

Toelichting bestemmingsplan '7e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg - Oudendijk'

gemeente: Dordrecht
fase: vastgesteld bestemmingsplan
datum: 29 augustus 2017

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	6
2.1 Historie	6
2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur	6
2.3 Nieuwe plan	7
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 <i>Amvb Ruimte</i>	8
3.1.2 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 <i>Visie Ruimte en Mobiliteit</i>	9
3.2.2 <i>Verordening Ruimte</i>	10
3.2.3 <i>Gebiedsprofiel Hollandse Biesbosch</i>	10
3.2.4 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 <i>Structuurvisie Dordrecht 2040</i>	11
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	12
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	12
4.1.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	12
4.1.2 <i>Onderzoek</i>	13
4.1.3 <i>Conclusie</i>	13
4.2 Bedrijven en milieuzonering	14
4.2.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	14
4.2.2 <i>Onderzoek</i>	14
4.2.3 <i>Conclusie</i>	14
4.3 Bodemkwaliteit	14
4.3.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	14
4.3.2 <i>Onderzoek</i>	15
4.3.3 <i>Conclusie</i>	15
4.4 Duurzaamheid	16
4.4.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	16
4.4.2 <i>Onderzoek</i>	16
4.4.3 <i>Conclusie</i>	16
4.5 Externe veiligheid	16
4.5.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	16
4.5.2 <i>Onderzoek</i>	18
4.5.3 <i>Conclusie</i>	18
4.6 Natuur	19
4.6.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	19
4.6.2 <i>Onderzoek</i>	19
4.6.3 <i>Conclusie</i>	20
4.7 Geluid	21
4.7.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	21
4.7.2 <i>Onderzoek</i>	21
4.7.3 <i>Conclusie</i>	22
4.8 Groen	22
4.8.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	22
4.8.2 <i>Onderzoek</i>	22
4.8.3 <i>Conclusie</i>	22

4.9 Luchtkwaliteit	22
4.9.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	22
4.9.2 <i>Onderzoek</i>	23
4.9.3 <i>Conclusie</i>	23
4.10 Verkeer en vervoer	23
4.10.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	23
4.10.2 <i>Onderzoek</i>	23
4.10.3 <i>Conclusie</i>	24
4.11 Water	24
4.11.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	24
4.11.2 <i>Onderzoek</i>	25
4.11.3 <i>Conclusie</i>	25
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	26
5.1 Planmethodiek	26
5.2 Regels	26
5.3 Verbeelding	27
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	28
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.1 Inspraak	29
7.2 Overleg	29

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Er is een verzoek ingekomen om ter plaatse van het perceel Kromme Zandweg 73 een landgoed te ontwikkelen. Het terrein heeft een oppervlakte van 5,7 ha en in het geldende bestemmingsplan Dubbeldam een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is een bouwvlak waarbinnen een dienstwoning en overige agrarische bebouwing is toegestaan. Bedoeling is de gronden deels te gebruiken als weide voor dieren en deels voor natuur in de vorm van een bloemenweide en voorts naast de bestaande woning en tweede woning te realiseren. Gelijktijdig ligt er een verzoek om in de hoek Haaswijkweg Oost - Oudendijk een bestaand perceel met een woonbestemming te splitsen en vervolgens aan de Oudendijk een bouwvlak toe te voegen om een woning te bouwen.

Voorts is het, vanwege de toekomstige woningbouw aan de Lindelaan c.a. en het aan te leggen openbare pad over het landgoed, van belang de gronden direct ten westen van het landgoed te voorzien van een passende agrarische bestemming.

Het geheel overzien heeft het gemeentebestuur gemeend deze ontwikkelingen op te nemen in de '7e herziening Dubbeldam, gebied Haaswijkweg - Oudendijk'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van Dubbeldam wordt globaal begrensd door:

- In het noorden: Kromme Zandweg en Haaswijkweg-oost;
- In het oosten: Oudendijk;
- In het zuiden: Oudendijk;
- In het westen: perceelsgrens toekomstige woningbouwlocatie Lindelaan c.a.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Dubbeldam, vastgesteld op 23 april 2013.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden van het toekomstig landgoed, alsmede de gronden ten westen daarvan, aangegeven met de bestemming 'Agrarisch'.

De gronden in de hoek Haaswijkweg Oost - Oudendijk hebben de bestemming 'Wonen'. Dezelfde bestemming is gelegd op enkele woningen aan de Haaswijkweg Oost en aan de Oudendijk.



1.4 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving.

De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Historie

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

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

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

Straatverlichting en riolering ontbraken.

Tussen 1918 en 1940 werden er woningen bijgebouwd, met name aan de Burgemeester Jaslaan. Ook werden de noodzakelijke infrastructurele voorzieningen aangelegd. Voor de nutsvoorzieningen was Dubbeldam in hoofdzaak afhankelijk van Dordrecht, de watervoorziening exploiteerde de gemeente Dubbeldam echter zelf. De watertoren uit 1916 verwijst hier nog naar. Pas na 1945 vond grootscheepse dorpsuitbreiding plaats met woningbouw. Deze toenemende bebouwing moest Dubbeldam meevoeren in de vaart der volkeren, maar vooral beschermen tegen annexatie door Dordrecht.

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

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

2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

Er is sprake van een hoofdzakelijk onbebouwd gebied, waarvan zich aan de randen enige woonbebouwing bevindt. Het onbebouwde gebied wordt agrarisch gebruikt, deels als akkerbouw en deels als weiland. In de loop der jaren is het gebied vele malen genoemd als potentiële woningbouwlocatie, maar telkens is de wens om het gebied onbebouwd te laten bevestigd in de diverse ruimtelijke plannen.



2.3 Nieuwe plan

Het plangebied van deze bestemmingsplanherziening beslaat één van de laatste nog onbebouwde stukjes van de Dubbeldamse polder. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Haaswijkweg Oost, aan de zuidzijde door de Oudendijk.

Het doel van deze herziening is drieledig. Ten eerste moet het de realisatie van een landgoed van 5,7 hectare mogelijk maken in het midden van het plangebied op de gronden van Kromme Zandweg 73. De landgoedfunctie zal er voor kunnen zorgen dat het laatste onbebouwde stuk van de Dubbeldamse polder ook op de lange termijn onbebouwd zal blijven. Hiermee blijft een stuk cultuurhistorisch waardevol landschap dicht bij de stad behouden.

Uitgangspunt bij het ontwerp van het landgoed is het versterken van de karakteristieken van de polder. Dit betekent dat de openheid van de polder en de richting van de waterlopen leidend zijn bij de vormgeving van het landgoed. Een kenmerk van een landgoed is dat het deels openbaar is. Daartoe zal een struinpad van noord naar zuid de Kromme Zandweg met de Oudendijk verbinden. Hierdoor zal de polder niet alleen vanaf de randen beleefbaar zijn voor Dubbeldammers, maar ook van binnenuit.

Op het landgoed mag er in plaats van een agrarische schuur een tweede woning worden gerealiseerd op het erf van de bestaande boerderij. Voorwaarde is wel dat de totale bouwmassa van het erf niet toeneemt en dat er een compact erf zal worden gerealiseerd. Deze woning dient te worden vormgegeven als een schuurwoning; deze typologie verwijst in massa en vorm naar een streekeigen agrarische schuur.

Ten tweede maakt de herziening de bouw van een extra woning mogelijk langs de Oudendijk achter op het perceel van Haaswijkweg Oost 71. De woning zal gericht zijn op de Oudendijk en hierdoor ook ontsloten worden. De positionering van de woning gaat uit van de verkavelingsrichting van de polder. Hierdoor zal de woning niet haaks op de dijk komen te staan maar enigszins gedraaid. Even verderop naar het westen zijn ook een aantal vrijstaande woningen langs de dijk op deze manier gerealiseerd. Net zoals deze woningen zal de nieuwe woning maximaal 10 m hoog worden en maximaal kunnen bestaan uit twee lagen met een kap. Als laatste worden de gronden direct ten westen van het landgoed voorzien van een passende agrarische bestemming. Het gaat hierbij om de regeling van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, mede in relatie met bestaande woningen en te bouwen woningen grenzen aan het plangebied, alsmede het openbaar pad over het landgoed.

Voor de inrichting van het landgoed gelden voorwaarden, immers er is sprake van 'meer' dan alleen maar agrarische gebied. Met initiatiefnemer zijn daarover afspraken gemaakt en randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn in dit bestemmingsplan opgenomen als een voorwaardelijke verplichting. In hoofdstuk 5 wordt hierop nader ingegaan.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Amvb Ruimte

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

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

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3 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 in bestemmingsplannen worden doorlopen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

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

Trede 1: is er een actuele 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 gaat in dit bestemmingsplan vooral om het behoud van de bestaande situatie en een daarop afgestemde regeling. De tweede woning op het landgoed en de woning aan de Oudendijk kunnen niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie 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.

Documenten VRM

Bij de VRM horen: de Visie Ruimte en Mobiliteit, 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 bedrijvent centra 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.

Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

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.

3.2.2 Verordening Ruimte

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

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Deze gebieden zijn aangegeven als bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

De gronden van het landgoed liggen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

3.2.3 Gebiedsprofiel Hollandse Biesbosch

In de Visie Ruimte en Mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Deze kwaliteitskaart is voor 16 gebieden uitgewerkt in 'gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit'.

Een gebiedsprofiel geeft een beschrijving van wat er in het gebied is aan landschappelijke karakteristieken en wat daar speelt. Het is een kader om initiatieven aan te toetsen. In december 2014 is het gebiedsprofiel Hollandse Biesbosch opgesteld.

In dat gebiedsprofiel ligt het onderhavige plangebied. Aan de hand van de karakteristieken en kwaliteit van het gebied is via een integrale benadering gezien of en zo ja op welke wijze een invulling met woningbouw inpasbaar is. Daarbij is de opzet met bebouwing tegen de bestaande rand van Dubbeldam aan, als beste oplossing naar voren gekomen.

Voor het overige is er vooral sprake van een open landschap.

Met die opzet is rekening gehouden in dit bestemmingsplan: het gebied blijft open en dat wordt door het toevoegen van de woning op het landgoed en aan de Oudendijk niet aangetast.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040

In de op 17 december 2013 door de raad vastgestelde Structuurvisie Dordrecht 2040 is Dubbeldam onderdeel van het leefmilieu suburbaan. Dit betekent een groene uitstraling, met een groot aantal eengezinswoningen en privétuinen. Specifieke locaties met kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel geconcentreerd in winkelcentra, een maximale geluidsbelasting voor woonbebouwing, een zo laag mogelijke waarde voor het groepsrisico, maar een maximum van 0,75 van de oriënterende waarde. Het nu aan de orde zijnde plangebied is in de structuurvisie opgenomen binnen het leefmilieu 'Groen en Recreatie'.

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

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

Gemeentelijk beleid archeologie

Al sinds de jaren '60 vindt archeologisch onderzoek plaats in de gemeente. Sinds 1995 is in Dordrecht een gemeentelijk archeoloog actief en sinds 1999 beschikt de gemeente Dordrecht over een opgravingsvergunning voor het eigen grondgebied. De gemeente voert dus sinds 1995 een eigen beleid wat betreft archeologie. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007 dienen archeologische waarden wettelijk in de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsprocessen meegewogen te worden. In de praktijk gebeurde dit in Dordrecht al sinds 1995.

In 2009 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld. De kaart is een detaillering en uitwerking van de kaarten die op nationale en provinciale schaal beschikbaar zijn. Op het gemeentelijk grondgebied varieert de verwachting van laag tot zeer hoog. In het bij de kaart behorende rapport "Stad en Slib: het archeologisch potentieel van het

Eiland van Dordrecht in kaart gebracht" is de onderbouwing voor de hoogte van de verwachting verwoord. In de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) zijn aan de archeologische verwachtingen verschillende voorwaarden en vrijstellingen verbonden. Deze voorwaarden en vrijstellingen worden uiteindelijk in de nieuwe bestemmingsplannen opgenomen.

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

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

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

Gemeentelijk beleid: Erfgoednota Dordrecht maakt geschiedenis; Erfgoedverordening Dordrecht
Streven is om het erfgoedbeleid steeds meer onderdeel te maken van het beleid op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit en inrichting. Daarbij gaat het uitdrukkelijk niet alleen om objecten, maar ook om structuren die iets vertellen of verwijzen naar de historische ontwikkeling van Dordrecht. Hierin past het voornemen om gemeentelijke monumenten aan te wijzen, maar ook om cultuurhistorische beleidskaarten te maken waarop ook te verwachten waarden zijn aangegeven. Nader onderzoek dient uit te wijzen of deze waarden daadwerkelijk aanwezig zijn, hoe groot deze zijn en hoe deze in kunnen worden gezet voor de gebiedsontwikkeling.

4.1.2 Onderzoek

Archeologie

De gronden zijn in het recente bestemmingsplan 'Dubbeldam' aangegeven met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en een vrijstelling voor bodemingrepen tot maximaal 100 cm beneden maaiveld. Deze bestemming en de bijbehorende regels zijn ook voor deze herziening van toepassing.

In het plangebied zelf is tot nu geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het meest nabijgelegen onderzoek is uitgevoerd in 2007 in de Zuidpolder en dit betreft een karterend booronderzoek (projectcode DDT 0706). Het hoogste niveau waarop in het noordelijk deel van de Zuidpolder archeologische waarden zijn aangetroffen is op 115 cm beneden maaiveld of 237 cm-NAP.

Monumenten

Er zijn geen beschermde monumenten.

4.1.3 Conclusie

archeologie

De gronden zijn aangegeven met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de daarvoor in Dordrecht geldende regels zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

Als er in het plangebied bodemingrepen gepland worden die dieper gaan dan de vrijgestelde 100 cm beneden maaiveld is voorafgaand archeologisch onderzoek verplicht.

cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn geen gronden of objecten aangeduid als 'cultuurhistorische waarde'.

Vanuit een oogpunt van archeologie en cultuurhistorie bestaat er geen bezwaar tegen dit bestemmingsplan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan 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 en in de omgeving van dit plangebied bevinden zich geen bedrijfstactiviteiten die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen bestemmingen. Hierbij wordt in ogenschouw genomen dat de agrarische gronden in het westelijk deel van het plangebied en ook op de gronden binnen het landgoed, alleen bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt indien daardoor de woonfunctie in de directe omgeving en het openbare pad op het landgoed, niet in het gedrang komen.

4.2.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' bestaat er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming en bouw mogelijkheden.

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

Voor het landgoed is nader bodemonderzoek uitgevoerd (rapport Inpijn-Bloppoel Milieu BV, nummer 14P001862-01-ADV-01 d.d. 26 september 2016).

De aanleiding van het nader onderzoek wordt gevormd door de ten tijde van het eerder door ons bureau uitgevoerde verkennende bodemonderzoek aangetoonde sterke verontreiniging met lood in grondmengmonster MM1 en MM4, in relatie met een voorgenomen grondtransactie.

Ten behoeve van het nader bodemonderzoek zijn in de 1e fase de zeven deelmonsters uit MM1 en MM4 separaat op lood onderzocht. Hieruit bleek dat in de boringen B09 (40 tot 60 cm - mv) en B11 (20 tot 60 cm - mv) nog sterke verhogingen worden gemeten. In de ondergrond van de boring B04, traject 100 tot 150 cm - mv, is de loodverhoging nog matig.

In een tweede fase zijn 14 (inclusief drie herplaatsingen) boringen gemaakt ter nadere inkadering van de verontreiniging in zowel horizontale als in verticale richting ter plaatse van bovengenoemde boringen. In totaal zijn in de 2e fase nogmaals 16 grondmonsters geanalyseerd op lood.

In de inkaderende boringen/monsters zijn hierbij géén of slechts lichte loodverhogingen aangetroffen.

Op basis van deze resultaten lijkt het voor wat betreft de sterke loodverhoging in B09 en B11 te gaan om een 'piekwaarde', niet ongebruikelijk voor puinhoudende, en op dit punt dus inhomogene, monsters. Een aaneengesloten verontreinigingscontour lijkt veel minder waarschijnlijk. De totale omvang van de verontreiniging wordt geschat op < 20 m³. In geval van piekwaardes zijn dergelijke sterke verhogingen overigens niet altijd reproduceerbaar.

Daar het gaat om een sterk verontreinigd bodemvolume van minder dan 25 m³, is géén sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. Dit betekent dat een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) niet aan de orde is.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat de vrijkomende grond elders of binnen de projectlocatie niet zondermeer herbruikbaar is. Sterk verontreinigde grond is niet herbruikbaar. Indien in de sterk verontreinigde grond wordt gegraven, of deze wordt verwijderd, is voorafgaande melding aan de gemeente aan de orde.

Voor de nieuw te bouwen woning aan de Oudendijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport Ecoconsultancy nr. 4079.001 d.d. 28 april 2017) met het volgende resultaat.

De bodem bestaat grotendeels uit zwak tot matig zandige klei. Deze kleilaag is verder plaatselijk zwak siltig, zwak humeus en zwak wortelhoudend en bevat daarnaast plaatselijk brokken veen. Verder bestaat de bovengrond plaatselijk (boring 1; traject: 0,06-0,9 m -mv) uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. Deze zandlaag is verder zwak grindig en bevat daarnaast brokken klei. De ondergrond bestaat plaatselijk uit een mineraalarm veen. De zandlaag (boring 1; traject: 0,4-0,9 m -mv) is plaatselijk zwak baksteenhoudend. Aangezien hier alleen sprake is van bakstenen kan het bodemvreemde materiaal, conform de NEN 5707/5897, als onverdacht voor de parameter asbest worden beschouwd.

Verder zijn er in het opgeboorde materiaal zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, koper, lood en zink. In de zintuiglijk met baksteen verontreinigde zandlaag en in de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen

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

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

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

4.4.2 Onderzoek

Het landgoed behoudt de dierenweide en krijgt een natuurfunctie met de bloemenweide. Deze onderdelen kunnen als duurzaam worden gezien.

Er zijn nog geen bouwplannen bekend. Voor de nieuw te bouwen woningen dient aan de daarvoor geldende voorwaarden te worden voldaan.

4.4.3 Conclusie

Bij de (ver)nieuwbouw van de woningen is er aandacht voor het aspect duurzaamheid. Via de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning zal dit nadere aandacht krijgen.

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 transportroutes

Sinds 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van kracht. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming geregeld voor zover de risico's worden veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen. Daarnaast beoogt dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Hiervoor bevat het besluit onder andere regels over de wijze waarop de kans op een ramp met veel slachtoffers inzichtelijk moet worden gemaakt en de wijze waarop dit risico transparant wordt afgewogen ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs)/ Regeling basisnet

Het basisnet beoogt een duurzaam evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren, de bebouwde omgeving langs die wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren en de veiligheid van omwonenden. Op basis van de Wvgs worden in de Regeling basisnet, de tot het basisnet behorende infrastructuur vastgelegd inclusief de daarbij behorende risicoplafonds.

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.

Provinciaal beleid: Beleidsplan externe veiligheid (CHAMP)

De provincie ambieert een veiliger Zuid-Holland. Zij wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Hierover zegt de PSV dat op basis van een verantwoording groepsrisico aannemelijk moet worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde en dat daarbij de CHAMP-methodiek door de provincie als toetsingskader wordt gebruikt. CHAMP is een acroniem voor: Communicatie, Horizon, Anticipatie, Motivatie en Preparatie. Eerder genoemd toetsingskader is een aanvulling op en in sommige gevallen een invulling van CHAMP. De voorgenomen ontwikkeling wordt met behulp van de CHAMP methodiek tegen het licht gehouden.

Gemeentelijk beleid: Toetsingskader Externe Veiligheid

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

Hierin wordt aandacht besteed aan het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

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

4.5.2 Onderzoek

In het plangebied en/of de directe omgeving zijn geen wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, spoorwegen, vaarwegen, industrieterreinen, bevi-bedrijven, aanwezig.

Ten noorden van het plangebied zijn een gasstation en gasleidingen aanwezig. Voor kwetsbare objecten geldt een veiligheidsafstand van 15 m en voor beperkt kwetsbare objecten van 4 m.

De maat van 15 m komt gering in het onderhavige plangebied binnen de bestemming 'Landgoed'. Aangezien binnen deze bestemming geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan, is verder onderzoek (bijvoorbeeld een Carola-berekening) achterwege gelaten.

4.5.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van externe veiligheid bestaat er geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen en bouw mogelijkheden.

4.6 Natuur

4.6.1 Regelgeving en beleid

Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en voegt drie 'oude' natuurwetten samen: de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent naast de algemene zorgplicht (artikel 1.11) nog drie hoofdstukken die van belang zijn voor ruimtelijke ingrepen. Dit betreft hoofdstuk 2 (gebiedsbescherming), hoofdstuk 3 (soortbescherming) en hoofdstuk 4 (houtopstanden).

Hoofdstuk 2 van de Wet richt zich op de gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natura 2000-gebieden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de soortenbescherming.

- De Wet natuurbescherming kent 4 beschermingsregimes voor soorten:
- art 3.1: bescherming van vogels die onder de Vogelrichtlijn vallen – dit zijn alle vogels;
- art 3.5: bescherming van dieren en planten in bijlage IV van de Habitatrichtlijn bijlage II van het verdrag van Bern of bijlage I van het verdrag van Bonn – ook wel 'strikt beschermde soorten' genoemd;
- art 3.10: bescherming van soorten die worden genoemd in bijlagen A en B van de Wet Natuurbescherming - dit zijn deels meer algemene soorten die enkel nationaal beschermd worden en geen bescherming genieten onder Europese regelgeving;
- art 1.11: algemene zorgplicht.

In genoemde artikelen is bepaald voor welke handelingen een vrijstelling kan worden verleend van de verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen uit de Wet zijn (iets) anders geformuleerd dan de verbodsbepalingen uit de oude Flora- en faunawet. De verbodsbepalingen komen er kortweg op neer dat vogels en andere beschermde soorten niet (opzettelijk) gedood of opzettelijk verstoord mogen worden en dat nesten / voortplantingsplaatsen en rustplaatsen niet beschadigd of vernield mogen worden. Planten mogen niet worden geplukt of vernield. Voor vogels geldt daarbij dat nesten niet weggenomen mogen worden.

In principe geldt voor alle beschermde soorten een ontheffingsplicht, dus ook voor algemene soorten zoals konijn en egel. De provincies hebben de mogelijkheid om vrijstellingsbesluiten op te stellen. In deze besluiten staat voor welke soorten een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen in artikel 3.10 van de Wet (vergelijkbaar met de vroegere tabel 1 soorten van de Flora- en faunawet). Ten opzichte van de oude wetgeving is de lijst met beschermde soorten gewijzigd. Naast de overgehevelde en toegevoegde soorten (vaatplanten, vlinders) is er een groot aantal soorten dat geen beschermde status meer heeft in de Wet. Dit betreffen voornamelijk vaatplanten en vissen.

Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013

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

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

Er is ter hoogte van het nu aan de orde zijnde plangebied sprake van een groene buffer die de Corridor en het buitengebied met elkaar verbindt. Naast deze ecologische verbinding vormt dit gebied een foerageergebied voor de Steenuil, met ruimte aan extensief en kleinschalig grasland.

4.6.2 Onderzoek

Er is voor het landgoed een quick scan flora en faunaonderzoek uitgevoerd (rapport Elzerman Ecologisch Advies, nummer 216-N30, d.d. 29 juli 2016).

Het verkennende onderzoek was gericht op alle beschermde soorten van de Flora- en faunawet. De initiatiefnemer is van plan om een schuur af te breken en op deze plaats een tweede woning te bouwen.

Geconcludeerd kan worden dat voor deze ontwikkeling op het perceel geen bezwaren zijn vanuit de Flora- en Faunawet. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Daarnaast kon de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogels, vleermuizen en beschermde planten uitgesloten worden. Voor deze soorten ontbraken verblijf- en groeiplaatsen. De overige

soortgroepen konden op basis van het biotoop of landelijke verspreiding worden uitgesloten. Voor de uitvoering van de huidige plannen is geen vervolgonderzoek of ontheffing op de Flora- en faunawet nodig.

Kanttekening moet gemaakt worden voor de wilgen op het terrein. Deze zijn zeer geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Vanuit de plannen, zoals gepresenteerd in de tekeningen van de architect, blijkt dat deze bomen behouden blijven.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient men daarentegen te allen tijde rekening te houden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2). De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt moeten worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status.

In de praktijk betekent dit dat alle nestplaatsen van vogels in het broedseizoen een beschermde status hebben. De bomen en struiken kunnen buiten het broedseizoen verwijderd en gekapt worden. Aangeraden wordt om voorafgaand aan de kap te controleren op de aanwezigheid van nesten.

De Gedragscode voor de Flora- en faunawet van de gemeente Dordrecht geeft richtlijnen voor uitvoering van ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de nieuw te bouwen woning aan de Oudendijk is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (rapport Ecoconsultancy nr. 4079.002 d.d. 26 april 2017) met het volgende resultaat.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Biesbosch, bevindt zich op circa 2,2 kilometer afstand ten zuidoosten van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 1,4 kilometer ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. Het betreft de uiterwaarden bij Zeedijk.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in een in het rapport opgenomen tabel. In die tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. Uit die tabel blijkt dat nader onderzoek en ontheffingsaanvragen niet nodig zijn.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Geluid

4.7.1 Regelgeving en beleid

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

Op 1 januari 2007 is er een nieuwe Wet geluidhinder van kracht geworden. Met de nieuwe wet is wordt voortaan de geluidsbelasting als daggemiddelde (Lden) weergegeven. Getalsmatig heeft dit tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wegverkeerslawaaï 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.

wegverkeerslawaaï

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is Dubbeldam aangegeven als suburbaan leefmilieu. Als vertrekpunt behoort daarbij een maximale geluidbelasting van 48 dB voor woningen. Dit is door de aanwezigheid van geluidsbronnen als de N3 en enkele doorgaande verkeersroutes door de wijken, niet overal haalbaar. Het plangebied ondervindt geen hinder van dergelijke geluidsbronnen.

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 gezoneerd industrieterrein.

spoorweglawaaï

De geluidsbelasting ten gevolgen van railverkeer mag niet meer bedragen dan 55 dB. Het plangebied valt niet binnen de invloedssfeer van een spoorweg.

Beleid hogere waarden

Op 11 december 2007 zijn door burgemeester en wethouder van Dordrecht de 'Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder' vastgesteld. Daarin is beschreven in welke situaties en onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden verleend.

Voor de verlening van hogere waarden dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Hiervoor zijn onder meer de volgende randvoorwaarden gesteld:

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

4.7.2 Onderzoek

Vanwege de verbouwing van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning op het landgoed is akoestisch onderzoek verricht (rapport Kraaij akoestisch Adviesbureau VL.1629.R021 d.d. 15 juli 2016) met het volgende resultaat:

Dubbelsteynlaan Oost

Vanwege de Dubbelsteynlaan Oost bedraagt de hoogste geluidbelasting 40 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend aan de westgevel van de bestaande woning op de 1e verdiepingshoogte.

Daarmee wordt bij beide woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is verder onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren niet noodzakelijk.

Provincialeweg

Vanwege de Provincialeweg bedraagt de hoogste geluidbelasting 52 dB. Deze geluidbelasting wordt zowel berekend aan de oostgevel van de bestaande woning als aan de noordgevel van de nieuwbouwwoning, op de 1e verdiepingshoogte.

Daarmee wordt bij beide woningen niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt bij beide woningen 2 tot 4 dB.

De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting op de nieuwbouwwoningen binnen het plangebied vanwege de Provincialeweg te reduceren, heeft uitgewezen dat zij nagenoeg alle stuiten op problemen van doelmatige, praktische, stedenbouwkundige of financiële aard.

Om die redenen wordt voorgesteld een hogere waarde van 52 dB vast te stellen.

Voor de nieuw te bouwen woning aan de Oudendijk is eveneens akoestisch onderzoek verricht (rapport Ecoconsultancy nr. 4079.003 d.d. 21 april 2017) met als conclusie dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woning maximaal 42 dB bedraagt. Er vindt derhalve geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats.

4.7.3 Conclusie

Voor de de nieuw te bouwen woning op het landgoed is een hogere waarde nodig. Na het vaststellen hiervan -en het opnemen van voorwaarden om te voldoen aan het gemeentelijk hogere waardenbeleid- wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

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

De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met de belangrijke structuurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structuurelementen 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

In het plangebied is op het landgoed een karakteristieke boom aanwezig die behouden blijft. Voorts worden aan de randen bomen toegevoegd. Met behoud van het open landschap in de vorm van een weide en een kruiden- en bloemrijk grasland, behoudt het gebied de huidige 'groene' uitstraling.

4.8.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de regelgeving op het gebied van 'groen'.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 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 plandempels 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 betekende 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 betekende 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

Een project of plan kan doorgang vinden wanneer het "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In voorschrift 3A2 in bijlage 3A van de Regeling NIBM is bepaald wanneer sprake is van "niet in betekende mate":

voor woningbouwplannen:

- indien het plan niet meer omvat dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg
- indien het plan niet meer omvat dan 3000 woningen met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen

voor kantoorlocaties:

- indien het plan niet meer omvat dan 100.000 m2 kantoren met één ontsluitingsweg
- indien het plan niet meer omvat dan 200.000 m2 kantoren met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling over beide wegen

Doordat er sprake is van de bouw van 2 woningen kan verder onderzoek achterwege blijven.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Verkeer en vervoer

4.10.1 Regelgeving en beleid

Mobiliteitsplan Dordrecht

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

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

4.10.2 Onderzoek

Er is geen sprake van de aantrekking van extra verkeer en evenmin worden bestaande wegen gewijzigd.

Gelet hierop is verder onderzoek achterwege gelaten.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Water

4.11.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Waterwet

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

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

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

Beleidslijn Grote rivieren

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

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

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 wordt er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het ontwerp hiervan is inmiddels beschikbaar. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstrooming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstrooming.

Beleidsplan Waterkeringen Kijk op dijk en duin (december 2006)

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

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

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

Waterkering

In of nabij het plangebied ligt geen waterkering.

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 inspeliend 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

Op het landgoed is er geen sprake van een toename van verharding: de tweede woning komt in de plaats van een bestaande schuur. Voor het overige blijft het onbebouwde gebied, inclusief de aangrenzende watergangen, gehandhaafd.

Bij de nieuwe woning aan de Oudendijk is wel sprake van toename van verharding; daarnaast moet het perceel worden ontsloten over de watergang langs de Oudendijk en is er een oprit nodig naar de dijk. Initiatiefnemer zal hiervoor de benodigde watervergunning aanvragen.

4.11.3 Conclusie

Het Waterplan 2009-2015 is tot stand gekomen in samenwerking met het waterschap Hollandse Delta. Over de aanpak van bestemmingsplannen en de doorvertaling daarin van het stedelijk waterplan is structureel overleg met deze waterbeheerder. Er zijn ondermeer afspraken gemaakt over de vormgeving en inhoud van de "watertoets".

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

De bestemmingen zijn van de verbeelding afleesbaar. De bestemmingen 'Tuin', 'Water', 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie - 3' komen uit het moederplan. De bestemming 'Landgoed' is nieuw en de bestemming 'Agrarisch' is aangepast.

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

5.2 Regels

Algemeen

Er is sprake van een herziening en dat houdt in dat slechts een gedeelte van het geldende bestemmingsplan Dubbeldam op onderdelen wordt herzien. De overige regels van het zogenaamde moederplan, i.c. het door de raad op 23 april 2013 vastgestelde bestemmingsplan Dubbeldam blijven gelden en zijn daardoor onverminderd van toepassing.

Begripsbepalingen

De begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Dubbeldam blijven van toepassing. In de begripsbepalingen zijn daarom uitsluitend de 'nieuwe' begrippen benoemd: de 7e herziening en het moederplan.

Werking

Om misverstanden te voorkomen is in deze planregel uitdrukkelijk aangegeven dat het moederplan van toepassing blijft, tenzij het in deze 7e herziening anders is verwoord.

Bestemmingen

Agrarisch

Dit betreft de gronden ten westen van het landgoed. Aan de bestaande bestemming is toegevoegd dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de daarvoor geldende regels en derhalve met inachtneming van woningbouw in de directe omgeving en het openbare pad op het landgoed.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om zonodig deze gronden te kunnen toevoegen aan het landgoed.

Landgoed

Deze bestemming is gelegd op de gronden van het landgoed.

Het landgoed staat bekend om het open weide karakter. Dit is een wenselijk beeld met veel doorzichten wat behouden dient te blijven. Dit is ook de reden dat er kruiden- en bloemrijk grasland ontwikkeld wordt, omdat er op die manier ook een open natuurbeeld gaat ontstaan. Een arme schrale bodem is optimaal voor wildbloemenmengsels, naast het verschrallen van de grond zal er dan ook geen bemesting toegepast worden binnen dit natuurterrein. Daardoor wordt de bodem steeds schraler en voedselarmer waarmee het kruiden – en faunairijk grasland zich verder zal ontwikkelen. Dit kan gecombineerd worden met kleinschalige begrazing.

Hierna zal op dit terrein een verschralingbeheer worden uitgevoerd door een extensief maaibeheer (maaien en afvoeren van maaisel).

Het landgoed kent aanduidingen die zijn gericht op de weide voor de dieren en op het kruiden- en bloemrijk grasland.

Er zijn twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen de bestaande - en de nieuw te bouwen woning zijn toegestaan. De nieuw te bouwen woning heeft een maximale inhoudsmaat van 910 m³, hetgeen overeenkomt met de daar nu aanwezige en te slopen schuur.

Er is een duidelijke relatie tussen het landgoed en het wonen op dat landgoed, waarbij het wonen als het ware ondergeschikt is aan het landgoed; de bewoners dragen zorg voor de

instandhouding van het landgoed. De woningen zijn feitelijk een soort dienstwoningen. Daarom zijn de woningen niet opgenomen met een woonbestemming, maar als onderdeel van de bestemming 'Landgoed' en een aanduiding 'Wonen'.

Er is geregeld dat de omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woning pas mag worden verleend nadat het landgoed is ingericht conform de opgenomen voorwaardelijke verplichting. Genoemde voorwaardelijke verplichting geeft naast genoemde weiden, nog andere inrichtingseisen voor het landgoed aan, zoals het planten van bomen, het behoud van de bestaande karakteristieke boom, de aanleg van een pad en de openstelling daarvan voor publiek, e.d.

Met deze regeling wordt het belang van de inrichting en het instandhouden van het landgoed duidelijk gemaakt.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van deze regeling over het bouwen van de nieuwe woning indien er behoefte bestaat aan een gelijktijdige inrichting van het landgoed en de bouw van de woning, mits vooraf onder een nader te bepalen dwangsom wordt overeen gekomen dat de woning mag worden gebouwd, maar pas in gebruik mag worden genomen nadat is voldaan aan genoemde voorwaardelijke verplichting c.q. de inrichting van het landgoed.

Initiatiefnemer heeft verzocht de nieuw te bouwen woning aan de kopse kanten te mogen voorzien van overkappingen, omdat daardoor eenheid ontstaat en wordt voorkomen dat allerlei verspreide bouwwerken gaan ontstaan. Gelet op dit verzoek is in de regels de mogelijkheid van de bouw van overkappingen aan de kopse gevels genoemd, maar dient uitvoering wel binnen het bouwvlak en binnen de toegestane inhoudsmaat te blijven.

Daarnaast is nog een bestaande schuur van ca. 150 m² aanwezig, die gehandhaafd blijft. Alleen al door de aanwezigheid van deze schuur is de oppervlakte die wordt genoemd in de regeling vergunningsvrij bouwen (maximaal 150 m²) 'opgebruikt' en is verdere bebouwing niet mogelijk.

Wonen

Deze bestemming is in de regels genoemd vanwege de relatie met de verbeelding, maar in de regels is uitsluitend verwezen naar het moederplan. De inhoud is daar beschreven en blijft ongewijzigd. De wijziging in deze herziening van het bestemmingsplan betreft uitsluitend het toevoegen van een bouwvlak voor de woning aan de Oudendijk.

Dubbelbestemming

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' opgenomen.

Deze dubbelbestemming is in de regels genoemd vanwege de relatie met de verbeelding, maar in de regels is uitsluitend verwezen naar het moederplan.

Overgangsrecht en naam

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Tot slot is in de slotregel de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.3 Verbeelding

In de verbeelding zijn uitsluitend de gronden ter plaatse van het gebied Haaswijkweg Oost - Oudendijk opgenomen. De begrenzing wordt gevormd door de om het gebied gelegen watergangen.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro (artikel 6.12) staat dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen, voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot woningbouw: een tweede woning op het landgoed en een nieuwe woning aan de Oudendijk.

De gronden zijn particulier eigendom en met initiatiefnemers is voor de ontwikkeling van die gronden een anterieure overeenkomst gesloten.

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

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

De bestaande in hoofdzaak aanwezige agrarische getinte situatie wijzigt niet en hetzelfde geldt voor de woonbestemmingen in het oostelijk plandeel en langs de Haaswijkweg-Oost en de langs de Oudendijk. Initiatiefnemers hebben omwonenden over de planvorming geïnformeerd. Gelet hierop is inspraak op het bestemmingsplan niet aan de orde, maar kunnen direct zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

7.2 Overleg

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

1. Provincie Zuid-Holland
2. Rijkswaterstaat
3. Waterschap de Hollandse Delta
4. Veiligheidsregio

Er zijn geen negatieve reacties ontvangen.