

Toelichting wijzigingsplan 'Zuidendijk 551'

gemeente Dordrecht
fase: vastgesteld wijzigingsplan
datum: maart 2015

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Om in het buitengebied van de gemeente recreatie- en natuurterreinen te kunnen ontwikkelen zijn verschillende agrarische percelen verworven. Deze verwervingen werden begeleid door de Dienst Landelijk gebied in opdracht van de provincie Zuid-Holland. Bij de verwerving ging het uitsluitend om onbebouwde grond; de (voormalige) bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoningen werden niet aangekocht. De bedrijfswoningen hebben in het op 13 november 2013 vastgestelde bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch een woonbestemming gekregen. De voormalige bedrijfsbebouwing is echter in de meeste gevallen te groot voor een bijgebouw bij een woning, c.q. voor een normaal huishoudelijk gebruik. De kans dat deze (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen in strijd met het bestemmingsplan –bijvoorbeeld als niet-agrarische bedrijfs- of opslagruimte- zullen worden gebruikt is niet denkbeeldig. Een dergelijk gebruik wordt vanuit planologisch oogpunt ongewenst geacht. De Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, zoals die ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch gold, kende een Ruimte-voor-ruimteregeling. De regeling had tot doel voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en daarmee de hoeveelheid bebouwing in de buitengebieden te verminderen. De provinciale regeling ging uit van de sloop van minimaal 1000 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor dan 1 woning in de plaats mocht worden gebouwd. Deze regeling bleek echter voor de Dordtse situatie nauwelijks bruikbaar; de aanwezige bedrijfsbebouwing op de betreffende percelen is in de meeste gevallen kleiner dan 1000 m². Om die reden is een ontheffing van de Verordening Ruimte gevraagd en ontvangen, waarbij uitgegaan wordt van de sloop van alle agrarische bedrijfsbebouwing op het betreffende perceel, met een minimum van 500 m², teneinde 1 woning terug te mogen bouwen. Deze afwijkende regeling is beperkt tot die agrarische bedrijven waarvan de gronden zijn verworven ten behoeve van de natuur- en recreatieontwikkeling en waarvan feitelijk alleen nog het bouwperceel resteert. Het betreft de percelen:

- Zeedijk 1a
- Zeedijk 5f
- Zeedijk 9
- Zuidendijk 551
- Zuidendijk 559 en
- Provincialeweg 111C

In het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch is de Ruimte-voor-Ruimteregling gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid. Op de verbeelding is exact aangegeven voor welke gronden deze wijzigingsbevoegdheid geldt.

Voor het perceel Zuidendijk 551 is een plan ontwikkeld waarbij de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. De bestaande woning op dit perceel wordt overigens ook vervangen door nieuwbouw.

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit plan is het noodzakelijk dat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten het onderhavige wijzigingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Zuidendijk en betreft uitsluitend een deel van het perceel Zuidendijk 551.

De begrenzing van het wijzigingsplan is als volgt:

- In het noorden: de Zuidendijk
- In het oosten, zuiden en westen: aangekochte agrarische percelen, waarvan de functie zal gaan wijzigen in recreatie- en/of natuurgrond.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied van het wijzigingsplan geldt het bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch', vastgesteld op 13 november 2013. De thans aan de orde zijnde vervanging van voormalige agrarische bebouwing door een woning is daarin opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan is opgezet alsof er sprake is van een bestemmingsplan. Op die wijze komt zowel het beleid, alsook de toetsing aan omgevingsaspecten aan de orde.

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 Bestaande situatie

Het perceel Zuidendijk 551 ligt aan de oostzijde van het Eiland van Dordrecht en bestaat uit een voormalige agrarisch bedrijfsperceel met daarop agrarische bebouwing in de vorm van een woonhuis en schuren.

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande bedrijfswoning op het perceel wordt vervangen door nieuwbouw. Deze bestaande woning ligt buiten de grond waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Binnen het terrein waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, wordt de bestaande agrarische bebouwing gesloopt en vervangen door een woning met een oppervlakte van ca. 145 m² en een hoogte van ca. 8 m. De inhoud van de woning bedraagt 586 m³. Daarnaast wordt een garage/berging met een oppervlakte van 72 m² en een hoogte van 3,90 m gerealiseerd.

In paragraaf 3.3.3 is de toekomstige situatie getoetst aan de regels in het geldende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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.

Dit wijzigingsplan betreft een ontwikkeling die niet in strijd is 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.

3.1.2 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.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Die ladder moet voor zowel bestemmingsplannen, als wijzigingsplannen worden doorlopen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De ladder kent drie treden die achter elkaar dienen te worden doorlopen;

Trede 1: is er regionale behoefte;

Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied;

Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden.

Het is de vraag of bij toepassing van een Ruimte voor ruimteregeling gesproken kan/moet worden van een stedelijke ontwikkeling. In de Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en milieu wordt hierover opgemerkt dat de meeste Ruimte voor ruimteregelingen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, maar bebouwing reduceren

of verplaatsen. Toepassing van de ladder is dan niet nodig. Ook in het onderhavige geval wordt per saldo de hoeveelheid bebouwing gereduceerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

4 thema's

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee worden verwarmd, en naar steden om te voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

Programma ruimte

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Programma mobiliteit

In het programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

Juridisch instrumentarium

Het juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening en staat in de Verordening ruimte 2014. Het gaat daarbij om de verordening, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve en reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma ruimte en mobiliteit. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Zowel in het stedelijk als het landelijk gebied wordt een "ja, mits"-beleid nagestreefd; ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is verbeeld op één integrale kwaliteitskaart, bestaande uit 4 lagen, met bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Naast dit algemene kwaliteitsbeleid worden twee beschermingscategoriën onderscheiden, waar onder voorwaarden ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar vanwege de kwetsbaarheid extra voorwaarden van toepassing zijn. Op de integrale kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als "herkenbare open zeeleipolders". Op de onderliggende lagen van de kwaliteitskaart "laag van de ondergrond", "laag van de cultuur- en natuurlandschappen", "laag van de stedelijke occupatie" en "laag van de beleving" valt het plangebied respectievelijk onder:

- Rivierdeltagebied:

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of vergroting van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.
- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

- Zeeleipolder:

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltaxwateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwasvelden door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalige, open polder.
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeeleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.

- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.
- Stedelijke groen- en waterstructuur:
Richtpunt:
- Ontwikkelingen dragen bij aan het behouden en versterken van de stedelijk groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land.
- Recreatiegebied:
Richtpunten:
- Ontwikkelingen vergroten de diversiteit in ruimtelijke inrichting en programma tussen de verschillende recreatie- en groengebieden. Recreatieve routes dragen bij aan een betere verbinding van de buitenstedelijke groengebieden onderling en met de stedelijke groen- en waterstructuur.
 - Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit ter plaatse en de samenhang tussen het binnenstedelijk en buitenstedelijk groen.
 - (Her)inrichting van recreatiegebieden is gebaseerd op de ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, de recreatievraag, de landschappelijke kenmerken ter plaatse en de ligging ten opzichte van andere stedelijk groen.
 - Ontwikkelingen behouden of versterken de openbaarheid van recreatiegebieden.

Voor iedere plek is een aantal lagen van toepassing. Het is dan ook van belang die lagen en de bijbehorende richtpunten in samenhang te beschouwen. Kwaliteitskaart en richtpunten vormen een belangrijk en richtinggevend onderdeel van het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getypeerd als inpassing, aanpassing of transformatie.

De bovengenoemde beschermingscategoriën zijn;

Categorie 1: Gebieden met bijzondere kwaliteit

Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol en kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Ze leveren een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie. Ruimtelijke ontwikkelingen in en direct grenzend aan de categorie 'gebieden met bijzondere kwaliteit' zijn alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan deze kwaliteit. Het gaat om gebieden met de volgende kwaliteiten: Hoge en specifieke natuurwaarden in Zuid-Holland, gebundeld in de ecologische hoofdstructuur en Natura 2000, die met elkaar een substantiële bijdrage leveren aan de Europese biodiversiteit. Provincie en rijk hebben een gedeelde verantwoordelijkheid voor instandhouding en versterking van deze waarden.

Cultuurhistorische kroonjuwelen.

Een aantal gebieden in de provincie heeft landschappelijk en cultuurhistorisch een dusdanig uniek karakter dat de bescherming en versterking van deze kwaliteiten centraal staat. Een deel daarvan is zo kwetsbaar dat uiterst zorgvuldig moet worden gekeken naar de inpasbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen. Veel van gebieden in deze categorie zijn van betekenis voor de recreatie en het toerisme. Het gaat daarbij om toeristische trekpleisters en iconen zoals de Keukenhof en Kinderdijk, maar ook om de unieke natuurgebieden en landschappen met een hoge recreatieve kwaliteit zoals de Nieuwkoopse Plassen, het eiland Tiengemeten en de Biesbosch. Sommige gebieden hebben beide elementen in zich: een hoogwaardige toeristische trekpleister gecombineerd met unieke natuur, zoals de kust van Zuid-Holland en Brouwersdam. De provincie vindt het belangrijk dat overheden en particulieren verder investeren in deze locaties, waar overheden ook in het verleden al in hebben geïnvesteerd, om de belevingswaarde en herkenbaarheid te vergroten.

Categorie 2: Gebieden met een specifieke waarde

De provincie wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. De volgende gebieden hebben specifieke waarden:

- belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur, vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels.
- openbare recreatiegebieden, vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied.
- groene buffers, vanwege hun belang voor de identiteit, geleiding en leefkwaliteit van het stedelijk gebied, graslanden in de Bollenstreek, als kenmerkend, maar inmiddels zeldzaam geworden onderdeel van het bollenlandschap en de nog gave strandvlakten daarbinnen.

Omtrent de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, groen en erfgoed wordt in de visie nog opgemerkt dat behalve agrarische bebouwing (paragraaf 3.3) en de bebouwing in dorpen, buurtschappen en bebouwingslinten, de groene ruimte een scala aan andersoortige bebouwing herbergt. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om solitairewoningen en bedrijven, recreatieve bebouwing, attractieparken, verblijfsrecreatiecomplexen, jachthavens, verspreid glas, nieuwe landgoederen, enzovoort.

Nieuwe bebouwing heeft al gauw een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de groene ruimte. De provincie is in beginsel terughoudend ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe bebouwing en bijbehorende functies en elementen in de groene ruimte. Incidentele, kleinschalige stedelijke functies (zoals wonen of bedrijvigheid) kunnen onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit worden gerealiseerd aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied of in bestaande linten. Richtinggevend hierbij is of een dergelijke ontwikkeling te beschouwen is als inpassing of aanpassing. Grootschalige stedelijke functies in de groene ruimte worden in het handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit beschouwd als transformatie-opgaven. Deze zijn, conform het handelingskader, mogelijk na instemming van de provincie.

De provincie geeft ruimte aan nieuwe functies in leegstaande of vrijkomende agrarische en niet-agrarische bebouwing, mits de ruimtelijke kwaliteit en andere specifieke waarden ter plekke worden behouden en de verkeersdruk niet toeneemt. Nieuwe bebouwing, bijvoorbeeld voor verblijfsrecreatie, jachthavens en nieuwe landgoederen, is mogelijk indien de ruimtelijke kwaliteit en andere specifieke waarden ter plekke worden behouden of verbeterd.

De beoogde Ruimte voor ruimteontwikkeling heeft geen negatief effect op de bovengenoemde richtpunten. De geplande woonbebouwing wordt opgericht op nagenoeg dezelfde plaats van de huidige agrarische bedrijfsbebouwing. Door de beoogde ontwikkeling neemt de hoeveelheid bebouwing in dit deel van het buitengebied per saldo af en de onbebouwde ruimte dus toe. Het plangebied behoort niet tot de bovengenoemde beschermingscategorie 1, maar valt wel onder beschermingscategorie 2, omdat het plangebied direct grenst aan een te ontwikkelen recreatiegebied. De ruimtelijke kwaliteit wordt als gevolg van de beoogde ontwikkeling -en met name door de afname van de hoeveelheid bebouwing ter plaatse- vergroot.

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. Onder bestemmingsplannen wordt ingevolge artikel 1.2, lid 1, sub a van deze verordening tevens verstaan wijzigings- of uitwerkingsplannen.

In paragraaf 2.2 is onder meer bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits die past binnen de aard en de schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (behorende bij de Visie Ruimte en Mobiliteit). Wanneer de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied, wordt deze uitsluitend toegestaan, mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling, rekening houdend met relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en/of door het zonodig treffen van aan vullende ruimtelijke maatregelen, waaronder duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt.

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2 dat is verbeeld op de van de Verordening deel uitmakende kaart 7 "Beschermingsgebieden ruimtelijke kwaliteit" kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling die qua aard en schaal niet past binnen het gebied. Het plangebied valt binnen de aanduidingen "categorie 2-Groene buffer" en "categorie 2-Recreatiegebied". Door de vermindering van de hoeveelheid bebouwing en de situering van de bebouwing nabij de dijk voldoet de Ruimte-voor-

ruimteontwikkeling aan bovengenoemde eisen.

Artikel 3.5 bevat de overgangsbepalingen. In lid 1 is bepaald dat een bestemmingsplan dat in ontwerp ter visie is gelegd voor de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte bij de vaststelling kan afwijken van deze verordening, mits het bestemmingsplan in overeenstemming is met de op het moment van tervisielegging van het ontwerp geldende provinciale verordening.

Lid 2 bepaalt dat een ontheffing van de Verordening Ruimte (vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van 2 juli 2010 en de daarop aangebrachte wijzigingen) wordt aangemerkt als een ontheffing als bedoeld in artikel 3.2 van de geldende Verordening Ruimte. De Ruimte-voor-ruimteregeling uit het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch is daarin opgenomen op basis van een ontheffing van Gedeputeerde Staten d.d. 26 april 2011, nr. PZH-2010-216042439. Artikel 3.5, lid 2 is derhalve op dit wijzigingsplan van toepassing.

Geconstateerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040

In de op 17 december 2013 door de raad vastgestelde Structuurvisie Dordrecht 2040 ligt het plangebied binnen het voor groen en recreatie aangewezen gebied.

De nabijheid van stad en natuur speelt een belangrijke rol in de aantrekkelijkheid van Dordrecht. Het groen in en rond de stad is een onmisbaar element voor ontspanning en aangenaam vertoeven van de inwoners en bezoekers. Het polderlandschap is cultuurhistorisch van grote waarde. Door de (deels) grootschalige landbouw hebben de polders ook een economische betekenis. Naast de landbouwgebieden zijn er grote natuur- en recreatiegebieden, die onderdeel zijn van de Biesbosch. De noordoostkant en de zuidkant van het eiland maken deel uit van de nationale ecologische hoofdstructuur.

Door een goede zonering kunnen landbouw, natuur en recreatie naast elkaar bestaan en zich verder ontwikkelen. De verschillende natuur- en recreatiegebieden zijn nog versnipperd. Ook de doorgankelijkheid van het buitengebied en de verbindingen met de stad zijn niet optimaal. Wanneer deze verbeterd zouden worden door onder meer fietspaden, veerverbindingen en recreatieve en natuurlijke verbindingzones komt een groot aaneengesloten natuur- en recreatiegebied beschikbaar.

De Structuurvisie spreekt de ambitie uit de Biesbosch wordt nog meer onderdeel van het Dordtse Profiel te laten worden. De fysieke toegankelijkheid en bereikbaarheid spelen hierbij een belangrijke rol. Door bestaande en nieuwe verbindingzones kunnen we de natuur van de Biesbosch als het ware tot in de stad brengen. De Biesbosch is in 2020 één aaneengesloten natuur- en recreatiegebied. Op termijn liggen er kansen om door middel van (recreatieve) ontwikkelingen langs de A16 aan de zuidzijde van het eiland de Biesbosch bereikbaarder te maken voor bezoekers van buiten de stad en regio.

De beleidskaders worden in de structuurvisie geschetst aan de hand van 10 leefmilieus. In elk leefmilieu komen een of meer functies voor en soms voor een functie de boventoon. Het belangrijkste onderscheid tussen de verschillende leefmilieu's zit het verschil in ruimtelijke dichtheden en mate van functiemenging. Het plangebied ligt binnen het leefmilieu "groen en recreatie". Kenmerkend voor dit leefmilieu zijn de parken, sportterreinen, recreatiegebieden zoals de Merwelanden en landelijke zones in de zuidelijke stadsrand. Er wordt gewerkt aan uitbreiding van dit leefmilieu, met de Nieuwe Dordtse Biesbosch en de oplevering van de Derde Merwedehaven. Dit milieu is gericht op recreatie maar ook op het behoud van natuur- en landschappelijke waarden. De gebruiksintensiteit is vrij laag, functiemenging kan wel plaatsvinden door recreatieve ondersteuning.

Er is in dit leefmilieu in principe geen ruimte voor woningen. Het gaat echter binnen het plangebied om een voormalig agrarisch bedrijf, waarvan de gronden zijn aangekocht ten behoeve van recreatieontwikkeling. De onderhavige ontwikkeling, waarbij de hoeveel-

heid bebouwing in het gebied afneemt, past binnen het streefbeeld van dit leefmilieu. Door via de ruimte voor ruimteregeling agrarische bebouwing te slopen en te vervangen door één woning die per saldo minder bebouwing oplevert, wordt bijgedragen aan de openheid van het landschap en de aantrekkelijkheid van de recreatievoorzieningen.

3.3.2 Bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch

Ten behoeve van de ontwikkeling van natuur- en recreatiegronden in het buitengebied van de gemeente en voor het actualiseren van de agrarische bestemmingen is voor het gebied ten zuiden van de Wioldrechtse Zeedijk en Zeedijk en voor het gebied ten oosten van de Zuidendijk, Zeedijk en Wantijdijk door de gemeenteraad op 13 november 2013 het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch vastgesteld. Voor onder meer het plangebied is dit bestemmingsplan op 19 maart 2014 in werking getreden.

Met name voor de ontwikkeling van recreatieterreinen en natuurgrond zijn binnen het plangebied agrarische gronden aangekocht. De agrarische bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning werd hierbij echter niet aangekocht. Omdat met name voormalige agrarische loodsen kunnen leiden tot ongewenste vormen van gebruik, is in het bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid een Ruimte-voor ruimteregeling opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is verwoord in artikel 28.2 van de planregels van het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch. Dit artikel luidt als volgt:

28.2 Wro - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Wro - wijzigingsgebied 1' wijzigen voor de bouw van één nieuwe woning per aangeduid wijzigingsgebied, een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de sloop van alle binnen het wijzigingsgebied aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, uitgezonderd de bedrijfswoning, moet zijn verzekerd;
- de inhoud van de bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 800 m³;
- de bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 10 m;
- de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m.

3.3.3 Toetsing aan bestemmingsplan

In het wijzigingsplan zijn voor de bebouwing dezelfde regels opgenomen als in het bestemmingsplan.

Binnen het terrein waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, wordt de bestaande agrarische bebouwing gesloopt en vervangen door een woning met een oppervlakte van ca. 145 m² en een hoogte van ca. 8 m. De inhoud van de woning bedraagt 586 m³. Daarnaast wordt een garage/berging met een oppervlakte van 72 m² en een hoogte van 3,90 m gerealiseerd. De te slopen bebouwing bedraagt meer dan 500 m².

De nieuwe woning is grotendeels gepland op de locatie van een van de schuren. In de nog te verlenen omgevingsvergunning zal als voorwaarde worden opgenomen dat met de bouw van de woning pas mag worden begonnen wanneer de sloop van de overige bebouwing is afgerond. De bouwhoogte in de verbeelding is gesteld op maximaal 10 m. De hoogte van de geplande woning bedraagt ca. 8 m.

Bijgebouwen mogen tot een oppervlakte van 50 m², mits daarbij niet meer dan 50% van het erf wordt bebouwd. Via een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken tot een oppervlakte van 75%, mits niet meer dan 50% van het erf wordt bebouwd. Het bouwplan voorziet in een garage-berging van 72 m².

De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4 m bedragen. De geplande garage-berging heeft een hoogte van 3,90 m.

Het parkeren vindt op het erf plaats. Zoals in het paragraaf 'Verkeer en vervoer' aangegeven wordt voldaan aan de daarvoor geldende normen.

Het plangebied ligt in een zone waar de Wet geluidhinder van toepassing is, maar de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de geplande woning wordt niet overschreden. Het plangebied ligt niet binnen een zone waar externe veiligheid een rol speelt.

Geconcludeerd kan worden dat het ingediende plan niet in strijd is met het gemeentelijk beleid en aan de voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gestelde regels voldoet.

3.3.4 Beeldkwaliteit

Zuidendijk 551 ligt in de Alloijzen- of Bovenpolder, in het buitengebied van Dordrecht, op de plek waar de Zuidendijk samenkomt met de Haaswijkweg Oost en de Provincialeweg. Op deze plek is een cluster van bebouwing aanwezig, een soort buurtschap. Op het laatste deel van de Zuidendijk voordat deze de Provincialeweg kruist, staan huizen op de dijk. Zuidendijk 551 bevindt zich vlak voor dit deel van de dijk en de bebouwing op dit perceel is gesitueerd aan de dijk, maar in de polder.

Bij transformatie van het perceel van een boerenerf naar een erf met twee woonhuizen (een bestaande, te vervangen woning en een woning op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling) is van belang dat het nieuwe beeld past bij de karakteristieken van de locatie en de omgeving. De beeldkwaliteitsuitgangspunten zijn daarom als volgt:

- De compositie op het perceel en het ontwerp van de woningen zijn gebaseerd op een onderzoek naar de kenmerken en karakteristieken van de locatie, inclusief de omgeving en spelen daarop in.
- De woonbebouwing is kleinschalig en ondergeschikt aan het landschap.
- De richting van de hoofd- en bijgebouwen volgt de richting van de polder (en dus niet van de dijk).
- Bebouwing, erf en erfbeplanting vormen een 'ensemble'. Voor de architectuur van de twee woonhuizen betekent dit dat ze bij elkaar horen, maar niet hetzelfde zijn.
- De rooilijn van het voorste woonhuis ligt op enige afstand van de dijk, zodat de voortuin een belangrijke rol speelt in het beeld vanaf de dijk.
- Materialen en kleuren zijn terughoudend en streekeigen.



Bebouwing, erf en erfbeplanting vormen een 'ensemble'. Voortuin speelt belangrijke rol in beeld vanaf dijk.



De richting van de hoofd- en bijgebouwen volgt de richting van de polder (en dus niet van de dijk). De bebouwing is gesitueerd op een perceel aan de dijk, maar in de polder.

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, sluisen 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.

Beschermde monumenten

In het gebied van het wijzigingsplan bevinden zich geen beschermde monumenten.

4.1.2 Onderzoek

Voor het plangebied Zuidendijk 551 geldt conform de beleidskaart archeologie een middelmatige archeologische verwachting en een vrijstelling voor bodemingrepen tot maximaal 100 cm beneden maaiveld (peil). Uit de aangeleverde tekeningen blijkt dat er bodemingrepen voor de funderingsbalken plaatsvinden tot maximaal 108 cm beneden peil. Feitelijk dieper dan is vrijgesteld.

In de omgeving met een zelfde middelmatige archeologische verwachting – delen van de Zuidpolder en de Hoven – zijn al twee archeologische onderzoeken uitgevoerd (gemeentelijke projectcodes 0226 De Hoven en 0706 Zuidpolder). Hieruit is gebleken dat archeologische waarden daar pas aanwezig zijn vanaf 250 cm- maaiveld (circa 310 cm –NAP).

Op basis van deze al bekende onderzoeksresultaten, de nabijheid van het huidige plangebied én rekening houdend met de relatief geringe overschrijding van de op voorhand vrijgestelde diepte van 100 cm beneden maaiveld, wordt er in het kader van deze aanvraag geen archeologisch onderzoek verplicht gesteld. De paalzetting blijft ook binnen de op voorhand vrijgestelde maximale 5% van het te bebouwen oppervlak.

4.1.3 Conclusie

Wat betreft archeologie kan de omgevingsvergunning verstrekt worden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan (en daarmee ook een wijzigingsplan) met daarin woningen en bedrijven, dan wel die functies in de directe omgeving, dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. 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 het wijzigingsplan is sprake van de bestemming 'Wonen'. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven die door de woonbestemming in principe in hun functioneren zouden kunnen worden belemmerd. Het is in theorie denkbaar dat de toekomstige bewoners van de geplande woning hinder zouden kunnen ondervinden van het functioneren van de agrarische bedrijven in de vorm van geur- en stofhinder. De betreffende agrarische gronden worden echter als grasland/weidegrond gebruikt en niet als akkerbouwgrond. Geur- en stofhinder zijn hierdoor niet aan de orde. Agrarische bouwpercelen liggen niet binnen de toetsingsafstand van de VNG-publicatie, zodat geluidhinder evenmin aan de orde is. Bovendien loopt er nog een verwervingstraject voor deze gronden; de gemeente wil in principe deze gronden verwerven om hier een recreatiefunctie en een waterberging te kunnen maken.

4.2.3 Conclusie

De afstand tussen de geplande woning en de omliggenden bedrijven en het huidige gebruik van de omliggende agrarische grond, welke in het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch overigens een recreatiebestemming heeft gekregen, vormen geen reden de medewerking aan de geplande bouw van de woning door middel van gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid te weigeren.

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

Op 7 mei 2014 is door Adviesbureau Dordrecht Research een verkennend bodemonderzoek verricht (rapportnr. 140441). Dit bodemonderzoek is naar behoren en conform de NEN-5740 (uitgave 2009) richtlijnen uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar de omgevingsvergunning te verlenen.

Geadviseerd wordt het volgende op te nemen in de omgevingsvergunning:

“Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid ”

4.3.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert onder de bovengenoemde voorwaarde geen problemen op voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

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

Bij het opstellen van de aanvraag om omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat kan worden voldaan de de regels op het gebied van duurzaamheid.

4.4.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid krijgt via de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning nadere aandacht.

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 (Bebv) 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 overlijdensrisico 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 overlijdt 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 (zogenoemd: 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 weer gegeven 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

Het initiatief is gelegen binnen het op 13 november 2013 vastgestelde bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch en behelst sloop van de aanwezige agrarische bebouwing en de bouw van een nieuwe woning.

Aan de grenzen van het plangebied Nieuwe Dordtsds Biesbosch bevinden zich de volgende risicobronnen:

- Spoorweg Dordrecht – Lage Zwaluwe.
- A16
- De nieuwe Merwede

Op ca. 1400 meter van het initiatief is de Nieuwe Merwede gelegen. Over deze rivier vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit een indicatieve berekening (Basisnet) blijkt dat de PR 10-6 contour niet tot aan de oever reikt. Het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gezien de afstand tot deze rivier heeft het initiatief geen invloed op de hoogte van het berekende Groepsrisico.

Op circa 6000 m van het initiatief zijn zowel de A16 als de spoorweg Dordrecht Lage Zwaluwe aanwezig. Over het spoor en de weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het initiatief bevindt zich buiten de 1% letaliteitgrens van beide bronnen. De risicobronnen hebben geen effect op het initiatief.

In het plangebied van Nieuwe Dordtse Biesbosch zijn voorts onderstaande risicobronnen aanwezig:

- LPG station aan de provinciale weg 8a
- Aardgas transportleiding 48 inch

Op circa 800 m en 1300 meter van het initiatief zijn een 48 inch hogedruk aardgasleiding respectievelijk een LPG station aanwezig. Het initiatief bevindt zich buiten de 1% letaliteitgrens van beide bronnen. De risicobronnen hebben geen effect op het initiatief.

4.5.3 Conclusie

Gelet op de regelgeving en het gemeentelijk beleidskader op het gebied van externe veiligheid vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

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 ontwerp-aanwijzingsbesluiten. 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 verstorend 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 verstorend 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 rivierestad". Het water en de nabijheid van de Biesbosch drukken hun stempel op de natuur in de stad.

4.6.2 Onderzoek

Door CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek BV is een quickscan op basis van de Natuurwetgeving uitgevoerd (Projectnummer 14J061, d.d. 27 mei 2014). Uit deze quickscan, welke bestaat uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek, blijkt dat zich binnen het plangebied geen beschermde plantensoorten zijn aangetroffen of worden verwacht. Ter plaatse van het plangebied kunnen op basis van de Flora- en Faunawet zwaarder beschermde vleermuizen en vogels voorkomen. Vastgesteld is dat het plangebied en de directe omgeving sporadisch gebruikt worden door de Gewone dwergvleermuis als fourageergebied. De binnen het plangebied aanwezige bebouwing en bomen zijn niet geschikt als verblijfplaats, vanwege het ontbreken van holten, spouwmuren met open stootvoegen of anderszins toegankelijke geïsoleerde ruimten. Het verdwijnen van bebouwing en beplanting zou tijdelijk een negatief effect kunnen hebben op het fourageergebied. Er resteert echter voldoende foerageergebied in de nabije omgeving, het plangebied wordt slechts sporadisch gebruikt en er is slechts 1 individu waargenomen. Een populatie kan worden uitgesloten en een nader onderzoek naar vleermuizen is niet nodig.

Het plangebied biedt mogelijkheden voor broed- en standvogels. In gebruik zijnde broedlocaties/nesten zijn gedurende het broedseizoen beschermd. Het broedseizoen verschilt per vogelsoort, maar globaal kan worden uitgegaan van de periode 15 maart-15 juli. Binnen het plangebied bevinden zich geen jaarrond beschermde nesten en -leefgebieden. Een nader onderzoek naar jaarrond beschermde soorten is niet nodig. Wel dienen tijdens het broedseizoen en voorafgaand

aan werkzaamheden de te verwijderen bomen op opstallen gecontroleerd te worden op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Vogel- of Habitatrichtlijngebied, beschermd natuurmonument of Ecologische hoofdstructuur. Het Natura 2000-gebied de Biesbosch ligt op ca. 1,5 km van het plangebied. Door het ontbreken van geschikt habitat binnen het plangebied is het uitgesloten dat het plangebied onderdeel vormt van het foerageer- of broedgebied van kwalificerende vogelsoorten. Een neagtief effect van de planvorming op de natuurwaarden van het Natura 2000-gebied kan dehalve op voorhand worden uitgesloten. Een verder onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (voortoets) en de Ecologische hoofdstructuur wordt gezien de aard van de ingreep niet zinvol geacht.

4.6.3 Conclusie

De te verwijderen bomen, struiken en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen. Versturende werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

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 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

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Provincialeweg.

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. Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van de spoorlijn Dordrecht-Geldermalsen.

4.7.2 Onderzoek

Door Adromi BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (projectnummer S201410, d.d. 18 juli 2014). Uit dit onderzoek blijkt dat uitsluitend het wegverkeerslawaai effect kan hebben op het plangebied. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de geplande woning, zelfs zonder aftrek van de correctiewaarde, niet wordt overschreden. Op grond van het Bouwbesluit dient de minimaal vereiste geluidwering van een gevel 20 dB en het binnenniveau 33 dB te bedragen.

4.7.3 Conclusie

Het onderdeel geluid verzet zich niet tegen dit wijzigingsplan.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken en de 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

Het plangebied ligt aan de onderzijde van de Zuidendijk en buiten de werkingsfeer van de bovengenoemde beleidsstukken. Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde bomen.

4.8.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan heeft geen invloed op de bestaande groenstructuren.

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 ter plaatse van het plangebied opgenomen.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Verkeer en vervoer

4.10.1 Regelgeving en beleid

Het buitengebied heeft een wegenstructuur van overwegend gemeentelijk openbare plattelandswegen. Alle wegen hebben een verharding van asfalt, echter ongeveer de helft van de wegen heeft een verhardingsbreedte van minder dan 3,5 meter. Hierdoor zijn de wegen steeds minder berekend op hun taak als verwerker van het landbouwverkeer. Het buitengebied is slechts beperkt aangesloten op het hoofdwegennet. In het westen is het gebied via de Wioldrechtse Zeedijk en de Rijksstraatweg verbonden met de A16 en de Kiltunnel (richting Hoekse Waard). In het noorden wordt het buitengebied ontsloten door de Smitsweg en de Schenkeldijk en in het oosten door de Provinciale weg.

Het buitengebied is gecategoriseerd naar de principes van Duurzaam Veilig en alle wegen, met uitzondering van de Provinciale weg, zijn aangewezen als 60 km/u zone. De Provinciale weg blijft vanwege de grote intensiteit en capaciteit 80 km/u.

De belangrijkste aan/afvoerwegen binnen het gebied zijn de Provinciale weg en de Schenkeldijk. De Provinciale weg (gedeelte buiten de komgrenzen) heeft een capaciteit van 1200 motorvoertuigen per uur. De capaciteit van deze weg wordt buiten de spits niet volledig benut en kan dus extra verkeer verwerken. De Zuidendijk heeft een directe aansluiting op de Provincialeweg.

Op 24 juni 2014 is het beleidskader "Dordt fietst verder" vastgesteld. In het buitengebied kan vrijwel overal gefietst worden op verharde wegen. Een aantal van die wegen zijn ook onderdeel van het recreatieve fietsnetwerk. Onderdeel van dit beleidskader is het fietspad 220 tussen de Oude Veerweg en de Zeedijk. Deze route moet nog worden aangelegd en zal worden vervolgd naar het noorden om daar aan te sluiten op het fietspad aan de Bildersteeg.

4.10.2 Onderzoek

In het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch is uitgegaan van de ontwikkeling van een recreatieknooppunt met zwemplas en bijbehorende voorzieningen nabij het plangebied van dit wijzigingsplan. De te verwachten verkeersproductie naar dit recreatieknooppunt is berekend op basis van de verwachte bezoekersaantallen en het aandeel autoverkeer. In het ontwerp-bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch is op basis van het voorkeursalternatief uit de MER gerekend met 475.000 bezoekers op jaarbasis voor het recreatieknooppunt "Knoop in het Land". Het recreatieve programma is teruggebracht waardoor de verwachte bezoekersaantallen lager zijn en overeenkomen met alternatief 1 uit de MER. Voor de "Knoop in het Land" betekent dit 315.000 bezoekers op jaarbasis. Inmiddels is duidelijk geworden dat het recreatieve programma van dit recreatieknooppunt nog verder zal worden beperkt, waarbij de oorspronkelijk geplande zwemplas niet zal worden gerealiseerd, maar vervangen door andere recreatieve voorzieningen.

Inmiddels zijn er ook meer landelijk praktijkgegevens bekend over het aandeel autoverkeer naar recreatiegebieden. Dit aandeel varieert van 18 tot 60%. Gezien de ligging van de recreatieknopen direct bij de stad en de praktijk ervaringen elders is de verwachting dat een groter deel van de bezoekers per fiets zal komen. Het aandeel autoverkeer is daarom verlaagd van 60 naar 40%.

Voor het recreatieknooppunt "Knoop in het Land" is de aanvoerroute de Provinciale Weg. Via deze weg zal 95% van de totale extra verkeerproductie zich afwikkelen. Omdat de verdeling van het verkeer zich verspreidt over de gehele dag zonder dat er een duidelijke korte piek bestaat, valt de extra druk op de aanvoerroute mee. Onder normale omstandigheden, in een willekeurige week in de zomerperiode (maatgevend in verband met hoogste bezoekersintensiteit), zullen de extra intensiteiten als gevolg van de recreatie als volgt zijn:

Extra verkeer op de Provinciale weg op drukste moment in recreatiegebied:

- Normale dag $90\% * 235 = 212$ mvt per uur (drukste uur op zondag)
- Topdag $90\% * 259 = 233$ mvt per uur (drukste uur op zondag)

Extra verkeer op de Provinciale weg op normale werkdag:

- Normale dag $90\% * 37 = 33$ mvt per uur (drukste uur op woensdag)
- Topdag $90\% * 48 = 43$ mvt per uur (drukste uur op woensdag)

Deze extra verkeersdruk levert geen problemen op met betrekking op de wegcapaciteit. De Provincialeweg heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersdruk op te kunnen vangen. Dit heeft vooral te maken met de tegengestelde richting van het recreatieverkeer en het werkverkeer. Op kruispuntniveau zal het extra verkeer naar verwachting geen nieuwe problemen opleveren. Het kruispunt Provinciale weg / N3 zit in het jaar 2015 tegen de maximale verzadiging aan van 80% (Boven de 80% zal filevorming ontstaan), het extra recreatieve verkeer is echter dusdanig marginaal in de spitsperioden van een werkdag (de avondspits is maatgevend), dat deze naar verwachting geen grote problemen zullen veroorzaken. Het gedeelte van de Provinciale weg binnen de komgrenzen (Tussen de Recklinghausenweg en de N3) zit wel op zijn maximale intensiteit in de spits. De verwachting is dat het recreatieverkeer zich niet mengt met het spitsverkeer omdat beide in een ander tijdsvak gebruik maken van de wegen.

Het fietspad 220 is niet door het plangebied gepland.

4.10.3 Conclusie

Het wijzigingsplan wijzigt de verkeerscirculatie in het buitengebied niet. De binnen het plangebied beoogde ontwikkeling (1 woning) heeft geen effect op de verkeersdruk op de Provincialeweg en de Zuidendijk. Op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de woning. Vanuit een oogpunt van verkeer en vervoer bestaat geen bezwaar tegen dit wijzigingsplan.

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.

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 vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 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.

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

Consequenties vanuit waterveiligheid

Het plangebied ligt hoofdzakelijk binnendijs in de dijkkring Dordrecht (dijkkring 22) met een toetsnorm van 1:2000 conform de Wet op de waterkering. De gebieden Dordtse Biesbosch, Tongplaat, Zuidplaatje, Kop van 't Land en Noordbovenpolder zijn buitendijkse gebieden, waarvoor geen wettelijke beschermingsnorm geldt.

Voor het binnendijs gebied schrijft de Wet op de waterkering nu een normering voor op basis van overschrijdingskansen (eens in de 2000 jaar). Deze normen zijn afgeleid van waterstanden die de kering veilig moet kunnen keren. De toetswaterstand voor de Nieuwe Merwede is 3.30 meter plus NAP bij de Kop van 't Land en 2.70 meter plus NAP bij de Moerdijkbrug (Hydraulische Randvoorwaarden 2001) en het gemiddelde maaiveld in het plangebied varieert van 0.60 m -NAP (Alloijzen- of Bovenpolder) tot 1.1 m +NAP (zuidelijk deel Polder de Biesbosch).

Consequenties voor het waterkwantiteitsbeheer

Wateroverlast

In het plangebied is in de huidige situatie een tekort aan waterberging volgens de werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Het gaat om de Hania's polder en de Alloijzen- of Bovenpolder. Met de realisatie van het Strategisch Groenproject worden deze tekorten verholpen door onder meer het graven van extra waterberging.

Consequenties peilbeheer

In de nieuwe natuur- en recreatiegebieden zullen de waterpeilen worden verhoogd om zowel natte natuur als Biesbosch-achtige recreatiegebieden te kunnen realiseren. Rond bestaande bebouwing en wegen zullen aparte peilvakken komen met een peil dat vergelijkbaar is met het huidige peil zodat geen wateroverlast optreedt. In de nieuwe recreatiegebieden wordt gestreefd naar een meer flexibel en natuurlijker peilbeheer. Een dergelijk peilbeheer bevordert de ecologische kwaliteiten van het gebied en bieden tevens vanuit het waterbeheer meer mogelijkheden zowel in tijden van extreme droogte als in tijden van extreme neerslag. De nieuwe peilen worden via keurvergunning gerealiseerd en later in de nieuwe peilbesluiten opgenomen.

Bodemdaling

In het gehele gebied is sprake van bodemdaling. Dit is niet gewenst. Door peilverhogingen in nieuwe natuur- en recreatiegebieden zal de bodemdaling fors afnemen.

Grondwateroverlast

Peilverhoging vindt alleen plaats daar waar geen bebouwing aanwezig is. De verwachting is dan ook dat geen grondwateroverlast zal optreden in bestaande bebouwing. Nieuw aan te leggen bebouwing in natuur- en recreatiegebieden zal aangepast moeten worden aan de omstandigheden die aanwezig zijn: hoge peilen en geen drainage. Dat betekent dat bebouwing moet worden gerealiseerd zonder kruipruimte en zo nodig op terpen of op palen.

Toename van bebouwing en/of verharding

Het toevoegen van verharding leidt tot afnemende mogelijkheden om regenwater af te kunnen voeren. Om die reden wordt door het Waterschap voor een toename van bebouwing en/of verharding compensatie geëist in de vorm van het vergoten van waterpartijen.

Het bouwplan voorziet in een afname van bebouwing en verharding. De aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing had een oppervlakte van 1071 m². De geplande woning heeft een oppervlakte van 198 m² en de garage heeft een oppervlakte van ca. 72 m².

Het verharde deel van het erf had een oppervlakte van ca. 2578 m². Door dat bij de woning ook tuin zal worden aangelegd zal deze oppervlakte verharding aanzienlijk afnemen. De exacte indeling van het terrein is nog niet bekend en de afname aan oppervlakte verharding kan derhalve nog niet exact bepaald worden. Duidelijk is wel dat geen compensatie vereist is.

Consequenties voor het waterkwaliteitsbeheer

In het plangebied van Nieuwe Dordtse Biesbosch liggen nog een aantal ongerioleerde panden. Een deel van deze panden zal nog worden aangesloten worden op de riolering conform het gemeentelijk rioleringsbeleid. De resterende panden lozen middels een septic tank. Nieuwe te realiseren panden in de te ontwikkelen recreatieknooppunten mogen niet ongezuiverd lozen. In de directe omgeving van het plangebied van dit wijzigingsplan ligt nog geen riolering. Door de omwonenden van het plangebied wordt wel aangedrongen op aansluiting op het rioleringsstelsel. Besluitvorming daarover heeft nog niet plaatsgevonden. De te bouwen woning zal vooralsnog worden voorzien van een septic tank. De kans bestaat dat deze na 5 jaar dient te worden verwijderd, wanneer aansluiting op het rioleringsstelsel haalbaar blijkt. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte en accepteert dit investeringsrisico.

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". De uitvoering van het wijzigingsplan ondervindt op het onderdeel 'water' geen belemmeringen.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

In dit wijzigingsplan wordt gewerkt met gedetailleerde bestemmingen op grond waarvan een directe bouwtitel ontstaat.

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

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 specifieke gebruiksregels.

Wonen

Aan de woning in het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' (W) gegeven. De woning (hoofdbebouwing) is opgenomen binnen een bouwvlak. Er is geen bebouwingspercentage opgenomen. Van de gronden buiten het bouwvlak mag maximaal 50 % met een maximum van 50 m² worden bebouwd en overdekt.

Vergunningsvrij mag aansluitend aan de woning over een diepte van 4 m en tot een hoogte van 0.25 m boven de vloer van de eerste verdieping (of als de woning lager is tot dat maximum) worden aangebouwd.

Buiten deze dieptemaat van 4 m geldt een maximale hoogte van 3 m met de mogelijkheid om via ontheffing een kap aan te brengen tot maximaal 3.5 m.

De planregel kent mogelijkheden van afwijking zoals:

- een grotere oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken tot maximaal 75 m², echter onder voorwaarde dat het maximum bebouwingspercentage van 50 niet wordt overschreden;
- een hogere bouwhoogte direct aan de achter- en zijgevel.

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 behouden/te krijgen.

Waarde - Archeologie 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 250 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 250 cm;
- grondwerkzaamheden tot een oppervlakte van 50 m² ;
- archeologisch onderzoek door een gekwalificeerd archeoloog;

Overig

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

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.
- 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

Voor het uitvoeren van het onderhavige wijzigingsplan is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Onderwerpen als kostenverhaal en planschadeafwenteling zijn daarin geregeld.

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 'Nieuwe Dordtse Biesbosch' is op 13 november 2012 door de raad vastgesteld. Gelet op de recente procedure van het bestemmingsplan, de locatie van de uitbreiding en het gegeven dat de initiatiefnemer zelf overleg heeft gevoerd met omwonenden van het plangebied, is thans afgezien van een inspraakprocedure.

7.2 Overleg

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

- Provincie Zuid-Holland
- Rijkswaterstaat
- Waterschap Hollandse Delta
- Veiligheidsregio

Van de Veiligheidsregio is een reactie ontvangen, inhoudende dat geen advies over het plan behoeft te worden uitgebracht.