeweg Oost/Haaswijkweg West en Oost, Stevensweg, Laantje van Middenhoeve en Meeuwenseweg;
- de (resten van) buitenplaatsen met bijbehorende hoeves of boerderijen, omgrachtingen, bruggen en tuinen, vooral te vinden in het oorspronkelijke dorp en de oorspronkelijke gehuchten: dorp Dubbeldam, gehucht Oliepijp, verder boomgaard met half- en hoogstamfruitbomen aan de Oudendijk ten oosten van Cypressenlaan (DO023 in Cultuurhistorische Atlas Dordrecht)

4.1.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek naar de resten van het verdrongen en bedekte laatmiddeleeuwse landschap sluit aan bij twee nationale en provinciale onderzoeksthema's "de Middeleeuwse ontginning en bewoning van de veengebieden" en "het omgaan met water in het verleden". Vanwege het feit dat niet bekend is waar zich archeologisch interessante gebieden of objecten zich exact bevinden, dient bij alle ingrepen in de bodem van het plangebied zorg te worden besteed aan de potentieel aanwezige archeologische resten.

Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient dan ook op kosten van de initiatiefnemer/veroorzaker onderzocht te worden of en waar zich archeologische sporen in het gebied aanwezig zijn en wat hun kwaliteit en waarde is. Als er archeologische behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn, dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor behoud door planaanpassing of door opgraven. Behoud in situ ofwel in de bodem zelf verdient daarbij de voorkeur. Bij vaststellen van archeologische waarden en het omgaan met behoudenswaardige waarden dient gewerkt te worden volgens een door de Gemeente Dordrecht op te stellen Programma van Eisen (PvE).

In het plangebied mag alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze in voldoende mate zijn zeker gesteld. In het bestemmingsplan is hiervoor een regeling getroffen. Die regeling is gebaseerd op Hoofdstuk V Archeologische Monumentenzorg, Artikel 38a e.v., Monumentenwet 1988.

Deze regeling geldt niet voor:

- gelijke vervanging van bestaande bouwwerken
- bodemingrepen tot respectievelijk maximaal 40 cm, 70 cm 100 cm beneden maaiveld in de hiervoor genoemde delen van het plangebied
- heipalen tot een maximum van 5% van het daadwerkelijk te bebouwen gebied oppervlak.

In alle andere gevallen dient er voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning op kosten van de initiatiefnemer/veroorzaker eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd en gerapporteerd te worden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

In situaties waar sprake is van ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.2.2 Onderzoek

In de geldende bestemmingsplannen worden in het plangebied overwegend bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Categorie 3-bedrijven zijn toegestaan in "het binnenste gedeelte" bij Vissersdijk-Beneden (de buitenste rand ligt daarvoor te dicht bij woningen), gebied rond Ploegstraat/Egstraat en een gedeelte van het terrein aan het Reewegpad (oude rechten). Nabij de hoek Stevensweg/Zuidendijk is een houthandel gevestigd in categorie 3.

Uit de overzichtslijst van bedrijfsactiviteiten, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuid-Holland in maart 2012, blijkt dat de bedrijven overwegend overeenkomstig die regelingen zijn gevestigd.

De hiervoor beschreven regeling van toegelaten bedrijven uit de geldende bestemmingsplannen kan dan ook worden gehandhaafd. In een enkel geval is, bijvoorbeeld als gevolg van opslag van bepaalde goederen (diesel, bestrijdingsmiddelen), sprake van een hogere categorie, maar het wordt onjuist geoordeeld daarvoor ter plaatse die hogere categorie toe te laten. In die gevallen moet juist worden geprobeerd het bedrijf weer in de oorspronkelijke categorie te krijgen.

4.2.3 Conclusie

Er kan worden uitgegaan van de bedrijfscategorieën zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen.

Er kunnen bedrijven op de daarvoor aangegeven locaties worden toegelaten binnen de categorieën 1 en 2, dan wel 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bedrijven die in een hogere categorie zitten, vallen onder de regeling dat men door de wijze van bedrijfsvoering gelijkgesteld kan worden met de toegelaten bedrijfscategorieën. Indien dit niet het geval is, valt het betreffende bedrijf onder het overgangsrecht.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Regelgeving en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Bodemkwaliteitskaart Dordrecht

Op basis van alle bij de gemeente Dordrecht geregistreerde bodemonderzoeken is in 2002 de Bodemkwaliteitskaart Dordrecht opgesteld. Deze is in 2007 geactualiseerd. Op deze kaart staat weergegeven wat de algemene bodemkwaliteit van de grond van een bepaalde zone in Dordrecht is. Hierbij wordt geen rekening gehouden met verontreinigingen veroorzaakt door lokale bronnen zoals bijvoorbeeld tankstations, wasserettes en andere verontreinigende activiteiten.

Voor grond waarin bodemverontreinigingen voorkomen gelden beperkingen bij hergebruik en afvoer van grond. Deze beperkingen verschillen per locatie en worden bepaald aan de hand van de eisen welke gesteld worden in de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit en het Gemeentelijk Grondstromenbeleid.

Bij nieuwe ontwikkelingen op de locatie zal bodemonderzoek moeten uitwijzen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik of dat saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

4.3.2 Onderzoek

Er is in hoofdzaak sprake van een bestaand gebied waarbij zich over het algemeen geen ontwikkelingen voordoen die in het kader van dit bestemmingsplan moeten leiden tot nader onderzoek.

Op enkele locaties is sprake van een bevoegdheid tot planwijziging, maar daarbij kan informatie over de bodemkwaliteit bij de procedure tot planwijziging aan de orde komen.

4.3.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van bodemkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen en bouwmogelijkheden.

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Het NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen beoogt de kwaliteit van een gebouw met de omgeving te verbeteren wat betreft toegankelijkheid, bruikbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Een goed toegankelijk, veilig, gebruikersvriendelijk en duurzaam gebouw is in ieders belang.

De gemeente verwacht van projectontwikkelaars en architecten dat zij zich houden aan het gemeentelijke beleid en nieuwbouwwoningen laten voldoen aan de Gemeentelijke prestatierichtlijn.

Utiliteitsbouw moet voldoen aan het Handboek van Toegankelijkheid en de Gemeentelijke prestatierichtlijn.

4.4.2 Onderzoek

Voor het overgrote deel is er in dit plangebied sprake van het beschrijven van de bestaande situatie. Er zijn enkele nieuwe ontwikkelingen voorzien waarbij het aspect duurzaamheid aan de orde zal kunnen komen.

Zo mogelijk zullen daarbij onderwerpen als groene daken en andere duurzaamheidsoplossingen als warmte-koude opslag worden gestimuleerd.

4.4.3 Conclusie

Bij (vooral) nieuwe ontwikkelingen zal aandacht moeten zijn voor het aspect duurzaamheid. Via de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning zal dit nadere aandacht verkrijgen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplichtte gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger was dan 10-6. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Het Bevi werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Sinds 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierin zijn risicoafstanden opgenomen voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

In de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geeft het Rijk hun beleid aan over de afweging tussen veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Bij het opstellen van deze circulaire is zoveel mogelijk aangesloten op de systematiek zoals die is opgenomen in het Bevi

Provinciaal beleid: CHAMP

De Provincie Zuid- Holland heeft, om het begrip groepsrisico en de bijbehorende motivatieplicht (bij overschrijdingen van de oriënterende waarde) inhoud te geven de CHAMP-benadering ontwikkeld. CHAMP is een acroniem voor: Communicatie, Horizon, Anticipatie, Motivatie en Preparatie. Eerder genoemde toetsingskader is een aanvulling op en in sommige gevallen een invulling van de CHAMP plicht. De voorgenomen ontwikkeling wordt met behulp van de CHAMP methodiek tegen het licht gehouden.

Gemeentelijk beleid: Toetsingskader Externe Veiligheid

Conform de vereisten van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt aandacht besteed aan externe veiligheid. Op grond van deze besluiten zijn gemeenten verplicht tot het doen van een groepsrisicoverantwoording. De verantwoording van het groepsrisico vindt plaats aan de hand van het gemeentelijk risicobeleid zoals is opgenomen in het Toetsingskader Externe Veiligheid. Hierin wordt aandacht besteed aan het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers.

Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlidensrisico op een bepaalde plaats. Bij plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute overlidde als

rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op deze plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten: risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10-6/jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergegeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Ter bepaling van de 10-6 contour van het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico zijn risicostudies uitgevoerd. De uitkomsten van deze studies zijn beoordeeld aan de hand van het provinciale en gemeentelijke Beleid.

Ter bepaling van de 10-6 contour van het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico zijn in het kader van het basisnet spoor en weg risicostudies uitgevoerd. Voor de aardgastransportleiding is een separaat onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van deze studies zijn beoordeeld aan de hand van het provinciale en gemeentelijke beleid.

4.5.2 Onderzoek

Kabels en leidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen leidingen die in het kader van het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen voor regeling in het bestemmingsplan in aanmerking komen. Het gaat hierbij om een hoge druk gasleiding van 40 bar.

- **Plaatsgebonden risico hogedruk aardgasleiding**

In maart 2012 zijn de risico's die verband houden met de aardgastransportleidingen W-524-01 en 05 onderzocht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de PR 10-6 contour van deze leidingen op de leiding is gelegen.

- **Groepsrisico hoge druk aardgasleiding**

Ook het groepsrisico is onderzocht. Hiervoor is gebruik gemaakt van de huidige aanwezige populatie in het invloedsgebied van de leiding. Voor deze populatie is gebruik gemaakt van het landelijk beschikbare Populatiebestand groepsrisico.

Door het te herziene bestemmingsplan neemt het groepsrisico niet toe. De leiding vormt derhalve geen PR- of GR-knelpunt voor het plangebied Dubbeldam.

Bij wijzigingsgebied 5 is het mogelijk het bouwvlak bij het Parkhuis te vergroten. Indien daadwerkelijk wordt besloten toepassing te geven aan die procedure zal onderdeel externe veiligheid aan de orde komen.

Vervoer

Gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen.

Wanneer een bestemming is voorzien binnen het invloedsgebied van een transportas dient de toename van het Groepsrisico Externe Veiligheid te worden berekend.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de volgende risicobronnen:

- de spoorweg Dordrecht - Geldermalsen aan de noordzijde van het plangebied;
- de autoweg N3, aan de westzijde van het plangebied.

Zowel de spoorlijn, als de autoweg hebben een beoordelingszone (invloedsgebied) van 200 m. Een gedeelte van de bestaande bebouwing in Dubbeldam ligt binnen deze beoordelingszone.

Nieuwe bebouwing is daarin niet voorzien. Wel kent het bestemmingsplan de mogelijkheid om in het plandeel op de hoek N3-Provincialeweg-spoorlijn via een wijzigingsbevoegdheid de huidige glastuinbouwbedrijven (agrarische bestemming) te wijzigen in een gemengde bestemming. Een gedeelte van deze gronden ligt binnen de 200 m zone vanaf de N3 en de spoorlijn. Beide zones zijn in de verbeelding aangeduid en in de planregels is opgenomen dat bij een nieuwe invulling het GR niet mag toenemen.

- Plaatsgebonden risico N3

Uit de eindrapportage Basisnet weg (december 2009) blijkt dat de ligging van de 10-6 contour voornamelijk wordt bepaald door het transport van brandbare gassen. Een belangrijke transportstroom brandbare gassen tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen vindt plaats over de weg. Omdat de Drechtunnel niet toegankelijk is voor brandbare gassen vindt dit transport plaats via de route gevaarlijke stoffen (A15 - N3). De huidige transport- intensiteit in combinatie met een verhoogde uitstromingfrequentie leidt tot een PR-contour van 47 meter aan beide zijden van de N3 (Bijlage 5 circulaire vervoer gevaarlijke stoffen). De in het plan opgenomen bouwvlakken bevinden zich op een afstand van 130 m uit de rand van de N3 (school voor voortgezet onderwijs aan de Koningstraat). Nabij de afrit van de N3 richting Provincialeweg ligt het woon/werkgebied Dubbeldrecht op een afstand van minimaal 90 m vanaf de rand van de N3. Hierdoor wordt voldaan aan het criterium dat er geen (beperkt)kwetsbare bebouwing binnen de 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico mag worden gesitueerd.

- Groepsrisico N3

Het bestemmingsplan Dubbeldam laat ten opzichte van vigerende plannen geen nieuwe grootschalige bebouwingmogelijkheden toe. Wel zijn er in het plan enkele wijzigingsgebieden opgenomen:

- Wijzigingsgebied 1: wijziging kassengebied langs Provincialeweg in 'Gemengd';
- Wijzigingsgebied 2: wijziging bedrijfsbestemming in 'Wonen';
- Wijzigingsgebied 3: wijziging om winkelcentrum Damplein te kunnen uitbreiden;
- Wijzigingsgebied 4: wijziging kerkgebouw in 'Wonen';
- Wijzigingsgebied 5: wijziging om bouwvlak bij Parkhuis te kunnen uitbreiden;
- Wijzigingsgebied 6: wijziging om nieuwe kerk en enkele woningen te kunnen bouwen;
- Wijzigingsgebied 7: wijziging om bouwvlak bij Gravenhorst te kunnen vergroten.

In de eerste zone aangeduid met "WRO zone wijzigingsgebied 1" ligt tegen de N3 in de hoek bij de Provincialeweg. Bij het beëindigen van de agrarische functie kunnen ter plaatse gemengde functies worden uitgeoefend, waaronder bedrijfsactiviteiten. Hiervoor dient het college gebruik te maken van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Indien het college gebruikt maakt van de in de regels opgenomen bevoegdheid zal het aspect externe veiligheid nader worden beschouwd, e.e.a. afhankelijk van de dan op te nemen verkaveling, functies e.d.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat een gedeelte van het gebied is aangeduid als 'veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen'. De voorwaarde hierbij is dat het groepsrisico als gevolg van een wijziging in bebouwing, dan wel gebruik niet mag toenemen

De tweede zone aangeduid met "WRO zone wijzigingsgebied 2" is gelegen aan de Provincialeweg en betreft een boerderij. Al geruime tijd bestaat de wens ter plaatse

woningen te realiseren. De afstand tot de N3 is ca. 300 m. Als voorwaarde is aan de wijzigingsbevoegdheid gekoppeld dat de huidige karakteristieke bebouwing gehandhaafd blijft.

Gelet op de afstand tot de N3, de geringe omvang van de kavel en de voorwaarde om de huidige karakteristieke bebouwing te behouden is een toename in personen dermate gering dat hierdoor geen wijziging in de hoogte van het groepsrisico teweeg gebracht wordt.

De wijzigingsgebieden 3, 4, 5, 6 en 7 zijn op dermate grote afstand van de N3 gelegen (respectievelijk ca. 800 m, 1100, 1400, 1100, 1100 meter vanaf de rand van de N3), dat wijzigingen in de bevolkingsdichtheid geen verandering in het groepsrisico teweeg brengen.

Bij het tot stand komen van het Basisnet weg is de hoogte van het groepsrisico bepaald. Uit dit onderzoek kan de volgende conclusie worden getrokken: De feitelijke bevolkingsdichtheid in combinatie met de transportintensiteiten, zoals die zijn opgenomen in het Basisnet en de verhoogde ongevalfrequentie leidt niet tot een benadering van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ($<0,1$ maal de OW). (Basisnet weg bijlagen december 2009).

- Plaatsgebonden risico spoor

In juni 2007 is er naar aanleiding van het uitkomen van de beleidsvrije marktverwachtingen van PRORAIL een analyse uitgevoerd naar de veiligheidssituatie op het spoor Dordrecht- Geldermalsen. Uit deze analyse komt naar voren dat er zowel voor de situatie 2007 als de situatie 2020 geen sprake is van een optredende 10-6 contour als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen.

- Groepsrisico spoor

Het bestemmingsplan Dubbeldam laat ten opzichte van vigerende plannen geen nieuwe grootschalige bebouwingmogelijkheden toe. Wel zijn er in het plan enkele wijzigingsgebieden opgenomen:

Wijzigingsgebied 1: wijziging kassengebied langs Provincialeweg in 'Gemengd';

Wijzigingsgebied 2: wijziging bedrijfsbestemming in 'Wonen';

Wijzigingsgebied 3: wijziging om winkelcentrum Damplein te kunnen uitbreiden;

Wijzigingsgebied 4: wijziging kerkgebouw in 'Wonen';

Wijzigingsgebied 5: wijziging om bouwvlak bij Parkhuis te kunnen uitbreiden.

Wijzigingsgebied 6: wijziging om nieuwe kerk en enkele woningen te kunnen bouwen;

Wijzigingsgebied 7: wijziging om bouwvlak bij Gravenhorst te kunnen vergroten.

In de eerste zone aangeduid met "WRO zone wijzigingsgebied 1" ligt tegen het spoor in de hoek N3/Provincialeweg. Bij het beëindigen van de agrarische functie kunnen ter plaatse gemengde functies worden uitgeoefend, waaronder bedrijfsactiviteiten. Hiervoor dient het college gebruik te maken van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Indien het college gebruikt maakt van de in de regels opgenomen bevoegdheid zal het aspect externe veiligheid nader worden beschouwd, e.e.a. afhankelijk van de dan op te nemen verkaveling, functies e.d.

De tweede zone aangeduid met "WRO zone wijzigingsgebied 2" is gelegen aan de Provincialeweg en betreft een boerderij. Al geruime tijd bestaat de wens ter plaatse woningen te realiseren. De afstand tot het spoor is ca. 300 m. Als voorwaarde is aan de wijzigingsbevoegdheid gekoppeld dat de huidige karakteristieke bebouwing gehandhaafd blijft.

Gelet op de afstand tot het spoor, de geringe omvang van de kavel en de voorwaarde om de huidige karakteristieke bebouwing te behouden is een toename in personen dermate gering dat hierdoor geen wijziging in de hoogte van het groepsrisico teweeg gebracht wordt.

De wijzigingsgebieden 3, 4, 5, 6 en 7 zijn op dermate grote afstand van het spoor N3 gelegen (respectievelijk ca. 1000, 1300, 750, 1000, 1000 meter vanaf het spoor), dat wijzigingen in de bevolkingsdichtheid geen verandering in het groepsrisico teweeg brengen.

Bedrijven

Aan de Provincialeweg bevinden zich twee LPG-verkooppunten, met beiden een doorzet van minder dan 1000 m³. Beide verkooppunten hebben vanuit het vulpunt een veiligheidscontour van 45 m. Binnen die contouren is geen nieuwe bebouwing voorzien. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verder geen risicovolle inrichtingen waarmee rekening moet worden gehouden.

4.5.3 Conclusie

- Het plan voldoet aan de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor de N3 is er sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het Groepsrisico (<0,1 maal OW). In relatie tot het spoor Kijfhoek-Lage Zwaluwe wordt de oriëntatiewaarde voor het Groepsrisico benaderd (1 maal OW) Met de introductie van dit nieuwe planologische regime is rekening gehouden met externe veiligheid en wordt geborgd dat de risico's (met name het groepsrisico) niet toenemen.
- Het plan anticipeert op de komst van het Basisnet door het instellen van een plasbrand- aandachtsgebied aan de zijde van de N3.
- Ter verbetering van de veiligheidssituatie in de spoorzone loopt tot en met 2012 het project spoorzone. Met dit project wordt €15 miljoen geïnvesteerd in het verbeteren van de beheersbaarheid en zelfredzaamheid rondom het spoor in de gemeenten Dordrecht en Zwijndrecht.
- Het plan voldoet aan de randvoorwaarden die de structuurvisie Dordrecht 2020 op het gebied van externe veiligheid geeft.
- Op basis van de door het Rijk op 4 juni 2010 in een bestuurlijk overleg aan de gemeente gepresenteerde gegevens over het basisnet spoor is het de verwachting dat op termijn het groepsrisico in het plangebied tot onder de oriëntatiewaarde zal dalen.
- Gelet op de regelgeving en het gemeentelijk beleidskader op het gebied van externe veiligheid vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

De onderzoeksresultaten en de verantwoording zijn opgenomen in een bijlage bij dit bestemmingsplan, evenals het advies van de Veiligheidsregio.

4.6 Natuur

4.6.1 Regelgeving en beleid

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet waarborgt de bescherming van veel in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12). Verder is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke ingrepen. Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht (artikel 2). Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk ontheffing van de Flora- en faunawet te krijgen. Artikel 75 biedt de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen van overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 18. Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) voorheen het Ministerie van LNV. Met ingang van de WABO per 1 oktober 2010 is de Flora en faunawet "aangehaakt" bij de WABO-procedure. In plaats van een ontheffing Ff-wet wordt er dan een zogenaamde "verklaring van geen bedenkingen" (VVGB) afgegeven. Het afgeven van een VVGB vormt dan een onderdeel van de omgevingsvergunning. Het is echter nog steeds mogelijk om een aparte ontheffing aan te vragen bij het Ministerie van ELI, met als voordeel dat de doorlooptijd van de procedure korter kan zijn. Ontheffingen worden alleen verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan. In de Flora- en faunawet zijn onder artikel 75 drie tabellen met soorten opgenomen waarvan het beschermingsregime verschilt. Dit hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de betreffende soorten. De voorgenomen werkzaamheden vallen onder het begrip "ruimtelijke ontwikkelingen".

Natuurbeschermingswet 1998/Natura 2000-gebied

De Natuurbeschermingswet ziet toe op de bescherming van specifiek aangewezen gebieden ten behoeve van specifieke instandhoudingsdoelen die worden vastgelegd in de aanwijzingsbesluiten van deze "Natura-2000" gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen zijn verder uitgewerkt in o.a. het Natura 2000 doelendocument (Ministerie van LNV 2007) en ontwerpaanwijzingsbesluiten. Krachtens Artikel 10a tweede lid Nb-wet dienen de instandhoudingsdoelstellingen te worden gewaarborgd van de leefgebieden van soorten en habitats die genoemd zijn in het aanwijzingsbesluit. Het gaat daarbij om het behoud van leefgebied voor soorten en habitats die op Europese schaal bedreigd zijn. Per 1 oktober 2005 is een Nb-wet vergunning verplicht voor alle nieuwe projecten en handelingen die, gelet op de instandhoudingsdoelen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats van soorten in het gebied kunnen verslechteren
- een verstrend effect kunnen hebben voor de soorten waarvoor het gebied is aangewezen
- de natuurlijke kenmerken van het gebied kunnen aantasten.

Daarnaast is er voor elk nieuw plan een goedkeuringsbesluit nodig (art. 19) indien door dat plan, gelet op de instandhoudingsdoelen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het gebied kunnen verslechteren
- een verstrend effect kan optreden op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

De vergunningen worden verleend door de provincies (GS) of door de minister van LNV. Zij mogen slechts vergunning verlenen dan wel goedkeuring verlenen aan een plan als zij zich hebben verzekerd dat het project afzonderlijk of in combinatie met andere

projecten of handelingen geen significante effecten heeft op de natuurlijke kenmerken van het gebied. In alle gevallen waarin significante effecten zouden kunnen optreden moet de initiatiefnemer vooraf een passende beoordeling van de gevolgen opstellen, die door GS in haar besluitvorming moet worden betrokken. Deze regels zijn ook van toepassing indien de ingreep niet direct in het Natura-2000 gebied plaatsvindt, maar wel een effect daarop kan hebben.

Daarnaast zal Nederland in de komende jaren voor alle gebieden die samen het Natura 2000-netwerk vormen, beheerplannen opstellen. Deze beheerplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en niet mogelijk zijn in en om Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied (onderdeel van Natura 2000) is de Dordtse Biesbosch en ligt ten zuiden van het plangebied. Alle ontwikkelingen in of nabij het Natura 2000-gebied dienen vooraf getoetst te worden op hun gevolgen voor de te beschermen soorten en habitats. Deze status verplicht het gemeentebestuur er toe om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan na te gaan of het plan tot aantasting van leefgebieden kan leiden. Vanwege de afstand van het plangebied tot de Dordtse Biesbosch zal de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan- geen gevolgen hebben voor Natura 2000.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van natuurgebieden in de EHS die significante negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuur zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven beschikbaar zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Natuurgebieden en de groene verbindingen (zoals ecologische verbindingzones) daartussen dienen gevrijwaard te worden van bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de functie van de gebieden. Nieuwe bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de ontwikkeling van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur zijn uitgesloten. In natuurontwikkelingsgebieden moeten de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuurwaarden worden veiliggesteld. Onomkeerbare en/of ongewenste ontwikkelingen moeten worden tegengegaan.

Indien om zwaarwegende redenen aantasting van natuur- en landschapswaarden onontkoombaar is en alternatieve oplossingen ter plaatse niet voorhanden zijn, dient compensatie plaats te vinden.

Compensatie dient plaats te vinden in de gebieden benoemd in de regeling met betrekking tot het provinciaal compensatiebeginsel.

De provinciale EHS wordt gevormd door bestaande en geplande natuurgebieden, waardevolle weidevogelgebieden en groene verbindingen. Het onderhavige plangebied maakt geen deel uit van de provinciale EHS.

Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013

In 2008 is het Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013 vastgesteld. De doelstelling van de SES is behoud en ontwikkeling van natuur met een optimale diversiteit, waarbij zoveel mogelijk wordt uitgegaan van gebiedseigen soorten en habitats.

De Stedelijke Ecologische Structuur is opgehangen aan een aantal thema's. Een van de thema's is "Dordrecht rivierenstad". Het water en de nabijheid van de Biesbosch drukken hun stempel op de natuur in de stad.

4.6.2 Onderzoek

In oktober 2008 is door de gemeenteraad de Stedelijke Ecologische Structuur (SES) vastgesteld. Vanuit de SES worden de belangrijke groenstructuren in en rond Dubbeldam genoemd. De Dordwijkzone heeft waarde als verblijfsgebied en verbinding voor zowel recreanten als voor natuur. De parkendriehoek, die gevormd wordt door het landgoed Dordwijk en het aangrenzende Dubbelmondepark en Overkamppark, is een belangrijk onderdeel van deze zone, ondermeer vanwege haar omvang.

Het Dubbelsteijnpark ligt midden in de wijk. De Noordendijk, de Provincialeweg, de Oudendijk en de Zeedijk zijn in Dubbeldam als groene linten aangewezen. In deze linten vinden we doorgaande bomenrijen en struweel, om daarmee voor diverse soorten verbindingzones te creëren. Naast de groene linten gelden binnen de corridor ook de randen van de deelgebieden als groen lint uitgevoerd te worden.

Tussen Dubbeldam en de Zuidpolder is als verbinding tussen Provincialeweg en de Nieuwe Dordtse Biesbosch een nieuw groen lint aangewezen: de Alloijnszone. Gezien het vervallen van bebouwing in de Zuidpolder zal in het kader van de herijking van de structuurvisie bezien moeten worden hoe dit uitgewerkt wordt. In het deel boven de Oudendijk zal het groene karakter behouden en zo mogelijk versterkt moeten worden. Eventuele vervangende bebouwing ter plaatse van het tuincentrum en het kassencomplex hier zal in een ruime groene setting moeten gebeuren. Ter plaatse van de Zuidpolder en de Bovenpolder wordt vooralsnog uitgegaan van de huidige functie.

De dichtsbijzijnde begrenzing van het Natura 2000-gebied De Biesbosch ligt op een afstand van ca. 750 m (zuid-oost punt De Hoven - Kop van het Land); voor het overgrote deel is sprake van een ruimere afstand. Doordat er in het zuidelijke- en oostelijke deel van Dubbeldam geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, is een verdere toetsing niet aan de orde.

4.6.3 Conclusie

De van belang zijnde groenstructuren worden in het bestemmingsplan bestemd, waarbij de parken een specifieke bestemming krijgen.

Er vinden geen wijzigingen plaats in de huidige situatie.

Gelet hierop is er vanuit een oogpunt van "Natuur" geen bezwaar tegen dit bestemmingsplan.

4.7 Geluid

4.7.1 Regelgeving en beleid

Volgens de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd, met uitzondering van 30 km/ uur gebieden en woonerven.

Op 1 januari 2007 is er een nieuwe Wet geluidhinder van kracht geworden. Met de nieuwe wet is wordt voortaan de geluidsbelasting als daggemiddelde (Lden) weergegeven. Getalsmatig heeft dit tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wegverkeerslawaai veranderd is in 48 dB. Ook de maximale ontheffingswaarde is daarmee veranderd: van 65 dB(A) is deze veranderd in 63 dB. Voor industrielawaai blijft de 'oude' eenheid dB(A) nog van kracht

wegverkeerslawaai

In de Structuurvisie Dordrecht 2020 is Dubbeldam aangegeven als een suburbaan leefmilieu. Als vertrekpunt behoort daarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Dit is door de aanwezigheid van geluidsbronnen, als de N3, de Provincialeweg en stadswegen die functioneren als doorgaande routes niet overal haalbaar.

Industrielawaai

De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaaiveroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaaimakende bedrijven gevestigd mogen zijn. Vervolgens wordt ten behoeve van het gezoneerde industrieterrein de zonegrens bepaald en vastgesteld. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied. De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten. Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Het plangebied valt niet binnen een zone van een industrieterrein.

spoorweglawaai

De geluidsbelasting ten gevolgen van railverkeer mag niet meer bedragen dan 55dB. In een aantal situaties kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot maximaal 68 dB. De spoorlijn Dordrecht - Gorinchem ligt aan de noordzijde van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Dordrecht - Breda op ruime afstand.

Beleid hogere waarden

Op 11 december 2007 zijn door burgemeester en wethouder van Dordrecht de 'Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder' vastgesteld. Daarin is beschreven in welke situaties en onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden verleend. Voor de verlening van hogere waarden dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Hiervoor zijn onder meer de volgende randvoorwaarden gesteld:

- woningen dienen in principe een geluidsluwe zijde te krijgen. Hierbij is een geluidsluwe zijde, een zijde waarvan de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.
- een buitenruimte bij een woning is in principe niet gelegen aan de hoogste belaste zijde.
- het geluidsniveau in de buitenruimte van de woningen mag (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidsbelasting op de als geluidsluw aangemerkte gevel.
- elke woning bevat in beginsel één slaapkamer die niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde is gesitueerd. Bij voorkeur wordt de helft van de geluidsgevoelige ruimten samen niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde gesitueerd.

4.7.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan laat ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen nieuwe woningen toe op het perceel Oudendijk 75.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat voor de locatie Oudendijk 75 bij enkele woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Hiervoor zijn hogere waarden vastgesteld (zie bijlage).

Op enkele locaties kan in de toekomst met een planwijziging eveneens geluidgevoelige bebouwing worden toegevoegd. In de dan te voeren wijzigingsprocedure dient in die situatie het aspect geluidhinder nader te worden onderzocht, waarbij de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare waarden en er bij het nodig zijn van hogere waarden moet worden voldaan aan het daarvoor in Dordrecht opgestelde beleid.

4.7.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken ende Nota Kleurrijk Groen zijn uitgangspunten voor de groenvoorzieningen opgenomen.

De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met de belangrijke structurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structurelementen in ruimtelijk, maar ook functioneel opzicht aan.

Parken zijn de kern van het openbaar groen en vaak ook het openbaar gebied. De parken hebben een belangrijke recreatieve en ecologische functie. Een goed beheer van de parken is dan ook van groot belang.

4.8.2 Onderzoek

Er zijn geen bijzonderheden in het beheer van het groen geconstateerd.

In het bestemmingsplan dienen de parken te worden gehandhaafd en een afzonderlijke bestemming te krijgen en hetzelfde geldt voor de grotere (structurele) groenvoorzieningen.

4.8.3 Conclusie

De parken en de structurele groenvoorzieningen worden gehandhaafd en als zodanig bestemd.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om: Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofdioxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden.

Met deze Wet is tevens ingezet op het opstellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL).

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Een belangrijk element in de Wet milieubeheer is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit programma werken het Rijk, de Provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Per 1 augustus 2009 is het NSL officieel in werking getreden. Het doel van het NSL is dat in Nederland vanaf 2011 aan de normen voor PM10 en vanaf 2015 aan de normen voor NO2 voldaan wordt. In het kader van het NSL is een nieuw begrip geïntroduceerd, namelijk het begrip "niet in betekenende mate". Op basis van de Wet milieubeheer en het NSL kan gesteld worden dat een project/plan doorgang kan vinden wanneer:

- het project of plan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project leidt niet tot overschrijding van grenswaarden;
- er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van het project is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of een gelijkblijvende concentratie van de betreffende stof;
- er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van een door het project optredend effect of een met het plan samenhangende maatregel is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of blijft de concentratie gelijk;
- het project is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of is in elk geval niet strijdig met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

4.9.2 Onderzoek

In het regionaal programma luchtkwaliteit is geen knelpunt in Dubbeldam opgenomen. In een zone van 300 meter langs de N3 dient de kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen wel meegenomen te worden in de overweging. Met name maatschappelijke bestemmingen als scholen en kinderdagverblijven zijn minder gewenst in dit gebied.

4.9.3 Conclusie

De uitvoering van het bestemmingsplan leidt niet tot problemen op het gebied van luchtkwaliteit.

4.10 Verkeer en vervoer

4.10.1 Regelgeving en beleid

Mobiliteitsplan Dordrecht

Op 6 september 2005 heeft de gemeenteraad het beleidsvoornemen van het Mobiliteitsplan Dordrecht vastgesteld. Het Mobiliteitsplan Dordrecht (MPD) beoogt een antwoord te bieden op de opgaven die vanuit een toenemende (auto)mobiliteit op Dordrecht af komen. Vanuit de vaak tegengestelde belangen van bereikbaarheid en leefbaarheid wordt gestreefd naar gebiedsgericht maatwerk. De hoofddoelstelling van het mobiliteitsplan is het verbeteren van de bereikbaarheid en het handhaven van de leefbaarheid.

Op stadsniveau is een stelsel van hoofdwegen en secundaire wegen vastgesteld, waarbij gemotoriseerd verkeer zo vlot mogelijk naar wegen van een hogere orde afgewikkeld dient te worden.

4.10.2 Onderzoek

De verkeersstructuur in Dubbeldam is sterk bepaald door de oorspronkelijke dorpsstructuur. De oude radiaal van de kern uitlopende wegen met lintbebouwing, zijn in de loop der jaren aangesloten op de stedelijke ontsluitingsstructuur. Bij de uitbreiding van de wijk zijn enkele aanvullende ontsluitingswegen aangebracht. Per auto is Dubbeldam bereikbaar vanaf de N3 en de Overkampweg. Vandaar moet men via de Noordhoevelaan, de Rechte Zandweg, Dubbelsteijnlaan Oost en de Eikenlaan de wijk inrijden. Om het verkeer over de wijk te verdelen is naast de van oudsher aanwezige radiaalstructuur een ringstructuur aangewezen, opgebouwd uit bestaande wegen (Nijhofflaan, Prunuslaan, Gravensingel en Groenekruislaan). Van deze structuur maakt ook het openbaar vervoer gebruik om de gehele wijk te ontsluiten. Door deze ring krijgt de kern van de wijk op het knooppunt in de oude wegenstructuur een autoluw karakter. De autoluwe situatie bij het Damplein is gewenst voor deze belangrijke ontmoetingsplaats met de winkels voor de dagelijkse voorzieningen. Vanwege de gewenste vlotte doorstroming kent vrijwel de gehele ring een 50 km/h regiem, behalve op de Gravensingel tussen Elzenlaan en Dubbelsteijnlaan Oost. Daar geldt een snelheidsbeperking tot 30 km/h. Op alle overige wegen in de wijk heerst een 30 km/h regiem.

Om wijkvreemd verkeer zoveel mogelijk te vermijden is de route stad uit over N3 zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt. De verkeerslichteninstallatie op de Provincialeweg is geoptimaliseerd en de installaties van de diverse kruisingen regelen tijdens de spits een optimale ontsluiting van en naar de N3 door gebruik te maken van groene golven.

De Rechte Zandweg, Burgemeester Jaslaan en Damstraat kennen een vrachtwagenverbod. Om de bevoorrading van de winkels op het Damplein mogelijk te maken is een vrachtwagenroute beschikbaar vanaf de Provincialeweg over de Dubbelsteijnlaan Oost. Deze route is met borden aangegeven vanaf de Provincialeweg.

Per fiets kent de wijk verschillende ontsluitingen, zowel in de richting van de stad als in de richting van het buitengebied. In de wijk zijn de belangrijkste fietsroutes de Haaswijkweg West en -oost en de Dordtwijklaan. Daarnaast zijn voor de fietsers voorzieningen aangebracht op - of langs de ontsluitingswegen in de vorm van vrijliggende fietspaden, rode fietsstroken of fietssuggestiestroken.

4.10.3 Conclusie

De uitvoering van het bestemmingsplan leidt niet tot problemen op het gebied van verkeer en vervoer.

4.11 Water

4.11.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water.

De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd.

De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving hebben de gemeenten een aantal nieuwe zorgplichten: afvloeiend hemelwater, grondwaterstand en een verbrede zorgplicht inzamelen afvalwater buitengebied.

Beleidslijn Grote rivieren

Door verschillende instanties (o.a. Rijkswaterstaat, VROM, provincies Gelderland, Zuid-Holland, Noord-Brabant, VNG, Unie van Waterschappen) is gewerkt aan de opstelling van de Beleidslijn "Grote rivieren". De Beleidslijn is op 14 juli 2006 in werking getreden.

Deze beleidslijn komt in de plaats van "Ruimte voor de Rivier".
Dubbeldam is niet gelegen aan een rivier.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 250 m² of meer moet voor hemelwater een watervergunning 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.

Beleidsplan Waterkeringen Kijk op dijk en duin (december 2006)

Dit beleidsplan omvat de hoofdlijnen van beleid, visie en richting met betrekking tot het beheer van de waterkeringen. Op grond van de Keur kunnen dijkgraaf en heemraden ten aanzien van de vergunningverlening nadere regels, de zogenoemde beleidsregels, vaststellen. Daarbij zullen de beleidskaders van dit beleidsplan als uitgangspunt dienen. Het beleidsplan is december 2006 vastgesteld.

In het beleidsplan staat beschreven welke aspecten met betrekking tot waterkeringen in bestemmingsplannen een nadere verankering moeten krijgen. Hierbij is het uitgangspunt dat de kern- en beschermingszones zoals opgenomen in de legger, opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan en in de verbeelding moeten worden aangegeven.

Het plangebied valt binnen dijkkringgebied 22 waarbij de primaire waterkering volgens de Wet op de waterkering moet voldoen om een hoogwaterstand met een voorkomingskans van 1 maal per 2.000 jaar te kunnen weerstaan.

Waterkering

De Zuidendijk en Wieldrechtse Zeedijk hebben een waterkerende functie.

Stedelijk Waterplan

Het Waterplan Dordrecht 2009-2015 is een actualisering en uitbreiding van het 1e Waterplan. Lerend van de praktijkervaringen, rekening houdend met de nieuwe beleidskaders en inspeland op de klimaatverandering hebben de waterpartners, de gemeente Dordrecht en waterschap Hollandse Delta, een nieuwe toekomstgerichte waterambitie geformuleerd. Samengevat luidt de lange termijn ambitie (2050) als volgt:

Het eiland van Dordrecht heeft een klimaatbestendig, veilig, mooi en gezond watersysteem. Het heeft voldoende veerkracht voor het opvangen van zowel extreme neerslag als langere periodes van hitte en droogte. Bij het op orde brengen van het watersysteem en de waterkeringen is rekening gehouden met de zeespiegelstijging en hogere piek-afvoeren op de rivier. Op het hele eiland is het watersysteem schoon en ecologisch gezond. Het water draagt bij aan de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte in de stad en het landelijk gebied. De waterstructuur is een aantrekkelijke doorgaande route die stad en land met elkaar verbindt en heeft een hoge natuurwaarde. De burgers van Dordrecht leven bewust met het water, maken volop gebruik en genieten van het open water. Water en ruimte, natuur en cultuur versterken elkaar en dragen bij aan de vitaliteit en duurzaamheid van het eiland van Dordrecht.

4.11.2 Onderzoek

Onderzoek op het onderdeel water heeft feitelijk plaatsgevonden in het kader van het Stedelijk Waterplan. Dit bestemmingsplan brengt geen wijziging in bestaande watergangen en om die reden is volstaan met raadpleging van het Stedelijk Waterplan.

4.11.3 Conclusie

Het Stedelijk Waterplan is tot stand gekomen in samenwerking met het waterschap Hollandse Delta. Over de aanpak van bestemmingsplannen en de doorvertaling daarin van het Stedelijk Waterplan is structureel overleg met deze waterbeheerder. Er zijn ondermeer afspraken gemaakt over de vormgeving en inhoud van de "watertoets".

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

De verschillende bestemmingen zijn met hun bouwgrenzen direct van de verbeelding af leesbaar.

Door middel van ruime bestemmingen en mogelijkheden van afwijking (onthefing) en wijziging is in de gebieden die daarom vragen, denk aan het winkelcentrum Damplein, de nodige flexibiliteit opgenomen.

Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008).

5.2 Inleidende regels

In dit hoofdstuk van de regels is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

5.3 Bestemmingen

In iedere bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven voor welke doeleinden de aangewezen gronden zijn bestemd. Daarna wordt in algemene zin aandacht besteed aan de bouwregels, de afwijkingen, en eventueel nadere eisen en specifieke gebruiksregels.

In het gehele plangebied wordt gewerkt met bouwvlakken waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan.

Uitgangspunt is dat de bouwvlakken zijn gelegd om de huidige hoofdbebouwing. De toegestane hoogtemaat voor de hoofdbebouwing is veelal afgestemd op de huidige situatie en is op de verbeelding aangegeven.

Buiten het bouwvlak is vaak een (achter)erf gelegen waarop onder bepaalde voorwaarden het oprichten van bebouwing is toegestaan.

Wonen

Aan de woningen in het plangebied wordt de bestemming "wonen" (W) gegeven. Binnen deze bestemming zijn verschillende woningtypen aanwezig.

Van de gronden met de bestemming 'Wonen' en gelegen buiten het bouwvlak (het erf) mag maximaal 50 % met een maximum van 50 m² worden bebouwd en overdekt. Voor de hoogte en diepte van bijbehorende bouwwerken (zoals aan/uitbouwen) is als regel aansluiting gezocht bij de criteria voor vergunningvrije bouwwerken in de Woningwet per 1 januari 2003: 0.30 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning tot een maximum van 4 m of als de woning lager is tot dat maximum; deze maatvoering is dan beperkt tot de eerste 2.50 m buiten het bouwvlak aan de achterkant van de woning, alsmede aan de zijkant van de woning.

Buiten deze maat van 2.50 m geldt een maximale hoogte van 3 m met de mogelijkheid om via afwijking een kap aan te brengen tot maximaal 3.5 m.

De planregel kent mogelijkheden van afwijking zoals:

- een grotere oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken;
 - a. op bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 375 m² tot maximaal 75 m², echter onder voorwaarde dat het maximum bebouwingspercentage van 50 niet wordt overschreden;
 - b. op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 375 m²: maximaal 20 % van de oppervlakte van dat erf met een maximum van 200 m²;
- een hogere bouwhoogte direct aan de achter- en zijgevel.

De woonwagenstandplaatsen zijn afzonderlijk aangeduid W(wp). Aantallen, bouwvlakken en hoogtematen stemmen overeen met de huidige regeling.

Gebaseerd op de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan zijn in de west- en oosthoek van de Vissersdijk/Noordendijk mogelijkheden voor woonbebouwing opgenomen. Aan beide zijden gaat het om maximaal 10 woningen (vrijstaand/tweeondereenkap). Voor de oosthoek is dit minder dan in het geldende bestemmingsplan als maximum is genoemd, maar dat heeft te maken met de huidige woningbehoeften en de spreiding over de stad.

Op enkele locaties komen van het wonen afwijkende functies voor, zoals detailhandel, dienstverlening, kantoor, bedrijf. Deze uitzonderingssituaties zijn in de verbeelding en regels opgenomen.

Op de locatie Burg.Jaslaan 12 is een vergund overdekt zwembad afzonderlijk in de regels benoemd, omdat de oppervlakte en hoogte groter zijn dan via de regels voor erfbebouwing in algemene zin worden toegestaan.

Afwijkende functies komen (ook) voor aan de Stevensweg en daarvoor geldt een specifieke regeling. Bewust is gekozen voor een woonbestemming en zijn de uitzonderingen aangeduid. Binnen die uitzonderingen is bedrijfsbebouwing mogelijk in de aangegeven functie (bedrijf of detailhandel) tot een in de verbeelding ingeschreven maximum oppervlakte. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen maximum oppervlakte van 300 m² is gehandhaafd voor bedrijven c.a. die kleiner zijn dan die oppervlakte. Bij grotere bestaande oppervlakte is die oppervlakte gehanteerd. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3.50 m. Binnen de bedrijfsbebouwing zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Er is een mogelijkheid van afwijking opgenomen voor een bouwhoogte van 6 m en de standaard regeling voor het toestaan van een andere milieucategorie indien deze gelijk kan worden gesteld met categorie 1 en 2.

De wijze regeling en mogelijkheden van afwijking komen grotendeels uit het geldende bestemmingsplan.

Er is voor de volledigheid nog een regel aan toegevoegd, die overeenstemt met de regeling elders in dit bestemmingsplan: indien er op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van de verkoop van auto's, boten, caravans (al dan niet in een showroom) mag dat worden voortgezet.

Voorts is uitdrukkelijk geregeld dat binnen de vlakken met een functieaanduiding geen woningen mogen worden gebouwd.

Er is een regel opgenomen die het mogelijk maakt om via een wijzigingsbevoegdheid te kunnen inspelen op het gering vergroten van het bouwvlak ter plaatse van het woonzorgcomplex Gravenhorst. Op die wijze kan de nieuwbouw worden uitgevoerd indien wordt voldaan aan de bij wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden.

Bedrijf en Bedrijf - Nutsvoorziening

Voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijven is aansluiting gezocht bij de regeling in de geldende bestemmingsplannen. Over het algemeen zijn de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar en in enkele situaties gaat het om maximaal categorie 3.

Categorie 3-bedrijven zijn toegestaan in "het binnenste gedeelte" bij Vissersdijk-Beneden (de buitenste rand ligt daarvoor te dicht bij woningen), gebied rond Ploegstraat/Egstraat en een gedeelte van het terrein aan het Reewegpad (oude rechten). Nabij de hoek Stevensweg/Zuidendijk is een houthandel gevestigd in categorie 3.

Hoewel volstrekt helder dat binnen een gebied als Dubbeldam bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41, lid 3 Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht niet zijn toegestaan, is dit voor de helderheid toch in de betreffende planregel vermeld.

Bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten is een toelichting gevoegd waarin nader is ingegaan op de werking en de mogelijkheden van afwijking en wijziging.

Tuin

De bestemming "Tuin" is gelegd op delen van de woonpercelen, waar geen gebouwen mogen worden gebouwd. Het uitbreiden van woningen door middel van een aanbouw of het plaatsen van bijgebouwen is op deze gronden niet toegestaan. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en mag ter plaatse van de oprit worden geparkeerd.

Deze gronden dienen vooral een groene uitstraling te krijgen.

Centrum

Het winkelcentrum Damplein en enkele daarom heen liggende solitaire panden hebben de bestemming 'Centrum' gekregen. Deze bestemming en de ligging van bouwvlakken stemt overeen met het geldende bestemmingsplan.

Al enige tijd is er sprake van een mogelijke uitbreiding van het winkelcentrum en in het geldende bestemmingsplan is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat er nog geen sprake is van een concreet bouwplan is wederom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor bouwvlakken kunnen worden aangepast. De toevoeging is bepaald op maximaal 800 m² bvo. Op de verdiepingen geldt de woonfunctie.

Gemengd

Deze bestemming geldt met name voor verschillende percelen in de Corridor. De bestemming 'Gemengd' is gebruikt omdat de betreffende panden/locaties niet specifiek aan één functie zijn voorbehouden. Een gebruik voor kantoor, bedrijf, sport, maatschappelijke functie is denkbaar.

Voor vestiging van bedrijfsactiviteiten zijn alleen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde categorieën 1 en 2 (en soms ook 3) toegestaan.

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van perifere detailhandel op enkele bestaande locaties. De locaties zijn voorzien van een aanduiding en in de regels is aangegeven wat ter plaatse is toegestaan.

Kantoordoeleinden

Het voormalige gemeentehuis aan de Dubbelsteynlaan-west is in gebruik bij een advocatenkantoor. Om die reden is op dit perceel de bestemming kantoordoeleinden gelegd. Een kantoor bestemming is ook gelegd op enkele andere locaties, die als zodanig in gebruik zijn.

In de regels zijn de maximale bouwhoogten geregeld.

Maatschappelijk

De scholen, kerken en maatschappelijke voorzieningen in het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De bouwvlakken stemmen overeen met het geldende bestemmingsplan.

Als uitgangspunt wordt uitgegaan van de huidige situatie en daarom zijn de verschillende functies afzonderlijk aangeduid:

M (o): onderwijs

M (re): religie

M (bp): begraafplaats

M (zoi): zorginstelling (verzorgingstehuis)

M (zbo): zorgboerderij

M (b): bedrijf

Er is een mogelijkheid van afwijken van die regel opgenomen onder voorwaarde dat de woon- en leefsituatie in de naaste omgeving niet op ontoelaatbare wijze negatief wordt beïnvloed.

Voorts is bepaald dat in de in de verbeelding als zodanig aangeduide strook 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' de vestiging van lagere scholen, kinderdagverblijven, bejaardenhuizen, niet is toegestaan.

Vermeldenswaard is voorts dat deze bestemming ook is gelegd op de gronden van Stichting De Hoop aan de Provincialeweg. Ter plaatse worden ook bedrijfsactiviteiten uitgeoefend, maar vanwege de sociale activiteiten van De Hoop is ook voor die activiteiten bewust gekozen voor een maatschappelijke bestemming en niet voor een bedrijfsbestemming. Aan die maatschappelijke bestemming is de functieaanduiding 'bedrijf' toegevoegd. In de planregels is verwoord dat daar ten behoeve van de maatschappelijke functie een categorie 3-bedrijf is toegestaan (houtbewerking, metaalbewerking, drukkerij).

Er is een regel opgenomen die het mogelijk maakt om via een wijzigingsbevoegdheid te kunnen inspelen op het vergroten van het bouwvlak ter plaatse van het Parkhuis.

Er is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de kerk aan de Gravensingel woningen te kunnen realiseren. De voorwaarden zijn in de betreffende planregel beschreven. Eenzelfde bevoegdheid is opgenomen voor de kerk aan de Dubbelsteynlaan West 70: indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden kunnen daar een nieuwe kerk worden gebouwd en maximaal 10 woningen.

Agrarisch

De agrarische gronden zijn als zodanig bestemd. De aanwezige glastuinbouwbedrijven zijn voorzien van een daarop gerichte aanduiding.

De aanwezige bebouwing is opgenomen in een bouwvlak en de dienstwoning is voorzien van een aanduiding (w). Er is, behoudens bij de glastuinbouwbedrijven, een maximaal bebouwingspercentage ingeschreven.

Voor de gronden op de hoek N3/Provincialeweg is de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengd' gehandhaafd.

Er is een mogelijkheid van afwijking opgenomen voor het vestigen van niet volwaardige agrarische bedrijven en de uitoefening van nevenactiviteiten. Deze regeling is afgestemd op de regeling in het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch.

Groen

De structurele groengebieden zijn bestemd tot 'Groen'. De inhoud van deze bestemming is standaard en spreekt voor zich.

Groen - Park

De bestaande parken hebben een afzonderlijke bestemming 'Groen - Park' gekregen. Ook hier is in het algemeen de inhoud standaard en spreekt voor zich.

Sport

De sportvelden op het sportcomplex Corridor en aan de Gravensingel zijn opgenomen binnen de bestemming 'Sport'. Er is een bouwvlak opgenomen voor de kantine, kleedkamers e.d. Voorts is geregeld dat buiten het bouwvlak bouwwerken als dugouts,

ballenvangers, lichtmasten, hekwerken, mogen worden geplaatst. Deze regels spreken voor zich.

Voor het sportcomplex Corridor zijn aanvullende regels gesteld, die een nadere toelichting behoeven.

Sinds de aanleg van een kunstgrasveld op het sportcomplex Corridor in 2009 ervaren de bewoners van de woningen Visserstuin 32 t/m 36 door de intensievere bespeling geluidsoverlast. De woningen liggen op een afstand van ca. 10 m. De bewoners hebben verschillende procedures aangespannen om verplaatsing van het kunstgrasveld te bereiken.

In het kader van de behandeling van het beroep tegen het op 23 april 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Dubbedam' heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (2 juli 2014, 201305379/1/R4) geoordeeld de gemeente zich er onvoldoende van heeft vergewist of, gelet op de nadelig gevolgen die het gebruik van het sportcomplex onder meer vanwege stemgeluid op het kunstgrasveld blijkt de akoestische onderzoeken kan voor het woon- en leefklimaat. Er kan daarom niet worden volstaan met de redenering dat er sprake is van een bestaande situatie.

De gemeente is via een bestuurlijke lus opgedragen de gebreken in de besluitvorming te herstellen.

In dat kader is nader gezocht naar een oplossing van de problematiek.

Door de met bewoners gemaakte en vastgelegde afspraken blijft de planopzet en daarmee de onderlinge afstand tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Sport' gehandhaafd, maar zijn afspraken gemaakt om de geluidhinder te verminderen.

De bewoners en de gemeente hebben na overleg afspraken gemaakt over o.a.:

- het tot 2019 gebruiken van het kunstgrasveld voor alleen wedstrijden;
- het uiterlijk in 2019 verplaatsen van het kunstgrasveld;
- het verplaatsen van lichtmasten;
- de mogelijke aanleg van een geluidwal;

Het geheel is vastgelegd in een zogenaamde vaststellingsovereenkomst.

Enkele elementen vanuit die overeenkomst hebben betekenis voor het bestemmingsplan en zijn opgenomen in de regels. Zo is naast een verbod op lichtmasten binnen een afstand van 50 m vanaf de gevels van de betreffende woningen, eveneens een specifieke gebruiksregel over een maximale geluidsbelasting vanwege de sportactiviteiten inclusief stemgeluid van de sporters, de toeschouwers en sportgeluiden op genoemde gevels per uiterlijk 1 september 2019 opgenomen. De normen komen uit het Activiteitenbesluit, maar in afwijking van het bepaalde in dat Besluit wordt voor deze regel in het bestemmingsplan ook het stemgeluid van de sporters, de toeschouwers en de sportgeluiden, meegenomen.

De locatie voor de mogelijke aanleg van een geluidwal is in de verbeelding als zodanig aangeduid; de maatvoering komt voort uit de maat die overblijft na aanleg van een 'pupillenveld'. In de regels is opgenomen dat indien een geluidwal nodig is, deze wordt aangelegd zo dicht mogelijk bij het veld, echter op een afstand van minimaal 15 m vanaf de grens van de bestemming 'Wonen'. De overblijvende gronden tussen de geluidwal en de bestemming 'Wonen' worden als groengebied ingericht.

De legitimering voor deze regeling voor het sportcomplex Corridor wordt enerzijds gevonden in de huidige afstand tussen de woningen en het sportcomplex en anderzijds in de geluidproblemen en de gemaakte afspraken om te komen tot een einde van de problematiek en de daarmee gepaard gaande rechtszaken.

Recreatie

Deze bestemming is gelegd op gronden van de volkstuindersvereniging aan de Hastingsweg. Met een maximum bebouwingspercentage en een maximale bouwhoogte zijn de bouw mogelijkheden aangegeven. Dit stemt overeen met het geldende bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de gronden aan het Laantje van middenhoeve waar een manege is toegestaan.

Verkeer

De bestaande wegen, straten en pleinen zijn bestemd voor 'Verkeer'. Ook de aan de westzijde van het plangebied gelegen N3 heeft deze bestemming.

Binnen deze bestemming zijn ook allerlei bestaande groenstroken opgenomen. Door dit onderdeel te laten zijn van de bestemming 'Verkeer' is het mogelijk -indien nodig- extra parkeerplaatsen te realiseren.

De inhoud van de bestemming is standaard en spreekt voor zich.

Leiding-Leidingstrook

In het plangebied ligt nabij de N3 een leidingenstrook met daarin:

- hoge druk gasleiding van 40 bar
- 2 persriolen
- 2 x een 150 kV electriciteitsverbinding
- hoofdwatertransportleiding

De hoge druk gasleiding buigt af naar de Haaswijkweg-west en splitst zich daar in een leiding naar Stadspolder en een leiding in oostelijke richting langs de Haaswijkweg-west en -oost.

Dergelijke leidingen moeten worden bestemd. In de planregels is de standaardbepaling opgenomen, dat bebouwing c.a. ten behoeve van andere functies slechts is toegestaan indien en voor zover de bij de bescherming van de leiding betrokken belangen dit gedogen; hiertoe wordt vooraf de leidingbeheerder gehoord.

Waterstaat - Waterkering

De bestemming "Waterstaat - Waterkering" heeft vooral ten doel dat er bij het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden overleg plaatsvindt met het waterschap. Dit is op de gebruikelijke wijze in de planregels opgenomen.

Waarde - Archeologie 1, 2 en 3

Vanwege de eerder in deze toelichting beschreven mogelijke archeologische waarden is een regeling opgenomen waaruit bescherming van de archeologische waarden bij bouwen en bij de uitvoering van werken voortvloeit.

Binnen het gehele plangebied bestaat in principe een verplichting tot het doen van archeologisch vooronderzoek en zorg voor archeologische waarden. Dit betreft zowel bouwen als aanleggen.

In principe mag alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze in voldoende mate zijn zeker gesteld. Deze regeling is niet nodig bij gelijke vervanging van bestaande bouwwerken en bij nieuwe bouwwerken:

- die kleiner zijn dan 50 m²
- waarvan de fundering niet dieper ligt dan 100 cm beneden maaiveld
- waarvoor het palenplan onder de maximaal 5% (inclusief grondverdringing) van het te bebouwen oppervlak blijft

Voor het uitvoeren van verschillende grondwerkzaamheden, zoals het leggen van nieuwe kabels en leidingen, vernieuwen van riolen of verlagen van het waterpeil is een aanlegvergunningstelsel nodig. Pas met vergunning kunnen werken worden uitgevoerd. In afwijking hiervan is zo'n vergunning niet nodig voor onder meer het uitvoeren van:

- normale onderhoudswerkzaamheden;
- grondwerkzaamheden tot een diepte van 40 cm (bij 'Waarde - Archeologie - 1') 70 cm (bij 'Waarde - Archeologie - 2') en 100 cm (bij 'Waarde - Archeologie - 3');
- grondwerkzaamheden tot een oppervlakte van 50 m² ;
- archeologisch onderzoek door een gekwalificeerd archeoloog;

Overig

De bouwregels en mogelijkheden van afwijking (ontheffing) voor de verschillende bestemmingen bevatten elementen die specifiek zijn gericht op het onderhavige gebied en een direct gevolg van het eerder genoemde uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

Naast de hiervoor per bestemming geregelde afwijkingsbepalingen is ook de gebruikelijke algemene afwijkingsbepaling (voor bouwwerken van openbaar nut, verschuiven verschillende grenzen, plaatsen van uitingen van beeldende kunst) opgenomen.

5.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk van de regels worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

- * Antidubbelregel;
Het artikel "Antidubbelregel" bevat bepalingen om te voorkomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het opnemen van dit artikel is verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.
- * Algemene bouwregels;
In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.
- * 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 beroepsuitoefenaar 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 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 standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

5.5 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.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet overwegend in het vastleggen van de huidige situatie, die bovendien veelal reeds in de geldende bestemmingsplannen als zodanig is opgenomen.

In de Wro (artikel 6.12) staat 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. Het gaat daarbij om: de bouw van één of meer woningen, één of meer hoofdgebouwen, uitbreiding van het hoofdgebouw met ten minste 1.000 m², functieverandering naar woningen voor ten minste 10 woningen, of functieverandering naar horeca of kantoor voor ten minste 1.000 m².

Het bestemmingsplan voorziet niet in rechtstreekse bouw mogelijkheden van hiervoor genoemde "aangewezen bouwplannen".

Dergelijke ontwikkelingen zijn wel mogelijk via wijzigingsbevoegdheden. Bij toepassing van een wijzigingsprocedure vindt kostenverhaal plaats.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat ook bouwactiviteiten zijn opgenomen die al in het geldende bestemmingsplan waren voorzien.

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

Het bestemmingsplan was vanaf 16 mei 2012 gedurende 6 weken onderwerp van inspraak. Van de mogelijkheid om in te spreken is door verschillende personen/instanties gebruik gemaakt. Als gevolg daarvan is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. In de bijlagen is het verslag van de inspraak opgenomen.

7.2 Overleg

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

1. Provincie Zuid-Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Waterschap de Hollandse Delta
4. KPN Telecom Netwerkdiensten
5. Ministerie van Defensie
6. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie/Energie
7. Kamer van Koophandel
8. Nederlandse Spoorwegen
9. TenneT TSO
10. Nederlandse Gasunie
11. Veiligheidsregio

Met de provincie heeft op de voorgeschreven wijze digitaal overleg plaatsgevonden, met als conclusie dat er geen provinciale belangen bij dit plan zijn betrokken.

Het waterschap heeft bericht dat het plan geen aanleiding geeft om opmerkingen te maken.

Van de Gasunie en de Veiligheidsregio zijn opmerkingen ontvangen.

Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Als gevolg van ontvangen reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

In de bijlagen is het verslag van het overleg opgenomen.

Bijlagen:

bijlage 1: Notitie naar aanleiding van inspraakreacties

1. Inleiding

In uw vergadering van 1 mei 2012 heeft u het voorontwerpbestemmingsplan "Dubbeldam" vrijgegeven voor de inspraak.

Vervolgens is met ingang van 16 mei 2012 gedurende 6 weken de gelegenheid geboden om op het plan in te spreken.

Het plan is volledig op de website van de gemeente geplaatst en de pdf-bestanden konden worden gedownload. Op 22 mei 2012 is een inloopbijeenkomst gehouden Verzorgingshuis Dubbelmonde.

2. Inspraakreacties

Van de mogelijkheid om in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan is door een aantal personen/instanties gebruik gemaakt. Voorts zijn er 51 reacties ingediend tegen de bouwmogelijkheid van 3 woningen aan het Laantje van Middenhoeve.

Ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan om persoonsgegevens zonder een wettelijke verplichting of absolute noodzaak elektronisch beschikbaar te stellen. In bestemmingsplanprocedures moet hiermee rekening worden gehouden. Dit houdt in dat geen NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp elektronisch ter inzage mogen worden gelegd. In een vertrouwelijke bijlage treft u de NAW-gegevens aan van de insprekers.

3. Behandeling inspraakreacties

De reacties worden onderstaand van commentaar voorzien. De reactie wordt eerst in het kort aangehaald.

De reacties tegen de bouwmogelijkheid bij het Laantje van Middenhoeve hebben betrekking op hetzelfde onderwerp en worden dan ook gezamenlijk behandeld.

Inspraakreactie 1

In deze inspraakreactie wordt verzocht de bouwmogelijkheden op grote percelen te verruimen. Dit verzoek wordt niet alleen gedaan met het oog op de eigen situatie aan de Burg. Jaslaan 12, maar alle grote percelen in Dordrecht.

Commentaar:

Standaard mag 50% van het erf worden bebouwd met een oppervlakte van maximaal 50 m²; voor grotere percelen is bij het behoud van hetzelfde percentage en afwijkingmogelijkheid tot 75 m² opgenomen. Al langer wordt nagedacht over ruimere bouwmogelijkheden op grotere percelen. Deze inspraakreactie dwingt tot het afronden van dat onderzoek met als conclusie dat er een aanvullende regeling voor deze percelen kan worden opgenomen.

De bebouwingmogelijkheden kunnen als volgt worden opgenomen:

- Voor percelen waarvan het erf (gaat daarbij om het erf in het bestemmingsplan) kleiner is dan 375 m² blijft de huidige regeling gehandhaafd: 50 % met een maximum van 50 m²; met een afwijkingmogelijkheid tot 75 m²;
- Voor percelen waarvan het erf groter is dan 375 m² wordt een afwijkingmogelijkheid opgenomen van 20 % tot een maximum van 200 m²;
- De overige regels over bouwhoogte en gebruik blijven gehandhaafd.

De nieuwe regels hebben tot gevolg dat bij grotere percelen meer op het erf mag worden gebouwd; in onderstaand overzicht globaal enkele verschillen:

Oppervlakte erf	Oude regeling	Met vrijstelling	Nieuwe regeling	Met vrijstelling
100 m ²	50 m ²	75 m ²	50 m ²	75 m ²
200 m ²	50 m ²	75 m ²	50 m ²	75 m ²
250 m ²	50 m ²	75 m ²	50 m ²	75 m ²
300 m ²	50 m ²	75 m ²	50 m ²	75 m ²
400 m ²	50 m ²	75 m ²	50 m ²	80 m ²
500 m ²	50 m ²	75 m ²	50 m ²	100 m ²
600 m ²	50 m ²	75 m ²	50 m ²	120 m ²
700 m ²	50 m ²	75 m ²	50 m ²	140 m ²
800 m ²	50 m ²	75 m ²	50 m ²	160 m ²

900 m2	50 m2	75 m2	50 m2	180 m2
1000 m2	50 m2	75 m2	50 m2	200 m2
> 1000 m2	50 m2	75 m2	50 m2	200 m2

De situatie op het perceel Burg. Jaslaan 12 past niet in deze algemene regeling, omdat het zwembad op dit perceel door de ruime dakoverstekken een oppervlakte heeft van 269 m2 en een nokhoogte van 6.15 m.

Aangezien er sprake is van een legaal vergunde situatie, na het volgen van een artikel 19, lid 2 WRO-procedure in 2008, is voor dit perceel in de planregels een afzonderlijke regeling opgenomen.

Inspraakreactie 2

In deze inspraakreactie worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- verzocht wordt de grenzen van het bouwvlak op het perceel Zuidendijk 302 te verruimen;
- de bepalingen gericht op archeologie zijn zwaar en verzocht wordt die te schrappen.

commentaar:

Binnen het opgenomen bouwvlak staat 35 % bebouwing, zodat er nog mogelijkheden zijn om uit te breiden. De grenzen van het bouwvlak kunnen enigszins worden verruimd en door het bebouwingspercentage op 50 te houden ontstaan er meer bouw mogelijkheden.

Het perceel Zuidendijk 302 en het overgrote deel van de in eigendom van insprekers behorende percelen ten zuiden van de Zuidendijk liggen in de zone met een middelmatige archeologische verwachting, Waarde Archeologie 3: vrijstelling voor bodemingrepen tot maximaal 1m –mv. Een deel van de percelen ten zuiden van de Zuidendijk ligt in de zone met een hoge archeologische verwachting, Waarde Archeologie 2: vrijstelling voor bodemingrepen tot maximaal 0,70m –mv.

De hoge verwachting geldt vanwege de ligging in de hoger gelegen oeverzone van de rivier de Dubbel, de middelmatige verwachting geldt vanwege de ligging in het dieper gelegen komkleigebied tussen de rivieren de Dubbel en de Merwede.

In de percelen zelf is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

In 2007 is in een groot deel van de Zuidpolder een inventariserend veldonderzoek (booronderzoek) uitgevoerd. Locatie Zuidendijk 302 is daarin niet opgenomen.

Eerdere verstoring van de bodem met verwachte archeologische waarden (bijvoorbeeld door vroeger diepploegen) moet controleerbaar/toetsbaar zijn zowel wat betreft diepte als oppervlak. In een verkennend archeologisch booronderzoek kan dit vastgesteld worden. Dergelijk onderzoek is pas verplicht als er daadwerkelijk dieper dan 70 cm dan wel 100cm–mv bodemingrepen plaatsvinden.

De aanleg van drainage valt niet onder de onderzoeksverplichting vanwege de relatief beperkte bodemverstoring.

Het bijstellen van de vrijgestelde diepte per perceel is onwenselijk/ondoenlijk binnen het bestemmingsplan. Bij de toetsing van een omgevingsvergunningaanvraag wordt uiteraard wel per perceel alle beschikbare en controleerbare archeologische informatie gebruikt.

Het zetten van heipalen is algemeen vrijgesteld tot een maximum van 5% van het totaal te bebouwen gebied (dit wordt in de praktijk zeer zelden overschreden).

Inspraakreactie 3

In deze inspraakreactie wordt verzocht de mogelijkheden rondom Plus supermarkt 't Lam te verruimen.

Commentaar:

De strook tuin aan de voorzijde van de supermarkt kan worden opgenomen binnen de bestemming 'Centrum', maar wel zodanig dat er geen bebouwing kan worden opgericht. De strook kan dan worden gebruikt voor laden en lossen.

Over de mogelijke aankoop van Dubbelsteynlaan – West 94 en het verzoek dit pand c.q. het perceel te betrekken bij de bestemming 'Centrum' kan nu nog niet positief worden gereageerd. Het is van belang dat duidelijk wordt gemaakt welke ontwikkeling men ter plaatse precies

voorstaat, zodat dit kan worden beoordeeld. Daadwerkelijke realisering kan dan zo nodig via de reeds opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Inspraakreactie 4

In deze inspraakreactie wordt verzocht het ingetekende bouwvlak op de locatie Haaswijkweg oost 10 iets aan te passen.

commentaar:

Het bouwvlak voor de nieuwe schuur kan met 2 m worden vergroot (in oostelijke richting). De oude wagenberging wordt niet opgenomen. Er is bewust gekozen voor de bouwmogelijkheid van een nieuwe schuur, om daarmee de oude vervallen bebouwing te kunnen verwijderen. Het groter maken van de oppervlakte van het bouwvlak van de nieuwe schuur is niet aan de orde, omdat de gekozen oppervlakte op de locatie als (ruim) voldoende moet worden beschouwd.

Inspraakreactie 5

In deze inspraakreactie wordt opgemerkt dat in de aankondiging van de inspraak op het bestemmingsplan niet wordt vermeldt dat er 3 woningen aan het Laantje van Middenhoeve kunnen worden gebouwd en daardoor misleidend is.

Commentaar:

Het is onmogelijk om in een bekendmaking iedere ontwikkeling in een gebied te benoemen. De bouwmogelijkheid van 3 woningen aan het Laantje van Middenhoeve is niet in de bekendmaking genoemd, maar daarbij is geen sprake voor een vooraf bedoelde opzet. Evenals vele anderen heeft deze inspreker een inspraakreactie ingediend tegen genoemde bouwmogelijkheid. Het bezoeken van de informatiebijeenkomst, het mondeling indienen van een reactie, het meer tijd hebben voor het indienen van een reactie, zou tot hetzelfde resultaat hebben geleid: het kenbaar maken van de mening dat men tegen genoemde bouwmogelijkheid is. Geconcludeerd kan worden dat inspreker door de inhoud van de bekendmaking niet is benadeeld.

Inspraakreactie 6

In deze inspraakreactie worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- voor de locatie Gravensingel 19 is een wijzigingsbevoegdheid met inachtneming van een bouwhoogte van 8 m opgenomen; verzocht wordt deze bouwhoogte af te stemmen op het inmiddels voorziene appartementengebouw op deze locatie
- voor de locatie Dubbelsteynlaan 70 is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen en verzocht dit wel te doen om daarmee de nieuwbouw van de kerk, eventueel een klokkentoren en de nieuwbouw van grondgebonden woningen mogelijk te maken.

commentaar:

Voor Gravensingel 19 is in de wijzigingsbevoegdheid bepaald dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 8 m; naar aanleiding van de reactie is gebleken dat er een schetsplan voorhanden is met een hoogtemaat van maximaal 15 m. Indien deze hoogtemaat op enige afstand blijft van de woningen ten zuiden van de locatie (en dat is in het schetsplan het geval), is deze acceptabel. Juist aan de voorzijde van de locatie wordt een hoogteaccent vanuit stedenbouwkundig oogpunt onderschreven.

Voorgesteld wordt de maximale hoogtemaat te stellen op 15 m.

Voor de locatie Dubbelsteynlaan 70 is recent een schetsplan ontvangen. Concrete afstemming moet nog plaatsvinden, maar er zijn voldoende ingrediënten in het schetsplan om -conform het verzoek- een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Daarin komt dan de mogelijkheid te staan om woningen te bouwen, een kerk, een klokkentoren en parkeren op eigen terrein.

Voorgesteld wordt dit op te nemen in een wijzigingsbevoegdheid.

Inspraakreactie 7

In deze inspraakreactie wordt verzocht om enige flexibiliteit aan te brengen in de (her)bouwmogelijkheden van het wooncomplex aan de Vijverlaan.

Commentaar:

Er is inmiddels een schetsplan ontvangen dat op onderdelen het aangegeven bouwvlak overschrijdt. Niet duidelijk is of dit daadwerkelijk het plan gaat worden en evenmin heeft een

volledige toetsing kunnen plaatsvinden. Voorts is er (nog) geen overeenstemming over vergoeding van plankosten en afwenteling van planschade. Gelet hierop wordt voorgesteld een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Inspraakreactie 8

In deze inspraakreactie wordt verzocht de bestemming voor de locatie Damstraat 14 zodanig te flexibiliseren dat niet alleen wonen, maar ook wonen met een maatschappelijk karakter wordt toegestaan.

commentaar:

Op deze locatie is in het verleden na veel overleg en afstemming ingestemd met een woningbouwontwikkeling; vanwege omgevingsfactoren zijn specifieke eisen gesteld aan de bouwhoogte in de vorm van een terug liggende laag. In het nieuwe bestemmingsplan is dit overgenomen. Realisering heeft nog niet plaatsgevonden. Een volledig andere functie dan woningbouw op deze locatie ligt, vanwege de woonomgeving/woonbuurt, niet voor de hand. Indien er bij een toekomstige ontwikkeling sprake is van maatschappelijke onderdelen in dit woongebouw/deze woningen, maar de nadruk ligt op het wonen, is dat toegestaan. Wanneer de nadruk komt te liggen op verzorging en dit te veel gaat afwijken van de woonbestemming, kan –wanneer met dat plan toch ingestemd kan worden- daaraan zo nodig medewerking worden verleend via een afwijking op grond van artikel 4, lid 9 van het Besluit omgevingsrecht (kruimelgevallen regeling).

Inspraakreactie 9

Deze inspreker heeft 2 reacties ingediend, die gemakshalve zijn samengevoegd.

In deze inspraakreactie worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- de hoogte voor een erfafscheiding binnen de bestemming 'agrarisch' is 2 m; verzocht wordt dit te verlagen, dan wel een aanvullende eis op te nemen voor een doorzichtige schutting;
- verzocht wordt het bouwvlak van Zuidendijk 308 af te stemmen op de verleende vergunning.

Commentaar:

De opgenomen maximum hoogte van een erfafscheiding is bedoeld voor afscheiding van bouwpercelen ten opzichte van de overige agrarische gronden. De praktijk laat zien dat de erfafscheiding van agrarische percelen veelal wordt gevormd door een sloot, beplanting of een gaasachtig hekwerk. Het is zeker niet de bedoeling dat rondom agrarische percelen dichte schuttingen gaan ontstaan.

Gelet op de zienswijze worden in de regels ook de bouwwerken, geen gebouwen zijnde gekoppeld aan het bouwvlak.

In de correspondentie met deze inspreker en ook in de Nota van Uitgangspunten is regelmatig sprake van Zuidendijk 308A. Blijkbaar heeft dit tot het misverstand geleid dat het bouwvlak niet overeenstemt met de verleende vergunning.

Het bouwvlak zal worden aangepast.

Inspraakreactie 10

In deze inspraakreactie wordt verzocht de functie van de groenstrook tussen de Grimaldihof en de Oudendijk zodanig te bestemmen dat in de laatste 5 m geen bebouwing is toegestaan.

commentaar:

Er is hier inderdaad sprake van een ruime voorgeschiedenis met een afspraak zoals verwoordt in de inspraakreactie. Gelet hierop zal de betreffende strook grond alsnog worden voorzien van de bestemming 'Tuin'. Het oprichten van bijbehorende bouwwerken is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Inspraakreactie 11

In deze inspraakreactie wordt verzocht het bouwvlak voor de woning Rusthout 22 te verruimen.

Commentaar:

Het bouwvlak kan worden aangepast. Met inspreker is inmiddels een overeenkomst gesloten over een eventuele afwenteling van planschade. Voorts heeft inspreker over zijn bouwvoornemen overleg gevoerd met belanghebbenden uit de woonomgeving.

Inspraakreactie 12

In deze inspraakreactie wordt verzocht in het bestemmingsplan op te nemen dat met het initiatief van deze Stichting het maatschappelijk en ecologisch belang van de directe omgeving wordt gediend.

Commentaar:

We kunnen in het bestemmingsplan niet verder gaan dan de eigen locatie van Het Parkhuis en daar de bestemming aangeven die overeenstemt met de huidige functie, i.c. 'maatschappelijk'. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk gemaakt –onder voorwaarden– het bouwvlak te vergroten. Op voorhand merken we daarbij op dat aan de zijde van de Haaswijkweg-oost de ligging van een gasleiding een belemmering zal kunnen vormen.

Van overige uitbreidingen, andere functies, andere locatie is thans nog niets zeker. Eerst op het moment dat zich dit aandient zal daarover een oordeel kunnen worden gegeven. Dan zullen ook onderwerpen als het initiatief en het maatschappelijk en ecologie-belang daarvan voor de omgeving nader aan de orde kunnen komen.

Inspraakreactie 13

In deze reactie wordt gesteld dat bij de opgenomen bouw mogelijkheden bij het Laantje van Middenhoeve en de boerderij Haaswijkweg Oost 10 de landschapshistorische kwaliteiten onvoldoende de aandacht krijgen.

Commentaar:

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is nader onderzoek gedaan vanuit Monumentenzorg en Archeologie. Daaruit komt het volgende naar voren.

Laantje van Middenhoeve

Dubbelstroomrug

Op de kaarten van het Actueel hoogtebestand Nederland (AHN) is te zien dat de oorspronkelijk 17^e eeuwse buitenplaats/hoeve Middenhoeve hoger in het landschap ligt. De reden hiervoor is onder andere de aanwezigheid van de oudere stroomgordel van de rivier de Dubbel in de diepere ondergrond.

Op de archeologische verwachtingskaart van Dordrecht is te zien dat juist ter hoogte van de buitenplaats de vroegere bedding van de Dubbel wordt verwacht. Opvallend is dat het Laantje van Middenhoeve de loop van de veel oudere Dubbelbedding volgt.

Vanwege deze ligging geldt voor het plangebied een hoge archeologische waarde, (Waarde – Archeologie – 1) op de verbeelding. Archeologisch onderzoek is verplicht bij ingrepen dieper dan 70 cm beneden maaiveld.

Stroomgordels liggen - vanwege inklinking van de veenbodem daarbuiten - meestal hoger in het landschap, creëren daarmee microreliëf en worden in open polderlandschap daardoor zichtbaar. De keuze als locatie voor een polderweg en een buitenplaats in de nieuwe 17^e eeuwse polder kan door deze dieperliggende stroomgordel (mede) bepaald zijn, maar dat is niet zeker.

17^e eeuwse polderlandschap

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bekeken zijn de buitenplaats Middenhoeve en het Laantje van Middenhoeve in hun groene en grotendeels nog steeds onbebouwde omgeving een karakteristiek onderdeel van het oorspronkelijke 17^e eeuwse open polderlandschap.

Veel van de 17^e -18^e eeuwse buitenplaatsen - circa 40 op het Eiland van Dordrecht - zijn verdwenen of opgenomen in nieuwe wijken (en dan vaak de naamgever). In het laatste geval betreft het dan alleen het huis of de hoeve zoals Crabbefhof en Zuidwijk. Soms rest alleen nog het groen/de tuin zoals bij Dubbelsteyn, Wielborg en Amstelwyck. De combinatie van huis/hoeve en tuin/groen is in meer of mindere mate onder andere nog aanwezig bij Dordwijk, Gravenstein, Alloysenhoeve, Zuidhoven, Berkenhof, Crabbestein en bij Middenhoeve. Bij de Middenhoeve behoorde begin 19^e -eeuw nog een groot aantal percelen aan weerszijden van het Laantje en ten zuiden van de Zuidendijk, maar oorspronkelijk zal het bijbehorende grondgebied nog groter zijn geweest. De nieuwbouwwijk Middenhoeve is gebouwd op voormalige percelen behorend bij de 17^e eeuwse buitenplaats/hoeve Middenhoeve.

De Middenhoeve is een gemeentelijk monument (2002GM135). Ook de heulbrug in de Zuidendijk is een gemeentelijk monument (2002GM134). De dubbele bomerij van het Laantje van Middenhoeve is opgenomen in het boomstructuurplan van Dordrecht (2007).

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat binnen het nu voorliggende bestemmingsplan Dubbeldam alleen de oostelijke bomerij en de oostelijke sloot langs het Laantje zijn gelegen. Het Laantje zelf en de westelijke bomerij en sloot zijn opgenomen in het bestemmingsplangebied Belthurepark (2007).

Voor de voormalige omgrachting, siertuin en het erf van de Middenhoeve is geen cultuurhistorische waarde opgenomen. Een deel van de omgrachting is inmiddels gedempt, er is een schuur op gebouwd en de oorspronkelijke perceelsindeling is gewijzigd. Het verdient aanbeveling om de in het bestemmingsplan alsnog de cultuurhistorische waarde van de buitenplaats op te nemen en daarbij zoveel als mogelijk uit te gaan van de oude percelering. Hetzelfde geldt voor de heulbrug in het Laantje parallel aan Oudendijk (1857), als tegenhanger van én in ensemble met heulbrug Laantje parallel aan Zuidendijk (= gemeentelijk monument). Voorgesteld wordt deze aanbeveling over te nemen.

Haaswijkweg Oost 10

Met name in het zuidoostelijk deel van het gebied is inderdaad microreliëf aanwezig.

Het noordelijk deel van het perceel – waar de nieuwe schuur gepland is - is door de aanleg van de Provincialeweg én de Recklinghausenweg zeker al twee keer op de schop geweest. De Provincialeweg liep oorspronkelijk door dit noordelijke deel, maar is in noordoostelijke richting verlegd voor de kruising met de Visserstuin en de Recklinghausenweg.

Noch de archeologische verwachtingskaart, noch de AHN geven aanleiding voor dieper gelegen landschappelijke bijzonderheden in het gebied.

Van de oude blokverkaveling/percelering uit de vroege polderperiode (1603) zijn geen sporen meer aanwezig: deze zijn, getuige historische kaarten en luchtfoto's, in het plangebied verdwenen na de aanleg van de Provincialeweg.

In hoeverre het vroegere infrastructurele grondverzet invloed heeft gehad op het oostelijk deel van het gebied is onbekend, maar wel voorstelbaar. Op een luchtfoto uit 1945 is het oude drainagesysteem (grubben of sloten) niet meer herkenbaar in het plangebied. De ouderdom/oorsprong van het genoemde microreliëf is zonder nader bodemonderzoek niet vast te stellen.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er geen cultuurhistorische en/of landschappelijke waarde aan het perceel behoeven te worden toegekend.

Inspraakreacties Laantje van Middenhoeve

In deze inspraakreacties worden bezwaren ingediend tegen de bouwmogelijkheid van 3 woningen aan het Laantje van Middenhoeve.

commentaar:

Naar aanleiding van deze reacties heeft nader overleg binnen het gemeentebestuur geleid tot de conclusie dat er op dit moment onvoldoende draagvlak is voor het handhaven van deze bouwmogelijkheid.

Gelet hierop wordt deze bouwmogelijkheid geschrapt en wordt de huidige bestemming 'recreatie' met de mogelijkheid een manege te realiseren, gehandhaafd.

4. Ambtshalve aanpassingen

In de toelichting, regels en verbeelding worden enkele technische aanpassingen doorgevoerd. Deze komen voort uit gewijzigde inzichten, onjuiste weergave, dan wel betere leesbaarheid. Deze wijzigingen tasten de hoofdopzet van het plan niet aan.

bijlage 2: Notitie naar aanleiding van overlegreacties

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Dubbeldam" is op 15 mei 2012 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. Provincie Zuid Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
4. Waterschap Hollandse Delta
5. KPN Telecom Netwerkdiensten
6. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
7. Vrom-Inspectie, Regio West
8. Kamer van Koophandel
9. Tennet TSO
10. Nederlandse Gasunie
11. Veiligheidsregio

2. Overlegreacties

Met de provincie heeft op de voorgeschreven wijze digitaal overleg plaatsgevonden, met als conclusie dat er geen provinciale belangen bij dit plan zijn betrokken.

Het waterschap heeft bericht dat het plan geen aanleiding geeft om opmerkingen te maken.

Van de Gasunie en de Veiligheidsregio zijn opmerkingen ontvangen.

Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

3. Behandeling overlegreacties

De reacties worden onderstaand in het kort aangehaald en vervolgens van commentaar voorzien.

1. Gasunie, brief van 27 juni 2012

De Gasunie verzoekt:

- a. rondom de afsluiterschema's een ruimere belemmeringenstrook op te nemen
- b. bouwpercelen aan te passen vanwege de ligging van de leiding
- c. wijzigingsgebied 5 aan te passen zodat deze niet boven de dubbelbestemming 'Leiding-Leidingstrook' is geprojecteerd
- d. de bestemming 'Bedrijf' voor het gasontvangststation te wijzigen in 'Bedrijf - Gasontvangststation'
- e. in de regels een voorrangsbepaling op te nemen voor de gasleiding

Commentaar:

- a. de twee afsluiterschema's zijn voor het overgrote deel opgenomen binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook'. Deze zal worden aangepast zodat aan het verzoek van de Gasunie kan worden voldaan;
- b. zowel langs de Provincialeweg, als langs de Hastingsweg hebben we geen bouwvlakken kunnen ontdekken ter plaatse van de leidingenstrook;
- c. op het bedoelde perceel is sprake van de bestemming 'Maatschappelijk' en het bouwvlak van deze bestemming blijft op ruime afstand van de leidingenstrook. Via een wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak worden vergroot en die wijzigingsbevoegdheid is op het gehele perceel gelegd. Indien te zijner tijd een beroep op het toepassen van die bevoegdheid wordt gedaan, zal alsdan het 'nieuwe' bouwvlak kunnen worden bepaald en is het vanzelfsprekend dat er niet op of binnen de belemmeringstrook van de gasleiding zal worden gebouwd. Er is in het betreffende artikel zelfs een toetsende rol voor de Veiligheidsregio opgenomen. Voor de volledigheid wordt toegevoegd dat het bouwvlak niet mag worden gelegd ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook'.
- d. we hanteren voor deze onderwerpen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' en dat dekt de lading voldoende. Dit is in overeenstemming met de in het SVBP2008 aangegeven indeling in hoofdgroepen en daarbij aangegeven functies. Weliswaar zijn de aangegeven functies niet uitputtend, maar het is in onze optiek niet nodig voor iedere energieleverancier een afzonderlijke benaming op te nemen.

- e. De bestemming 'Leiding – Leidingstrook' heeft het primaat ten opzichte van de opgenomen enkelbestemmingen. Het plan kent daarnaast nog enkele andere dubbelbestemmingen. Gelet op het verzoek zal een voorrangregeling worden opgenomen.

2. Veiligheidsregio, brief van 10 juli 2012

De Veiligheidsregio brengt in deze brief haar wettelijke verplichte advies uit.

Commentaar:

De Veiligheidsregio doet enkele aanbevelingen, maar niet alle onderdelen in het advies van de Veiligheidsregio kunnen worden geregeld via een bestemmingsplan.

Delen van het advies zullen in de plantoelichting bij de paragraaf Externe Veiligheid worden verwerkt.

Het advies wordt integraal als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd.