

Toelichting 8e herziening Dubbeldam, locatie Vissersdijk-West

gemeente: Dordrecht
fase: vastgesteld bestemmingsplan
datum: 19 juni 2018

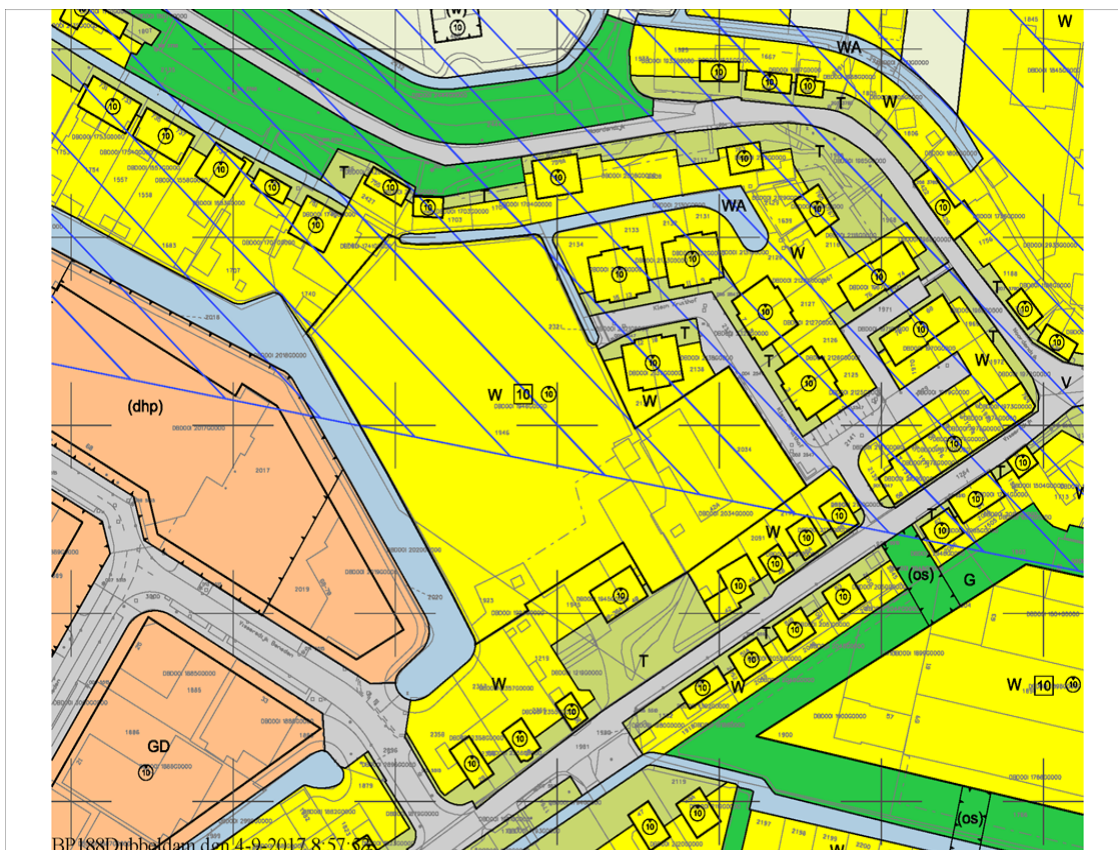
Inhoudsopgave

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	6
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 <i>Amvb Ruimte</i>	9
3.1.2 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	9
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 <i>Visie Ruimte en Mobiliteit</i>	10
3.2.2 <i>Verordening Ruimte</i>	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 <i>Structuurvisie Dordrecht 2040</i>	12
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	13
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.1.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	13
4.1.2 <i>Onderzoek</i>	14
4.1.3 <i>Conclusie</i>	16
4.2 Bedrijven en milieuzonering	16
4.2.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	16
4.2.2 <i>Onderzoek</i>	16
4.2.3 <i>Conclusie</i>	16
4.3 Bodemkwaliteit	17
4.3.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	17
4.3.2 <i>Onderzoek</i>	17
4.3.3 <i>Conclusie</i>	19
4.4 Duurzaamheid	19
4.4.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	19
4.4.2 <i>Onderzoek</i>	20
4.4.3 <i>Conclusie</i>	20
4.5 Externe veiligheid	20
4.5.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	20
4.5.2 <i>Onderzoek</i>	22
4.5.3 <i>Conclusie</i>	22
4.6 Natuur	23
4.6.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	23
4.6.2 <i>Onderzoek</i>	23
4.6.3 <i>Conclusie</i>	25
4.7 Geluid	25
4.7.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	25
4.7.2 <i>Onderzoek</i>	25
4.7.3 <i>Conclusie</i>	26
4.8 Groen	26
4.8.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	26
4.8.2 <i>Onderzoek</i>	26
4.8.3 <i>Conclusie</i>	26
4.9 Luchtkwaliteit	26
4.9.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	26

4.9.2 Onderzoek	27
4.9.3 Conclusie	27
4.10 Verkeer en vervoer	27
4.10.1 Regelgeving en beleid	27
4.10.2 Onderzoek	27
4.10.3 Conclusie	28
4.11 Water	28
4.11.1 Regelgeving en beleid	28
4.11.2 Onderzoek	29
4.11.3 Conclusie	30
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	31
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	33
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.1 Inspraak	34
7.2 Overleg	34

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Dubbeldam, vastgesteld op 23 april 2013. In dit bestemmingsplan zijn de woningen aan de dijk bestemd voor 'Wonen' en ligt bij een terugliggende woning aan de voorzijde de bestemming 'Tuin'. Achter deze woningen ligt een perceel met de bestemming 'Wonen' en de bepaling dat daar maximaal 10 woningen mogen worden gebouwd. Er is tevens bepaald dat deze nieuwe woningen ontsluiten via Klein Kruithof.



fragment geldend bp

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

Het plangebied is gelegen in de Corridor en ligt ingeklemd tussen de Vissersdijk, Noordendijk, het woonbuurtje Klein Kruithof en het bedrijventerrein langs de Provincialeweg. De Corridor vormt van origine de landschappelijke geleidingszone tussen Dubbeldam en Stadspolders, maar is in de loop der jaren door diverse ontwikkelingen omgevormd tot een gebied dat aan te duiden valt als een stadsrandgebied dat wordt gekenmerkt door een grote variëteit aan functies (sportvelden, kassen, volkstuinen, benzinestations, kantoren, woningen, bedrijven, boomgaarden, detailhandel, recreatie, agrarische functies, etc.).

Ondanks al deze functies wekt de Corridor nog steeds een landschappelijke indruk, zeker in vergelijking met de aangrenzende woonwijken. De landschappelijke structuur valt te omschrijven als een verzameling van kamers die van elkaar gescheiden worden door 'groene schermen' (bijvoorbeeld de Noordendijk en de Vissersdijk). De groene schermen vormen de landschappelijke ruggengraat in het gebied. De verschillende functies vullen de kamers, die dan ook zeer verschillende karakters hebben; van groene gebieden tot bedrijventerreinen.

De kamer waarin het plangebied ligt wordt gekenmerkt door dijkwoningen, woonbuurtjes en het bedrijventerrein langs de Provincialeweg. De weide van de boerderij aan de Vissersdijk vormt de de laatste nog open plek in de kamer.

2.3 Nieuwe plan

Het bouwplan bestaat uit vier dijkwoningen, vier vrijstaande woningen en veertien twee-onder-één-kapwoningen. Het plan kent daarmee alleen een woonfunctie en sluit aan bij de functies die zich reeds bevinden in de kamer waarin het plangebied gelegen is.

De dijkwoningen maken onderdeel uit van het dijklint langs de Vissersdijk en maken het lint als het ware af. De overige woningen liggen achter dit lint en zullen een eigen ontsluitingsweg krijgen die tussen de dijkwoningen door aansluit op de Vissersdijk. Deze weg eindigt in een cul-de-sac. Het naastgelegen Klein Kruithof wordt op eenzelfde manier ontsloten. Vier woningen zullen via

Klein Kruithof worden ontsloten en op deze straat gericht zijn. Op deze wijze past het ontwerp op een logische manier binnen de structuur van de Corridor.



structuur van de Corridor

Aantal te bouwen woningen

Op grond van het geldende bestemmingsplan (2013) mogen op het weiland achter Visserdijk 36 - 48 tien woningen gerealiseerd worden. Ook in het daaraan voorafgaande bestemmingsplan Dubbeldam (2005) was een maximum van tien woningen aangegeven, maar in het daarvoor geldende bestemmingsplan Corridor (1996) was geen aantal opgenomen.

Het maximum van tien is niet gebaseerd op een concreet plan, maar opgenomen om te voorkomen dat het gebied bebouwd zal worden met vooral aaneengesloten (rijen)woningen. Min of meer analoog aan Klein Kruithof gingen de gedachten eerder uit naar vrijstaande- en twee onder een kap-woningen.

Ten tijde van het bestemmingsplan in 2013 was er sprake van een crisis op de woningmarkt en was er geen aanleiding om voor deze locatie het bestemmingsplan uit 2005 te wijzigen. Inmiddels is de woningmarkt gewijzigd en is er volop vraag naar woningen, maar ook duidelijk is dat het gebied niet de ruimtelijke kwaliteiten heeft om tien grote kavels met dure grote woningen te realiseren. Vergelijk de locatie met de gronden van voormalige kassencomplex aan de Oudendijk, waar aan de rand van de stad wel behoefte is aan ruime kavels en dito woningen.

Door een initiatiefnemer is een plan ontworpen waarin in het bijzonder aandacht is gegeven aan:

- het creëren van voldoende ruimte tussen de hoofdvolumes en aanbouwen van de woningen zodat deze in het straatbeeld niet tot één gesloten gevelwanden worden zoals het geval is in Visserstuin maar echt los van elkaar staan met doorzichten er tussen;
- het woningtype (vrijstaand) en positionering van de woningen in het noordelijk gedeelte van het plangebied om zoveel mogelijk vrij doorzicht te creëren vanaf de Noordendijk het plangebied in;
- de diepte van de voortuinen om straatprofiel van voldoende breedte te voorzien en een groen straatbeeld te creëren.

Er is weliswaar sprake van een toename van het woningaantal, maar door de omvang en positionering van de woningen ontstaat er een verantwoord ruimtelijk-stedenbouwkundig plan. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat in het voorliggende bestemmingsplan de woningen zijn opgenomen in bouwvlakken en daardoor zijn gemaatvoerd en vastgelegd op een locatie. De maximaal tien woningen in het geldende bestemmingsplan zijn niet beperkt door een maximale oppervlakte en/of inhoudsmaat en niet aan een plaats gebonden. In theorie behoeft er daardoor geen verschil te zitten in de omvang en locaties van bebouwing.

Verbinding met Klein Kruithof

Stedenbouwkundig gezien was het wenselijk geweest om de ontsluitingsweg niet in een cul-de-sac te laten eindigen, maar om deze te laten aansluiten op Klein Kruithof. Deze wens was ook vastgelegd in het bestemmingsplan Dubbeldam. Echter de bewoners van Klein Kruithof hebben aangegeven dat ze dit onwenselijk vinden en de hulpdiensten hebben aangegeven dat voor hen de doorgaande ontsluiting niet noodzakelijk is. Daarom is besloten om de weg niet door te trekken.



nieuwe situatie

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

Op 1 oktober 2012 (gewijzigd per 1 juli 2017) is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder moet voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen worden doorlopen en kent drie treden. Met ingang van 1 juli 2017 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' van de ladder en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Op dit punt is het beleid onveranderd.

Uitgangspunt van de ladder blijft dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Een motivering hierover is alleen nog maar nodig als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van 22 grondgebonden eengezinswoningen. Het gaat daarbij om 14 tweekappers en 8 vrijstaande woningen. Van die 8 vrijstaande woningen worden er 4 in het dijklint geplaatst. Dit is een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

In de rapportage Wonen in Drechtsteden 2017 wordt geconstateerd dat de woningmarkt inmiddels weer aantrekt. Verder wordt geconcludeerd dat het regionale woningbouwprogramma goed is afgestemd op de woningvraag, zowel op de korte termijn als de lange termijn. Daarnaast wordt in deze rapportage bevestigd dat er behoefte is aan meer woningen voor hogere inkomens.

Per brief d.d. 20 september 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland deze rapportage als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen aanvaard.

Conform het provinciale programma Ruimte wordt het woningbouwprogramma jaarlijks gemonitord en wordt hierover gerapporteerd aan de provincie. De overzichten gaan uit van regionale totalen. Dit is de zogenaamde planmonitor, waar alle regionale plannen in verwerkt zitten. Deze plannen worden ook regionaal afgestemd.

Er is behoefte aan en ruimte voor nieuwe plannen. Het huidige programma schiet tekort, zowel op de korte, middellange als lange termijn.

Het is in tegenstelling tot het recente verleden niet meer noodzakelijk om eerst ruimte te vinden door bestaande plannen te vervangen of anders te faseren c.q. uit te stellen. Wel is het belangrijk om ervoor te zorgen dat de nieuwe plannen voorzien in de woningtypen, -segmenten en -kwaliteiten die gevraagd worden. Uit het woningbehoefteonderzoek van RIGO Research en Advies Woon-werk- en leefomgeving blijkt dat er in het woningbouwprogramma meer behoefte is aan koopwoningen en eengezinswoningen, waarbij de nadruk ligt op koopwoningen vanaf € 300.000. Hiervoor moet een versnelling worden ingezet.

Inmiddels heeft de Drechttraad op 12 december 2017 de Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' vastgesteld. Aanvullend op en binnen de kaders van deze regionale Woonvisie stellen de individuele gemeenten uiterlijk medio 2018 een lokale uitvoeringsparagraaf op. Hierin worden de regionale ambities verbonden met lokale wensen en mogelijkheden.

De provincie heeft aangegeven dat tot het moment van het aanvaarden door de provincie van de geactualiseerde regionale woonvisie en bijbehorend woningbouwprogramma de huidige woonvisie van kracht blijft.

De conclusie is dat aan de woningen die zijn voorzien in het plangebied Vissersdijk-West behoefte bestaat.

Stedelijk gebied

De ontwikkeling betreft deels nieuwbouw in onbebouwd stedelijk gebied en deels herstructurering van bestaand stedelijk gebied. De locatie bevindt zich in een bestaande woonomgeving en sluit daar op aan.

Conclusie:

Er wordt voldaan aan 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).

Het plangebied behoort tot het bestaand stads- en dorpsgebied.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Conclusie

Er wordt voldaan aan 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 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.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

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

Besluit ruimtelijke ordening

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

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid archeologie

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

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

de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) zijn aan de archeologische verwachtingen verschillende voorwaarden en vrijstellingen verbonden. Deze voorwaarden en vrijstellingen worden uiteindelijk in de nieuwe bestemmingsplannen opgenomen.

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

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

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

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

Er is een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend, inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (gemeente Dordrecht, rapport nummer 1876-2379 d.d. mei 2017) gedaan met daarin de volgende vraagstellingen en antwoorden:

1. Hoe is de algemene bodemopbouw vanaf het huidige maaiveld tot in het Hollandveen Laagpakket? Wat is de aard van de verschillende afzettingspakketten en de relatieve ouderdom daarvan?

In vrijwel het gehele plangebied is dieper gelegen sprake van afzettingen van een geulafzetting die behoort tot de Uitwijkse stroomgordel. Het gaat om een geul met een zuidoost-noordwestelijke oriëntatie. Alleen in het uiterste (noord)oostelijke deel van het plangebied is de stroomgordel afwezig. De locatie en oriëntatie van deze oudere stroomgordel komen overeen zoals die is aangegeven op de verwachtingskaart van de gemeente Dordrecht. De top van de afzettingen ligt tussen 5,16 en 6,8 m – NAP (4,3 m - 5,5 m – mv).

Hierop is een veenpakket aanwezig met een dikte van circa 3 m waarvan de top op circa 2,5 m NAP ligt (1,6 m - mv). De top van het veenpakket is sterk geërodeerd door het water van het Bergsche Veld; nergens is de oorspronkelijk (jongere) komkleiafzetting op het veen nog aanwezig. De dikte van het pakket afzettingen van het Bergsche Veld (het Merwedek) ligt tussen ca. 118 en 130 cm. De oorspronkelijke top in het zuidelijk deel van het plangebied (in het weiland) is antropogeen beïnvloed; vermoedelijk gaat het om een akkerareaal uit de periode 17e – 18e eeuw.

In het zuidelijk deel van het plangebied is een dijk met woonheuvel aanwezig. De Vissersdijk dateert uit de tweede helft van de 16e eeuw en de woonheuvel uit de tweede helft van de 17e

eeuw. Alleen van de dijk is de aard en dikte vastgesteld. Het dijklichaam heeft een dikte van 535 cm. In het dijklichaam is mogelijk een ophogingsniveau te herkennen die dateert vanaf de periode van de eerste bewoning op de woonheuvel, tweede helft 17e eeuw. Op de top van de dijk gaat het om het traject tussen 1,2-2,35 m – mv en op de buitendijkse helling gaat het om het traject tussen 0,8 – 1,6 m – mv. De jongste ophogingslaag van de dijk betreft een branden slooppakket dat zal dateren uit 1965. Deze heeft een dikte tussen 80 en 120 cm.

2. Zijn er aanwijzingen dat er bij de voorgenomen graafwerkzaamheden archeologische waarden kunnen worden verstoord? Zo ja, wat is de ligging, diepteligging, omvang en eventuele aard en datering van die archeologische waarden? En specifiek: hoe is de opbouw van de Vissersdijk en zijn er aanwijzingen/mogelijkheden om de verschillende ophogingspakketten (relatief) te dateren? Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van de 17e –eeuwse boerderij en zo ja, wat is bij benadering de locatie waar deze gestaan heeft, wat is de diepteligging van de resten en zijn deze (of de bewoningsduur) ervan (relatief) te dateren? In/op de oudere afzettingen van de Uitwijkse stroomgordel zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Daarnaast is de aard van deze stroomgordel niet erg kansrijk voor bewoningssporen.

Het komklei-op-veenlandschap dat tot 1421 het loop-/leefniveau was, is sterk geërodeerd; er is nergens een komkleiafzetting op het veen aangetroffen. Ook de aanwezigheid van een klein restant van een sloot (met brakwaterkolkels) uit de Late Middeleeuwen geeft aan dat er hier waarschijnlijk sprake is van een geërodeerd pakket van circa 1 m. Het restant van de slootvulling is aanwezig op een diepte van 2,87 m – NAP (1,6 m – mv). Er worden geen (behoudenswaardige) bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen verwacht.

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn bewoningssporen aanwezig vanaf de tweede helft van de 16e eeuw. Het gaat om de oorspronkelijk 16e –eeuwse ringdijk (Vissersdijk) en de ten noorden aangrenzende woonheuvel waarop een boerderij uit de tweede helft van de 17e –eeuw stond. Op het woonheuveltje zijn resten van het houten schuurdeel van de boerderij te verwachten. Het zal in ieder geval gaan om de funderingsmuren van de gevels. Deze zijn in ieder geval aanwezig vanaf 150 cm – mv, maar waarschijnlijk ook deels nog wel hoger te verwachten. Het huis aan de Vissersdijk 42 was het (bakstenen) woondeel van de boerderij. Hier zijn, in ieder geval ondergronds, resten aanwezig. Het is niet bekend of er in het huis nu nog 17e –eeuwse elementen aanwezig zijn. Ten slotte zijn in het gebied direct achter de dijk met woonheuvel sporen te verwachten uit de periode tweede helft 17e eeuw tot 20e eeuw. Dit deel zal in gebruik geweest zijn als erf. Hier kunnen resten aanwezig zijn van bijgebouwen, secreten, waterputten, sloten en afvalkuilen. Deze kunnen direct onder de huidige bouwvoor aanwezig zijn, tussen 30-50 cm – mv. In een boring die op het erf, direct achter het huis aan de Vissersdijk 42, gezet is, bleek dat er sprake was van een recente zandophoging. Het oude, 16e –eeuwse landschap is hier aanwezig op 80 cm – mv.

Conclusie

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn behoudenswaardige archeologische resten aanwezig uit de periode 16e -19e eeuw. Het gaat om de 16e –eeuwse Vissersdijk met daaraan een woonheuvel uit (vermoedelijk) de tweede helft van de 17e eeuw. Hierop stond een boerderij bestaande uit een woondeel (Vissersdijk 42) en een houten schuur. Het terrein ten noorden daarvan, in het lager gelegen weidegebied, zal in gebruik zijn geweest als erf. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 1 m in het staldeel op de woonheuvel worden mogelijk resten hiervan verstoord. Bij sloop- en graafwerkzaamheden aan- en in het pand Vissersdijk 42 worden mogelijk resten van het woonhuisdeel van de boerderij verstoord. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm op het erf worden mogelijk erfsporen uit de periode 17e-19e eeuw verstoord.

Aanbeveling

Het doel van dit onderzoek is als volgt omschreven:

Ten aanzien van de resultaten van het veldwerk dient te worden vastgesteld of er mogelijk archeologische waarden verstoord zullen worden. Zo ja, dan zal een aanbeveling geformuleerd moeten worden met betrekking tot de omgang met deze archeologische waarden.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het veldwerk kan het volgende gesteld worden:

De verwachte archeologische resten van de 17e –eeuwse boerderij aan de Vissersdijk kunnen worden aangemerkt als behoudenswaardig. Het gaat om één van de oudste bebouwingen binnen de nieuwe 16e – 17e –eeuwse polder. Het gaat om een boerderij die is gebouwd in de periode dat het gebied nog in bezit was van de familie Van de Merwede. Opmerkelijk is dat de boerderij tot in de 19e eeuw nog in handen bleef van mogelijke verwanten, namelijk de familie Van de Merwe. Daarnaast is dit waarschijnlijk de laatste locatie aan de Vissersdijk waar de oudste

bebouwingssituatie vandaag de dag nog goed herkenbaar is en waar mogelijk nog opgaande 17e – eeuwse bebouwing in het pand Visserdijk 42 aanwezig is.

Voor dit complex wordt een nader archeologisch onderzoek aanbevolen. Hiervoor gelden vrijstellingsdiepten. Voor de woonheuvel geldt een onderzoeksplicht bij graafwerkzaamheden dieper dan 1 m – mv. Dit geldt zowel voor het deel waarop de stal heeft gestaan als voor het woonhuisdeel. Hiervoor wordt, voorafgaande aan sloop, ook aanbevolen om een bouwhistorisch onderzoek te laten uitvoeren. Voor het erf geldt een nader onderzoeksplicht bij graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm – mv.

Een nadere archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd door middel van proefsleuven op de onbebouwde delen en door middel van een archeologische begeleiding bij (ondergrondse) sloop van het pand Visserdijk 42.

Monumenten

Er zijn geen beschermde monumenten.

4.1.3 Conclusie

archeologie

Conform de aanbeveling uit het onderzoek dient, wanneer de vrijstellingsdiepte wordt overschreden, een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Initiatiefnemer dient hierover afspraken te maken met de archeologisch deskundige.

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

Aan de Visserdijk Beneden bevindt zich een bedrijventerrein waar volgens het bestemmingsplan Dubbeldam maximaal bedrijven uit categorie 2 zijn toegestaan. Bij deze bedrijvigheid behoort een afstand van 30 m en daaraan wordt voldaan.

Ook de aanwezigheid van andere bedrijven is onderzocht, maar door de grotere afstand levert ook dat geen problemen op.

4.2.3 Conclusie

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

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

Ten behoeve van dit plan is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor Vissersdijk 38-40 (rapport Inventerra, rapportnummer 14-2288-R01JV, d.d. 15 januari 2015). Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

Op basis van de resultaten van het voorafgaande uitgevoerde vooronderzoek is een tweetal deelgebieden te onderscheiden. Het grasland, met een oppervlakte van ca. 5.800 m², is onverdacht voor bodemverontreiniging. Het terrein rondom de woning en loods, opp. ca. 1.550 m² is verdacht voor een diffuse, heterogene bodemverontreiniging, met name vanwege het aanwezige puinige materiaal in de bodem.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Grasland, opp. ca. 5.800 m²

- De zwak puinhoudende bovengrond ter plaatse (0 – 0,5 m-mv, MM1) is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK.
- De zintuiglijk onverdachte bovengrond ter plaatse (0 – 0,5 m-mv, MM2) is licht verontreinigd met kwik en lood.
- De zintuiglijk onverdachte ondergrond (0,5 – 1,9 m-mv, MM3 en MM4) ter plaatse is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- De zwak puinhoudende ondergrond ter plaatse van de gedempte sloot (0,5 – 1,5 m-mv, MM5) is licht verontreinigd met lood, zink, PAK, PCB en minerale olie.
- Het grondwater ter plaatse (peilbuis 116) is licht verontreinigd met barium.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdachte locatie' strikt genomen verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater.

De licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK worden toegeschreven aan het historisch gebruik van de locatie en zijn vanuit de bodemkwaliteitskaart (ligging in zone Wonen) te verklaren. De licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK en PCB in de ondergrond ter plaatse van de gedempte sloot worden voortsnog toegeschreven aan de bijmenging met bodemvreemd materiaal in de demping.

Hoewel deze grond van het eigen terrein afkomstig zou zijn, zijn de verhoogde gehalten aan PCB en minerale olie elders niet aangetoond. Het licht verhoogde minerale oliegehalte in de ondergrond in de demping is mogelijk het gevolg van een (voormalige) olieverontreiniging op het

aangrenzende, oostelijk gelegen terrein (woningen Klein Kruithof 10 en 12). Op dat terrein is in 1997 een ondergrondse brandstoftank en met olie verontreinigde grond gesaneerd.

De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater wordt beschouwd als een (natuurlijk) verhoogde achtergrondconcentratie. Als gevolg van natuurlijke processen wordt barium in het grondwater in Nederland vaker (sterk) verhoogd aangetoond.

De aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er naar onze mening geen belemmeringen voor het huidige gebruik en wordt het terrein geschikt geacht voor de geplande nieuwbouw.

Woning met schuur en omringend erf, opp. ca. 1.550 m²

- De puinhoudende bovengrond rondom de woning (0 – 0,5 m-mv, MM6) is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, nikkel, lood, zink en PAK.
- De puinhoudende bovengrond rondom de loods (0,05 – 0,5 m-mv, MM7) is licht verontreinigd met lood en zink.
- De puinhoudende ondergrond van het erf (0,2 – 1,5 m-mv, MM8) is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, nikkel, lood, zink, PAK en minerale olie.
- De zintuiglijk onverdachte ondergrond van het erf (0,5 – 1,5 m-mv, MM9) is licht verontreinigd met kwik.
- Het grondwater ter plaatse (peilbuis 118) is licht verontreinigd met barium.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdachte locatie' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater. De aangetoonde verhoogde gehalten in de grond worden toegeschreven aan de bijmenging met bodemvreemd materiaal en zijn tevens vanuit de bodemkwaliteitskaart verklaarbaar. De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater wordt beschouwd als een (natuurlijk) verhoogde achtergrondconcentratie. Als gevolg van natuurlijke processen wordt barium in het grondwater in Nederland vaker (sterk) verhoogd aangetoond.

De aangetoonde gehalten in de grond zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er naar onze mening geen belemmeringen voor het huidige gebruik en wordt het terrein geschikt geacht voor de geplande nieuwbouw.

Het erf rondom de woning en de loods wordt als asbestverdacht beschouwd, aangezien op dat terreindeel het puin van de afgebrande boerderij is toegepast. Om vast te stellen of ter plaatse sprake is van een bodemverontreiniging met asbest dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 te worden verricht. Gezien de mate van bebouwing en verharding op dat terreindeel, is ons advies om dat asbestonderzoek te verrichten na de sloop van de opstallen en het verwijderen van de verhardingen.

Indien op de locatie graafwerkzaamheden plaats gaan vinden, zullen aan het hergebruik van de vrijkomende grond beperkingen worden gesteld, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten en afwijkende samenstelling. Vrijkomende grond dient conform het Besluit Bodemkwaliteit te worden gekeurd voor toepassingsmogelijkheden elders of voor afvoer naar een erkend verwerker. Bij werkzaamheden in de grond dient tevens rekening gehouden te worden met de te treffen veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 132.

Eveneens is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor Vissersdijk 42-46 (rapport Inventerra, rapportnummer 14-2289-R01JV, d.d. 15 januari 2015). Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging (ONV). Vanwege de integrale bijmenging met bodemvreemd materiaal (puin) in de grond is voor het analysetraject aangesloten bij de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een diffuse, heterogene bodembelasting (VEDHE).

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De matig tot sterk puinhoudende, zandige grond op het oostelijke terreindeel rondom de loods (0,2 – 1,0 m-mv, MM1) is licht verontreinigd met cadmium, kwik, nikkel, lood, zink, PAK, PCB en minerale olie;
- De matig tot sterk puinhoudende, zandige grond op het westelijke terreindeel rondom en ter plaatse van de inrit (0,1 – 1,0 m-mv, MM2) is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, nikkel, lood, zink, PAK en PCB;
- De zwak puinhoudende, kleiige ondergrond op het terrein (0,5 – 1,5 m-mv, MM3) is licht verontreinigd met kobalt, kwik, nikkel, lood, zink, PAK, PCB en minerale olie;

- De zintuiglijk onverdachte, kleiige ondergrond op het terrein (0,5 -1,5 m-mv, MM4) is licht verontreinigd met kwik en lood;
 - Het grondwater ter plaatse (peilbuis A) is matig verontreinigd met barium.
- Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de naderhand vastgestelde hypothese 'verdachte locatie' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en de matig verhoogde concentratie barium in het grondwater.
- De aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB en minerale olie in de grond worden toegeschreven aan het historisch gebruik van de locatie en de aanwezige bijmenging van puinig materiaal in de grond. De matig verhoogde concentratie barium in het grondwater wordt beschouwd als een (natuurlijk) verhoogde achtergrondconcentratie. Als gevolg van natuurlijke processen wordt barium in het grondwater in Nederland vaker (sterk) verhoogd aangetoond.
- De aangetoonde gehalten in de grond zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er naar onze mening geen belemmeringen voor het huidige gebruik en wordt het terrein geschikt geacht voor de geplande nieuwbouw.
- Het erf rondom de loods wordt als asbestverdacht beschouwd, gezien de integrale en overwegend matige tot sterke bijmenging met puin van onbekende herkomst in de grond. Om vast te stellen of ter plaatse sprake is van een bodemverontreiniging met asbest dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 te worden verricht. Gezien de mate van bebouwing en verharding op dat terreindeel, is ons advies om dat asbestonderzoek te verrichten na de sloop van de opstallen en het verwijderen van de verhardingen.
- Indien op de locatie graafwerkzaamheden plaats gaan vinden, zullen aan het hergebruik van de vrijkomende grond beperkingen worden gesteld, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten en afwijkende samenstelling. Vrijkomende grond dient conform het Besluit Bodemkwaliteit te worden gekeurd voor toepassingsmogelijkheden elders of voor afvoer naar een erkend verwerker. Bij werkzaamheden in de grond dient tevens rekening gehouden te worden met de te treffen veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 132.

4.3.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van bodemkwaliteit bestaat na toepassing van de aanbevelingen uit de onderzoeken geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming en bouw mogelijkheden. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal een en ander nader aan de orde komen.

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

Er zijn nog geen aanvragen om omgevingsvergunning ingediend. Voor de nieuw te bouwen woningen dient aan de daarvoor geldende voorwaarden te worden voldaan.

4.4.3 Conclusie

Bij de nieuwbouw van 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 Bevt 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 Bevt 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. Opgrond 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 (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.

4.5.2 Onderzoek

Externe veiligheid Spoor

De locatie ligt in een zone van 150 meter tot 250 meter van het spoor Dordrecht Geldermalsen en daarmee grotendeels binnen de beoordelingszone voor het groepsrisico. De spoorlijn wordt gebruikt voor de bevoorrading van Dupont. Er passeert daarom een beperkte hoeveelheid gevaarlijke stoffen. De 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico ligt op de spoorlijn zelf (regeling Basisnet). Gelet op deze afstand vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor het beoogde plan.

De regeling basisnet prognosticeert op dit tracé het vervoer van 2000 wagons zeer brandbare vloeistoffen en 700 wagons zeer toxische vloeistoffen per jaar. De 10-7 contour en de 10-8 contour liggen op respectievelijk 12 en 335 meter.

Gelet op de ligging van de locatie zullen in ieder geval de effecten van het plan voor het groepsrisico in ogenschouw worden genomen. Hierbij moet worden opgemerkt dat het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 10 woningen. De huidige bevolkingsdichtheid in combinatie met de transportintensiteiten zoals die zijn opgenomen in het basisnet leidt niet tot een benadering van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ($< 0,1$ maal de OW). Het plan voorziet in toevoeging van 8 extra woningen. Binnen de 10-8 contour van het spoor staan meer dan 500 woningen. Het toevoegen van 8 extra woningen heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Externe veiligheid LPG station Provinciale weg

De locatie ligt in een zone van 260- 320 meter vanaf het LPG station aan de Provincialeweg en daarmee in het invloedsgebied van dit station, dat tot 320 meter rijkt. Het LPG station heeft een berekend groepsrisico van 1,85 maal de oriëntatiewaarde bij 300 slachtoffers. Dit groepsrisico wordt met name bepaald door de bebouwing in de eerste 150 meter vanaf het LPG station. Het toevoegen van 8 woningen in een gebied op 260 tot 320 meter vanaf het station heeft geen significante invloed op de hoogte van dit groepsrisico.

Toetsingskader externe veiligheid

Sinds 2005 kent Dordrecht het toetsingskader externe veiligheid als beoordelingsmethodiek voor externe veiligheid. Naast het plaatsgebonden risico en groepsrisico wordt de veiligheidssituatie beoordeeld op beheersbaarheid van een incident en wordt de zelfredzaamheid van de in het gebied aanwezige personen betrokken bij de beoordeling.

Voor de beoordeling van de mogelijkheden voor beheersbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied, zijn de scenario's van ongevallen met gevaarlijke stoffen van belang.

Op het spoortracé Dordrecht Geldermalsen zijn een tweetal vervoersstromen prognosticeert: 2000 wagons zeer brandbare vloeistoffen en 700 wagons zeer toxische vloeistoffen. Het transport van brandbare gassen, toxische gassen en toxische vloeistoffen is op dit tracé niet relevant. Het plan bevindt zich buiten het effectgebied van een incident met brandbare vloeistoffen. Dit scenario is dan ook niet relevant voor de ontwikkeling van het plan.

Een incident met zeer toxische vloeistoffen kent een effectgebied dat tot over het plangebied rijkt. Binnenshuis geniet men over het algemeen goede bescherming, indien ramen, deuren en ventilatieopeningen gesloten zijn. Daarom wordt geadviseerd om panden, vooruitlopend op het Besluit bouwwerken leefomgeving, te voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie. Het plangebied ligt op 260 meter vanaf het LPG tankstation en daarmee ruim buiten de 100% letaliteitsgrens van het station. Op deze afstand biedt een gebouw bescherming tegen de optredende hittestraling van een warme BLEVE (boiling liquid expanding vapour explosion). Incidenten als een gaswolkbrand en gaswolk explosie hebben kleinere effectafstanden dan eerder genoemde BLEVE.

4.5.3 Conclusie

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

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 rivierstad". Het water en de nabijheid van de Biesbosch drukken hun stempel op de natuur in de stad.

4.6.2 Onderzoek

In een quickscan uitgevoerd door het Natuur Wetenschappelijke Centrum, rapport nr.

P17-067/W1310 d.d. mei 2017 is met betrekking tot de gronden van het plangebied het volgende geconstateerd:

Vleermuizen

In de bomen binnen het plangebied zijn geen holtes of spleten aangetroffen die voor vleermuizen kunnen dienen als vaste verblijfplaats. De bebouwing binnen het plangebied is wel geschikt om te dienen als verblijfplaats voor vleermuizen. Dit vanwege geschikte openingen en ruimtes achter gevelbetimmering en dakbedekking waarin vleermuizen kunnen verblijven. Voorbeelden van vleermuissoorten die in de bebouwing binnen het plangebied voor kunnen komen, zijn de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), de Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*), de Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en de Gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*). Om deze reden kan aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied op basis van het veldbezoek niet met voldoende zekerheid worden uitgesloten.

Daarnaast werd tijdens het veldbezoek op 19 april 2017 vastgesteld dat er geen belangrijke vliegroutes binnen het plangebied aanwezig zijn. Dit omdat de bebouwing en vegetatie niet aansluiten op aaneengesloten, langere, lijnvormige elementen, zoals bomenrijen. Echter, kleinere vleermuissoorten, zoals de Gewone dwergvleermuis, kunnen wel in de luwte en beschutting van de bomen en bebouwing binnen het plangebied foerageren. Om deze reden is er binnen het plangebied wel geschikt foerageergebied aanwezig.

Binnen het plangebied is er geen sprake van essentiële vliegroutes van vleermuizen. Er is wel geschikt foerageergebied aanwezig, maar zowel tijdens als na uitvoering van de voorgenomen plannen zal er voldoende alternatief foerageergebied aanwezig zijn (onder andere in de vorm van het groen bij de woningen in de omgeving van het plangebied). Om deze reden is er, ten aanzien van vliegroutes en foerageergebieden, geen sprake van nadelige effecten voor vleermuizen en zijn verdere maatregelen ten aanzien van deze onderdelen niet nodig.

Vogels met een vaste verblijfplaats

De bebouwing binnen het plangebied vormt, vanwege openingen onder dakpannen en golfplaten waarin huismussen hun nest kunnen maken, een geschikte verblijfplaats voor de Huismus. Tijdens het veldbezoek op 19 april 2017 zijn binnen het plangebied geen huismussen waargenomen. Voor de Gierzwaluw vormt de bebouwing vanwege de aanwezigheid van openingen onder de dakpannen eveneens een geschikte verblijfplaats. Ook van deze soort zijn tijdens het veldbezoek geen waarnemingen gedaan. Het overgrote deel van de gierzwaluwen was op 19 april echter nog niet terug in Nederland vanuit hun overwinteringsgebieden in Afrika. Om deze redenen kan aanwezigheid van jaarrond beschermde verblijfplaatsen van de Gierzwaluw en de Huismus in de bebouwing binnen het plangebied, op basis van het veldbezoek, niet worden uitgesloten. Voor andere vogelsoorten met een vaste verblijfplaats in bebouwing, zoals de Kerkuil en de Steenuil, is de bebouwing, vanwege het ontbreken van geschikte invliegopeningen niet geschikt. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen gevonden (nestmateriaal, uitwerpselen, braakballen) of waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van uilen in de bebouwing binnen het plangebied.

Daarnaast zijn in de bomen binnen het plangebied geen jaarrond beschermde nesten van bijvoorbeeld de Buizerd of de Sperwer aangetroffen. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen sporen, zoals een plukplaats, gevonden en/of waarnemingen gedaan waaruit blijkt dat een dergelijke soort gebruikmaakt van het plangebied.

Wel kan het plangebied van belang zijn als broedplaats, foerageergebied en schuilplaats voor algemeen beschermde broedvogelsoorten, zoals bijvoorbeeld de Houtduif (*Columba palumbus*) en de Merel (*Turdus merula*).

Vissen

Bij het steekproefsgewijs bevissen van de watergangen rondom het plangebied zijn geen beschermde vissoorten aangetroffen. Vanwege de geleverde onderzoeksinspanning kan met voldoende zekerheid gesteld worden dat beschermde vissoorten niet aanwezig zijn in de watergangen rondom het plangebied.

Watergebonden ongewervelden

In geen van de slakkenmonsters die bij het veldbezoek meegenomen zijn, is de Platte schijfhoren aangetroffen. Vanwege de geleverde onderzoeksinspanning, kan met voldoende zekerheid gesteld worden dat deze soort ook niet aanwezig is in de watergangen rondom het plangebied.

Vaatplanten

Tijdens het veldbezoek zijn er geen beschermde vaatplanten aangetroffen binnen het plangebied. Er kan geconstateerd worden dat het plangebied, vanwege de voedselrijke omstandigheden, ook geen geschikt biotoop vormt voor beschermde vaatplanten die ten tijde van het veldbezoek niet zichtbaar waren.

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 (*L_{den}*) 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 geluidzone 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.

spoorweglawaai

De geluidsbelasting ten gevolgen van railverkeer mag niet meer bedragen dan 55 dB. Het plangebied valt niet binnen de invloedsfeer 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 geluidsbelaste zijde is gesitueerd. Bij voorkeur wordt de helft van de geluidsgevoelige ruimten samen niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde gesitueerd.

4.7.2 Onderzoek

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Peutz d.d. 10 augustus 2017, referentie KvdN/WM/MdH/O 15894-1-NO).

Uit de rekenresultaten volgt dat ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende wegen de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB inclusief aftrek ex artikel 3.4 Rmg2012 ter plaatse van de randen van het plangebied niet wordt overschreden.

Tevens blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB ter plaatse van de randen van het plangebied niet wordt overschreden.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaren bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Een procedure "hogere grenswaarde" en toetsing aan het geluidbeleid van de gemeente Dordrecht is dan ook niet aan de orde.

4.7.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van geluidhinder bestaan er geen bezwaren tegen uitvoering van dit plan.

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 geen groen als bedoeld in de regelgeving en het beleid aanwezig. Het grootste gedeelte van het plangebied functioneert in de huidige situatie als weiland en heeft daardoor een groene uitstraling. Het gebied zal via de nieuwe invulling door middel van vooral het privé-groen eveneens een groene uitstraling krijgen.

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 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 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 22 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

Het nieuwe woongebied aan de Vissersdijk-West wordt ontsloten via een nieuwe weg die aansluit op de Vissersdijk. Er is in de planvorming overwogen om deze weg door te trekken naar de weg in het naastliggende woongebied, maar door bezwaren daartegen van de daar wonenden, is van die verbinding afgezien.

De woningen in het gebied Vissersdijk-West kunnen vanaf de Vissersdijk gebruik maken van de bestaande wegenstructuur en aansluiten op de Provincialeweg.

In het gebied wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

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 overstroming 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 overstroming.

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

Het plangebied is bij het waterschap in het kader van de digitale watertoets door initiatiefnemer aangemeld onder nummer 20170515-39-15282.

In het vooroverleg over deze bestemmingsplanherziening heeft nader overleg tussen initiatiefnemer en het waterschap plaatsgevonden over de toename van de verharding in het plangebied en de als gevolg daarvan te compenseren hoeveelheid water.

Initiatiefnemer heeft berekend dat er in de nieuwe situatie sprake is van 5967 m² verharding. Daarvan kan de bestaande verharding van 2540 m² worden afgetrokken, waarna er een toename overblijft van 3427 m². 10% daarvan (343 m²) dient te worden gecompenseerd en die oppervlakte aan water wordt in het plangebied toegevoegd en is in de verbeelding verwerkt. Het waterschap heeft zich daarmee akkoord verklaard.

4.11.3 Conclusie

Er heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en waterschap over de hoeveelheid te compenseren water. Het waterschap heeft ingestemd met de wijze waarop dit in het plan is verwerkt.

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

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

De bestemming 'Wonen' is van de verbeelding afleesbaar. In de regels voor de bestemming 'Wonen' is aangegeven onder welke voorwaarden er gebouwd kan worden. Er is sprake van een directe bouwtitel.

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 8e 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 8e herziening anders is verwoord.

Bestemmingen

Tuin

Deze bestemming is identiek aan die in het moederplan.

Verkeer

Deze bestemming is identiek aan die in het moederplan.

Water

Deze bestemming is identiek aan die in het moederplan.

Wonen

Het overgrote deel van het plangebied heeft deze bestemming. Er zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woningen dienen te worden opgericht. De maximale hoogtemaat is van 10 m verhoogd naar 11 m en gebaseerd op de acceptabel gevonden hoogtematen in het bouwplan. Om te voorkomen dat er een te massale bebouwing ontstaat is in de regels bepaald dat de 3e bouwlaag alleen in de vorm van een kap is toegestaan.

Buiten het bouwvlak zijn vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

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 van de woningbouwlocatie aan de Vissersdijk-West opgenomen.

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. De gronden zijn eigendom van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is voor de ontwikkeling van de 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

Initiatiefnemer heeft een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd.

Het geldende bestemmingsplan staat ter plaatse reeds woningbouw toe.

Gelet hierop is inspraak op deze herziening 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.