

Toelichting bestemmingsplan Zuidrand van Dubbeldam

Gemeente Dordrecht
Fase: vaststelling
20 februari 2018

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
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 Nieuw bestemmingsplan	9
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	11
3.1.2 <i>Amvb Ruimte</i>	12
3.1.3 <i>Toepassing Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 <i>Visie Ruimte en Mobiliteit</i>	12
3.2.2 <i>Verordening ruimte 2014</i>	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 <i>Structuurvisie Dordrecht 2040</i>	14
3.3.2 <i>2e Herziening Structuurvisie Dordrecht 2040</i>	14
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	15
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.1.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	15
4.1.2 <i>Onderzoek</i>	16
4.1.3 <i>Conclusie</i>	20
4.2 Bedrijven en milieuzonering	21
4.2.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	21
4.2.2 <i>Onderzoek</i>	21
4.2.3 <i>Conclusie</i>	21
4.3 Bodemkwaliteit	22
4.3.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	22
4.3.2 <i>Onderzoek</i>	22
4.3.3 <i>Conclusie</i>	22
4.4 Duurzaamheid	23
4.4.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	23
4.4.2 <i>Onderzoek</i>	23
4.4.3 <i>Conclusie</i>	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.5.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	24
4.5.2 <i>Onderzoek</i>	25
4.5.3 <i>Conclusie</i>	25
4.6 Natuur	26
4.6.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	26
4.6.2 <i>Onderzoek</i>	26
4.6.3 <i>Conclusie</i>	26
4.7 Geluid	27
4.7.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	27
4.7.2 <i>Onderzoek</i>	28
4.7.3 <i>Conclusie</i>	28
4.8 Groen	29
4.8.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	29
4.8.2 <i>Onderzoek</i>	29
4.8.3 <i>Conclusie</i>	29

4.9 Luchtkwaliteit	30
4.9.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	30
4.9.2 <i>Onderzoek</i>	30
4.9.3 <i>Conclusie</i>	30
4.10 Verkeer en vervoer	31
4.10.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	31
4.10.2 <i>Onderzoek</i>	31
4.10.3 <i>Conclusie</i>	31
4.11 Water	32
4.11.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	32
4.11.2 <i>Onderzoek</i>	34
4.11.3 <i>Conclusie</i>	34
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Planmethodiek	35
5.2 Inleidende regels	35
5.3 Bestemmingen	35
5.4 Algemene regels	36
5.5 Overgangs- en slotregels	37
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	38
6.1 Uitvoerbaarheid	38
6.2 Kostenverhaal	38
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1 Inspraak	39
7.2 Overleg	39

Bijlage 1 Notitie n.a.v. inspraak- en overlegreacties

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 2 oktober 2007 stelde de gemeenteraad van Dordrecht het bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving" vast. Dat bestemmingsplan was vooral gericht op de aanleg van een 18 holes-golfbaan, gecombineerd met woningbouw.

Op 5 april 2005 kwam tussen de gemeente en Wilgendaal BV de samenwerkingsovereenkomst "Belthure Park Dordrecht" tot stand. Deze overeenkomst zag onder meer op de ontwikkeling van (luxe) woningbouw in de gemeente Dordrecht (project Golf & Wonen).

Na de vaststelling en inwerkingtreding van bovengenoemd bestemmingsplan is de aanleg van de golfbaan en de woningbouw niet tot ontwikkeling gekomen. Op 9 december 2014 beëindigde de gemeente de samenwerking met Wilgendaal en is voornoemde overeenkomst ontbonden.

Op 15 november 2016 nam de gemeenteraad voor het betreffende gebied een voorbereidingsbesluit. Het besluit trad op 19 november 2016 in werking.

Dit is gedaan omdat de gemeenteraad met onmiddellijke ingang de realiseringsmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan wenste te bevriezen. Het voorbereidingsbesluit brengt een aanhoudingsplicht van aanvragen omgevingsvergunning met zich mee, bevriezing van de situatie dus.

De gemeenteraad sprak ook uit dat een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld gebaseerd op het huidige (legale) gebruik, geen woningbouw meer dus. Onderhavig bestemmingsplan "Zuidrand van Dubbeldam" voorziet hierin.

Het voorliggende, conserverende bestemmingsplan breekt met het voorafgaande bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving", in die zin dat de mogelijkheden om woningbouw te realiseren in de Zuidrand van Dubbeldam worden geschrapt. Deze beleidswijziging is rechtstreeks te herleiden tot een wijziging van de planologische inzichten van de gemeente. De gemeenteraad heeft deze wijzigingen aangebracht met gebruikmaking van de beleidsvrijheid die de raad in de Wet ruimtelijke ordening wordt toegekend.

In de vergadering van 22 november 2016 heeft de gemeenteraad uitdrukkelijk besloten te stoppen met het woningbouwplan Belthure Park. Een meerderheid van de raad heeft uitgesproken dit gebied in de toekomst niet te willen bebouwen. In het nieuwe beleid van de gemeenteraad wordt minder gewicht toegekend aan het ontwikkelen van woningen, en meer aan het behoud van het open polderlandschap en van de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Binnen de huidige systematiek van leefmilieus is vervolgens besloten dat de kaders van het leefmilieu "Agrarisch" het best passen bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

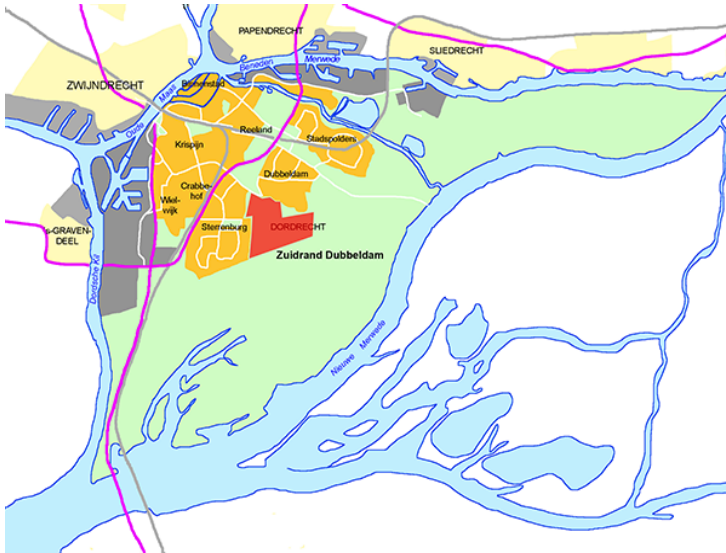
Het nieuwe beleid is neergelegd in de "2e herziening Structuurvisie Dordrecht 2014 – Zuidrand van Dubbeldam", die is vastgesteld op 20 juni 2017. De structuurvisie is te raadplegen op www.dordrecht.nl/ruimtelijkeplannen. Ter uitvoering van dit beleid was het noodzakelijk om het bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving" te herzien. In dit plan waren nog woningen in het gebied geprojecteerd. Het bestemmingsplan "Belthure Park" was gebaseerd op een initiatief uit 1998 om ter plaatse een golfbaan in combinatie met luxe woningbouw te realiseren. Dit initiatief is echter nooit verwezenlijkt, ondanks dat daartoe geruime tijd gelegenheid heeft bestaan. Om die reden hecht de gemeenteraad momenteel meer belang aan het behoud van het open polderlandschap en de landschappelijke kwaliteiten van het gebied dan aan de voormalige mogelijkheden voor woningbouw en heeft de raad besloten om de bouwtitels met dit bestemmingsplan te schrappen.

Het voorgaande brengt mee, dat het plan conserverend van aard is en dus niet of nauwelijks voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen. Niettemin zal in het navolgende aandacht worden geschonken aan de onderwerpen waaraan gebruikelijk aandacht wordt geschonken in het kader van een bestemmingsplan, met die verstande dat deze onderwerpen gezien het conserverende karakter van het plan niet of nauwelijks relevant zijn. Dat wordt in de tekst voor zover aan de orde dan aangegeven en toegelicht.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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

- In het noorden: Oudendijk en Zuidendijk
- In het oosten: Laantje van Middenhoeve en Meeuwenseweg
- In het zuiden: Zeedijk
- In het westen: Schenkeldijk en achterzijde percelen Stevensweg-oostzijde



Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving", vastgesteld op 2 oktober 2007. Naast de aanleg van een 18 holes-golfbaan, gecombineerd met woningbouw, zijn in dit bestemmingsplan ook opgenomen:

- sportpark Schenkeldijk,
- enkele agrarische percelen en
- dijkbebouwing.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 2 het voorliggende plan toegelicht. In hoofdstuk 3 komen het beleid (en algemene regels) van rijk, provincie en gemeente aan de orde.

In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan verschillende omgevingsaspecten, zoals archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, water en milieu. Per aspect zijn de van toepassing zijnde regelgeving en beleid benoemd. Vervolgens zijn de onderzoeken beschreven en conclusies getrokken. Hoofdstuk 5 behelst de juridische planbeschrijving.

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

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Historie

Van noord naar zuid neemt de leeftijd van de polders en de dijken af. De polders zijn ontstaan door uitbreiding van bekadingen in de 17e eeuw van het gebied ten zuiden van het Oude Land van Dubbeldam, dat gevormd werd na de Sint Elisabethsvloed van 1421. Tussen de Oudendijk en de Zuidendijk ligt de Zuidpolder, ingepolderd in 1617.

Tussen de Zuidendijk en de Zeedijk ligt de Alloijzen- of Bovenpolder, ingepolderd in 1652. De polders hebben van oorsprong een landbouwfunctie. De dijken zijn behalve poldervormend ook waterkerend. Overigens fungeren dijken niet als hoofdwaterkering, maar als "slaper".

In hoofdstuk 4.1 Archeologie en cultuurhistorie wordt aandacht besteed aan de geschiedenis van dit plangebied.

2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

Dordrecht is voortgekomen uit de agrarische nederzetting Thuredriht, ontstaan in de elfde eeuw aan weerszijden van een veenkreek. Deze waterloop was de voorganger van een deel van de huidige Voorstraatshaven. De eerste bewoners vestigden zich op individuele terpen op de oeverwallen van de kreek. Het plangebied lag nog in een dynamisch gorzenlandschap waarin erosie en sedimentatie zorgden voor een veranderend patroon van kreken en opslibbingen. Door het maken van dijkjes werd deze dynamiek tot stilstand gebracht en kon het vruchtbare landschap als agrarisch gebied worden gebruikt. Door de Sint Elisabethsvloed uit 1421 werd echter het Oude Land van Dubbeldam verzwolgen door het water en verdronken de vele kleine nederzettingen in het gebied. Pas in de zeventiende eeuw kwam een groot deel van de huidige bedijkingen tot stand en werd in een vijftal fasen 2700 ha. ingepolderd. De Zuidpolder (1617) en de Alloyzenpolder (1652) werden vrij kort na elkaar gevormd door aandijkingen tegen het Oude Land van Dubbeldam (1603).



De Oudendijk, de 16de eeuwse voormalige omringdijk van het Oude Land van Dubbeldam, is samengesteld uit dijkvakken van oudere lokale bedijkingen en heeft daardoor een kronkelend beloop gekregen. De Zuidendijk heeft een meer gestrekt beloop met een knik en de Wioldrechtse Zeedijk vormt een lange rechte lijn. In 1715 en 1717 zou de Alloyzenpolder zijn getroffen door een overstroming waarbij een wiel is ontstaan (een uitgeschuurd kolk gat). Deze wielen vormen nu prachtige landschappelijke verbijzonderingen in deze lange lijn. Aan de Wioldrechtse Zeedijk lag het landhuis Groot Raij. Dit huis is na dijkdoorbraken verloren gegaan en niet meer herbouwd. In de bodem rest slechts nog wat bouw materiaal en aan de oppervlakte is de omgrachting in het slotenpatroon terug te vinden.

Op sommige dijken werd houtteelt bedreven en stonden tot 1953, o.a. op de Zeedijk, monumentale iepenrijen. Tegenwoordig staan er op/langs de dijken voornamelijk populieren, wilgen en essen. De dijken en bijbehorende slotenpatroon hebben het zo kenmerkende poldergebied rondom Dubbeldam gevormd. De dijken zijn daarmee belangrijke cultuur-historische dragers van het ontstaan en de structuur van het eiland van Dordrecht. In de huidige situatie is de waterkerende functie van een aantal dijken vervallen maar hebben zij een belangrijke rol gekregen in het recreatieve netwerk van de stad. Hun continuïteit zorgt voor een verbinding tussen de stad en het landschap. Door de hogere positie hebben fietsers en wandelaars een goed uitzicht over het polderlandschap. Opvallend is het gering aantal noord-zuid verbindingen tussen de verschillende dijken. Naast Stevensweg zien we aan de randen van het gebied het Laantje van Middenhoeve en de Meeuwenseweg. Om het gebied toegankelijker te maken, kleinere rondjes te kunnen wandelen/fietsen zou het wenselijk zijn een extra noord-zuidverbinding te realiseren als zich daar een mogelijkheid voor aandient.

Op en onder aan de dijken is in de loop der tijd de kenmerkende dijkbebouwing gerealiseerd. Kleinschalige bebouwing, veelal in één bouwlaag met kap, die inspeelt op het hoogteverloop van het dijktafval. Nok en dakvlakken lopen meestal evenwijdig aan de dijk bij een situering op de dijk en haaks bij een situering onder aan de dijk. Het kleinschalig karakter komt tot uiting in de maat, de detaillering en het materiaalgebruik van de bebouwing. De architectuur is ingetogen, traditie, ambacht en de landschappelijke situering zijn bepalend. Het hoogteverschil wordt veelal binnen het pand opgelost, wat een karakteristiek bouwtype oplevert.



Het poldergebied is van oorsprong aangelegd ten behoeve van een agrarische functie. Deze functie wordt in hoofdzaak nog steeds uitgeoefend. Een deel van de van oorsprong agrarische bebouwing heeft haar functie wel verloren en wordt gebruikt voor burgerbewoning en/of kleinschalige activiteiten met een hobbymatig en/of bedrijfsmatig karakter. Kenmerkend voor het gebied is echter nog steeds de beleving van het open polderlandschap en de aanwezigheid van een geringe hoeveelheid bebouwing.

De bebouwing langs de Zeedijk vervult over het algemeen nog steeds een agrarische of aanverwante functie. De dijkbebouwing langs de Oudendijk en Zuidendijk heeft merendeels een woonfunctie, soms in combinatie met kleinschalig bedrijfs- of hobbymatig gebruik van gronden en (bij-)gebouwen. De Stevensweg wordt gekenmerkt door lintbebouwing aan weerszijden. De hoofdbebouwing wordt veelal gebruikt voor bewoning, van oudsher in veel gevallen gecombineerd met kleinschalige bedrijfsactiviteiten op de achterterreinen. De Stevensweg vervult niet alleen een belangrijke verbinding met het achterliggende polderlandschap, maar is ook een belangrijke ontsluiting naar het sportpark Schenkeldijk en de wijk Sterrenburg.



Dubbeldam is ontstaan vanuit het landschap. Dijken en verbindingen met de stad Dordrecht, beplant met populieren en waarlangs sloten liepen, vormden de oude structuur van het lintdorp. Langs het oude lint lagen verspreid boerderijen en agrarische gronden. Hoewel de huidige structuur van Dubbeldam sterk is veranderd is de binding met het omliggende landschap nog steeds groot te noemen. De wijk wordt in het zuiden begrensd door de Oudendijk en via de Dubbelsteijnlaan, Jaslaan en Stevensweg bereikt men via de oude structuur het buitengebied van de stad. Via de groene scheggen in de Elzenlaan en de Kastanjelaan worden vanuit de wijk landschappelijke verbindingen gelegd met de Oudendijk en Laantje van Middenhoeve. Door de oprukkende woningbouw in Sterrenburg en Dubbeldam uit de periode 1970-1990 is het gebied binnen de invloedssfeer van het verstedelijkte gebied komen te liggen. De realisering van het sportpark Schenkeldijk in de jaren '70 van de vorige eeuw heeft hier eveneens aan bijgedragen. Op het sportpark zijn verschillende sportverenigingen gevestigd. Niet alleen veldsporten worden bedreven, ook indoorsporten, en paardensport worden hier beoefend. Ondanks de oprukkende woningbouw is centraal in de stad een groene geleidingszone, de Dordwijkzone, ontstaan. Het gebied vormt een recreatief-ecologische verbinding tussen het buitengebied en de Wantij-zone met als kern het landgoed Dordwijk. Het ontstaan van dit groene gebied is deels te danken aan de grondpositie van de vm. zelfstandige gemeente Dubbeldam die lange tijd de stad Dordrecht op afstand kon houden.

De Dordwijkzone is een gebied dat zich onderscheidt van het verstedelijkte gebied van Dordrecht. Het onderscheid heeft met name betrekking op de ruimtelijke opbouw, te typeren als landschappelijk groen met een stelsel van doorgaande routes en ruimten, gekoppeld aan water, dijken en landgoederen. Zowel de Zuidpolder (deel onder Dubbeldam) en de Alloyzenpolder vormen de uitlopers van deze Dordwijkzone. De structuur van de polders en de dijken vormen de ruimte en zijn de dragers voor het gehele gebied. De dijken liggen daarbij zoveel mogelijk vrij in de ruimte, herkenbaar als lange lijnen, met het herkenbare dijkprofiel. Toevoegingen van "massa", in de vorm van bebouwing/beplanting in de polders staat zoveel mogelijk los van de dijken. Bij voorkeur gegroepeerd om verrommeling van de open ruimte tegen te gaan. Het open polderlandschap wordt hoog gewaardeerd en door het kunnen kijken "van dijk naar dijk" beleeft de recreant de opbouw en schaal van het landschap.

Het water langs de dijken en in de polders geeft vorm aan de structuur van de leegte en is veelal de scheiding tussen de verschillende percelen. Dit water draagt in hoge mate bij aan de beleving van de polders voor de passanten en heeft een belangrijke functie voor de waterhuishouding, natuurontwikkeling en bergend vermogen voor de omliggende wijken. Het groene karakter van de Dordwijkzone kan versterkt worden door het planten van hagen/bomen als omranding/begrenzing van bebouwing. Door het toevoegen van natuurlijk ingerichte zones kunnen de natuurwaarden en het bestaande ecologische netwerk in het gebied worden vergroot.



2.3 Nieuw bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving" is bij schrijven van deze toelichting 10 jaar oud en dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening te worden herzien. Geconstateerd moet worden dat het huidige bestemmingsplan niet is uitgevoerd.

Inmiddels zijn de planologische inzichten gewijzigd en is het ruimtelijke beleid voor dit deel van Dordrecht herzien. Zie hoofdstuk 3.3 Gemeentelijk beleid, in het bijzonder paragraaf 3.3.2 2e Herziening Structuurvisie Dordrecht 2040.

Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard. Het huidige (legale) gebruik is onderzocht en als zodanig bestemd. Hierbij zijn ook de bestemmingsplannen betrokken, zoals die golden voordat het bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving" in werking trad. Dit zijn de bestemmingsplannen "Gedeelte landelijk gebied", vastgesteld op 10 december 1972, en "Stevensweg-west", vastgesteld op 8 mei 2001. In hoofdstuk 5 worden de bestemmingen toegelicht.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 stelde de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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.

Voor wat betreft nationaal belang 8 (verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's) wordt verwezen naar de milieuonderzoeken, zoals die in hoofdstuk 4 aan de orde komen.

Voor wat betreft nationaal belang 9 (ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling) wordt verwezen naar hoofdstuk 4.11 waarin de watertoets is opgenomen.

In hoofdstuk 4.1 wordt aandacht besteed aan archeologie en de cultuurhistorische waarden in het gebied; dit raakt aan nationaal belang 10 (ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuur-historische waarden en natuurlijke kwaliteiten).

Nationaal belang 13 behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming.

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om de kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.1.2 Amvb Ruimte

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte, Barro). Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels. Zie hoofdstuk 4 voor de verantwoording van de onder 3.1.1 genoemde omgevingsaspecten.

3.1.3 Toepassing Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder herzien.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De huidige (legale) functies worden als zodanig bestemd.

Gezien het doel van dit bestemmingsplan is verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dan ook achterwege gebleven.

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

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. Met het oog hierop hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) vastgesteld. Deze visie 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. Dit betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie.

De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

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

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden, namelijk:

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.

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

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. 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 2014

In samenhang met de VRM hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het Belthure Park wordt in het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland genoemd als bouwlocatie voor woningen uit het 'topmilieu', die een bijdrage kunnen leveren aan een (internationaal) vestigingsklimaat. De gemeente is nu voornemens om woningbouw in het duurdere segment op andere locaties te realiseren. Die locaties zijn Amstelwijck-Noord en de voormalige schoollocatie aan de Noordendijk. Door deze woningen op alternatieve locaties te realiseren, wordt voldaan aan het provinciaal beleid uit de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte en de Verordening ruimte 2014.

Overigens heeft de provincie ingestemd met de inhoud van onderhavig bestemmingsplan. Dit heeft zij in haar zienswijze d.d. 1 december 2017, over de begripsbepaling "intensieve veehouderij", bevestigd.

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid en de algemene regels van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040

De gemeenteraad stelde op 17 december 2013 de Structuurvisie Dordrecht 2040 vast. Hierin is de locatie ten zuiden van Dubbeldam in het leefmilieu "Rustig Groen" ingetekend. In dat leefmilieu is woningbouw toegestaan in een dunne en groene setting, conform het woningbouwplan Belthure Park.

3.3.2 2e Herziening Structuurvisie Dordrecht 2040

De gemeenteraad heeft haar ruimtelijke beleid voor dit deel van Dordrecht herzien door vaststelling van de 2e Herziening van de Structuurvisie Dordrecht 2040, Zuidrand van Dubbeldam op 20 juni 2017. Hoofddlijn hierin is behoud van het open polderlandschap.

In deze herziening, te raadplegen op www.dordrecht.nl/ruimtelijkeplannen, is achtereenvolgens aandacht besteed aan de aanleiding voor deze beleidswijziging, het besluitvormingsproces en de inhoudelijke onderbouwing inclusief de belangenafweging.

Voor wat betreft deze afweging is het volgende van belang: "In 1998 is het initiatief genomen om een golfbaan in combinatie met luxe woningbouw te ontwikkelen. Geconstateerd moet worden dat het project Belthure Park niet is gerealiseerd, terwijl hiertoe geruime tijd gelegenheid bestond. Inmiddels zijn de planologische inzichten gewijzigd en wordt meer gewicht toegekend aan het behoud van het openpolderlandschap. In de huidige belangenafweging wordt meer gewicht gehecht aan het behouden van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en minder gewicht aan het ontwikkelen van woningen.

Dit behoort tot de beleidsvrijheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad kan dan ook een grotere waarde hechten aan het onbebouwd laten van deze polder en de aanwezige landschappelijke kwaliteiten beschermen dan aan het ontwikkelen van een kennelijk onuitvoerbaar woningbouw op deze locatie.

De gemeente streeft ernaar om dit gebied conform huidig feitelijk legaal gebruik voort te zetten. Hiervoor vind een gedetailleerde inventarisatie van dit gebruik plaats."

Nu de Structuurvisie Dordrecht 2040 is herzien, kan voor dit plangebied een conserverend bestemmingsplan worden vastgesteld.

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.

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

Monumentenwet 1988

Op grond van artikel 35 van de Monumentenwet 1988 kunnen de Ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en van Infrastructuur en Milieu beschermde dorps- en stadsgezichten aanwijzen. De gemeenteraad dient dan een beschermend bestemmingsplan vast te stellen (artikel 36 lid 1 Monumentenwet 1988).

Besluit ruimtelijke ordening

Sinds 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.

Provinciaal beleid: Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. 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 waardekaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.
- Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie.

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.

Gemeentelijke monumenten

In het plangebied komen vijf gemeentelijke monumenten voor.

Archeologische waarden

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 opgravingvergunning 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 verdrongen 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 zich 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.

4.1.2 Onderzoek

Historische ontwikkeling

Het plangebied ligt in het 17e-20e eeuwse polderlandschap van het Eiland van Dordrecht. Nadat het achterland van de stad Dordrecht in 1421 volledig onder water kwam te staan ten gevolge van de Sint Elisabethsvloed op 18-19 november en de daarop volgende doorbraken van de rivier de Merwede, werd pas bijna 200 jaar later het land langzaamaan weer teruggewonnen.

Het noordelijk deel van het plangebied ligt in het midden van de Zuidpolder. Deze polder is in 1617 als tweede polder op het Eiland van Dordrecht gerealiseerd en ligt direct ten zuiden van de eerste polder, de Oud Dubbeldamsepolder uit 1603. Samen met de Oudendijk als de noordelijke plangrens, vormen twee polderontsluitingswegen van de Zuidpolder de plangrens: het Laantje van Middenhoeve in het oosten en (de bebouwing aan) de Stevensweg in het westen. De buitenplaats of herenboerderij Middenhoeve dateert waarschijnlijk uit de 17e eeuw. De landerijen van de Middenhoeve lagen in het plangebied, de hoeve zelf niet.

Het zuidelijk deel van het plangebied ligt in het meest westelijke deel van de Alloijzen- of Bovenpolder die in 1652 werd gerealiseerd. De Zuidendijk van de Zuidpolder uit 1617 vormt hier de noordgrens, de Zeedijk de zuidgrens en de Schenkeldijk de westgrens. De Schenkeldijk vormt de scheiding met de westelijk aansluitende polder Wioldrecht uit 1659.

In het oosten is de polderontsluitende Meeuwenseweg de oostgrens. De familie Meeuwen bezat in de 17e eeuw grond in deze polder. In dit deel van het plangebied lag ook de enige buitenplaats in deze polder: Groot Raij. Deze buitenplaats is tussen 1655 en 1666 gebouwd door Johan Jacobsz van Meeuwen. Het hoofdgebouw had een entree vanaf de Zeedijk, maar ook één van de Zuidendijk via 't Laantje.

De polder had regelmatig last van dijkdoorbraken van de Zeedijk en de meerdere wielen in de polder en de plots bochtige dijken zijn hier nog duidelijk zichtbare sporen van. Twee dijkdoorbraken in 1682 verwoestten waarschijnlijk de buitenplaats Groot Raij die niet weer werd herbouwd. De bijbehorende Alloijzenhoeve, werd waarschijnlijk in 1683 herbouwd, nu hoger gelegen tegen de dijk aan. Tussen de voormalige buitenplaats Groot Raij en de Alloijzenhoeve vertoont de verder kaarsrechte Zeedijk twee opvallende bochten vanwege de aanwezigheid van die twee wielen uit 1682.

Cultuurhistorie

Tot de cultuurhistorische waarden behoren:

- polderdijken: de Oudendijk (1603), de Zuidendijk (1617), de Zeedijk (1652), de Schenkeldijk (1652) als de grenzen van de Zuidpolder en de Alloijzen- en Bovenpolder

- polderontsluitingswegen: Laantje van Middenhoeve, Meeuwenseweg en De Laan. Met uitzondering van De Laan zijn de dijken en wegen al op een andere manier voldoende beschermd. De Laan, de voormalige entreelaan van de buitenplaats Groot Raij is nog slechts beperkt herkenbaar in het landschap: alleen de brug aan de noordzijde nabij de Zuidendijk en de percelen DBD00B 527G en DBD00B 1519G/DBD00B 1841G (Zeedijk 6) herinneren nog aan de loop van De Laan. De brug aan de noordzijde is mogelijk deels nog 17e-eeuws en van cultuurhistorische waarde.

- twee wielen in de Zeedijk ten westen van nr. 10, ontstaan door dijkdoorbraken in 1682. De noordelijke nabij de Alloijzenhoeve is een gemeentelijk monument en de zuidelijke heeft cultuurhistorische waarde.

- de Alloijzenhoeve aan de Zeedijk 10, gebouwd in 1683), een gemeentelijk monument.

- een bakstenen duiker (gevelsteen met tekst 1897) in de Schenkeldijk parallel aan de Zeedijk, een gemeentelijk monument.

- een bakstenen sluis uit circa 1930 in de Zeedijk op de kruising met de Schenkeldijk, een gemeentelijk monument.

- twee bakstenen heulbruggen in het Laantje van Middenhoeve, waarvan de noordelijke een gemeentelijk monument is en de zuidelijke cultuurhistorische waarde heeft (gevelsteen met tekst ZP, 1857).

- betonnen brug in het noordelijke uiteinde van de Meeuwenseweg (gevelsteen met tekst ZP, 1927) met cultuurhistorische waarde.

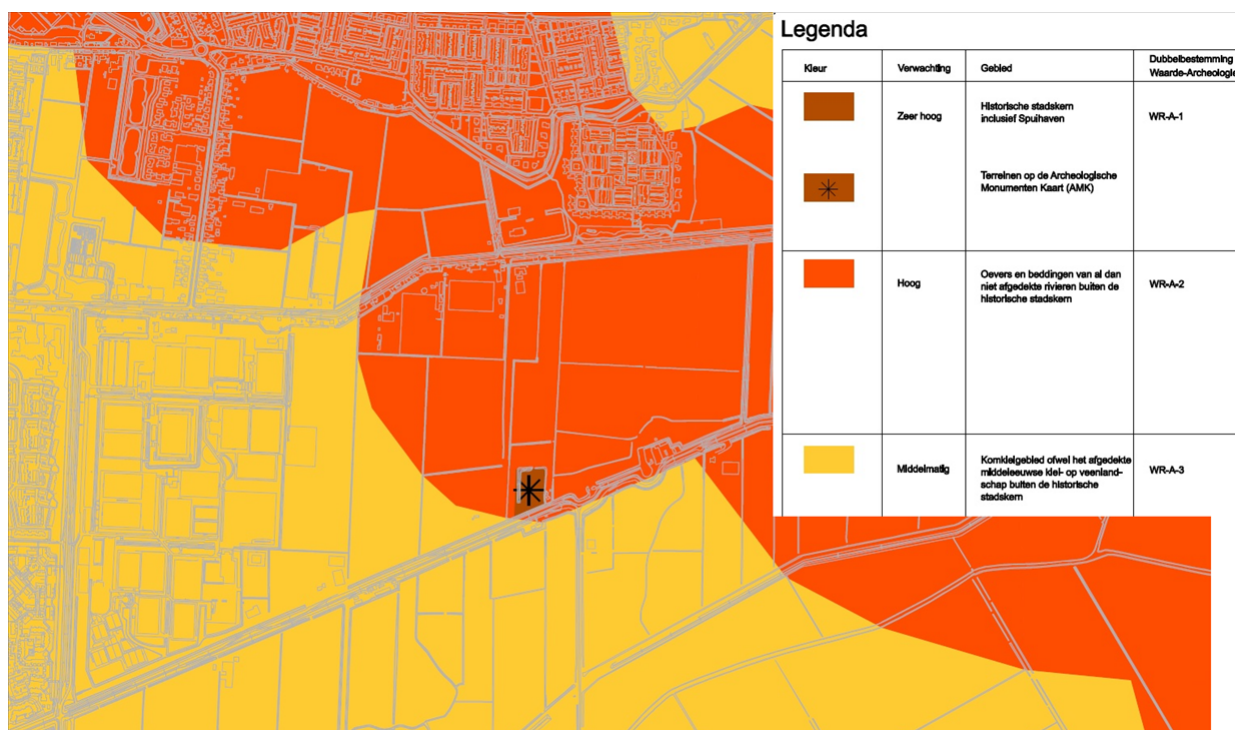
- de hoeve De Zwaluw aan de Zeedijk nr. 2. Deze boerderij is in 1940 na verwoesting tijdens de oorlogsdagen weer opgebouwd. Na onderzoek heeft de boerderij vanwege vergaande modernisering geen monumentale status gekregen, maar heeft als wederopbouwboerderij wel cultuurhistorische waarde.

Op het Eiland van Dordrecht waren veel grote glastuinbouwbedrijven aanwezig. Deze zijn bijna allemaal verdwenen. In het plangebied zelf was in de jaren 60 het grootste particuliere kassencomplex van Europa gevestigd. Daar resteren nu nog enkele delen van waaronder drie ketelhuizen: met een schoorsteen aan de Zeedijk 4b, met een schoorsteen aan de (voormalige) Zuidendijk 533 en zonder schoorsteen aan de (voormalige) Zuidendijk 525. Deze drie ketelhuizen hebben cultuurhistorische waarde.



Archeologie

Het plangebied heeft op de beleidskaart archeologie van de gemeente Dordrecht een WR-A-1, WR-A-2 en een WR-A-3 aanduiding.



- waarde archeologie 1 geeft op voorhand een vrijstelling van de archeologische onderzoekplicht bij bodemingrepen tot maximaal 40 cm meter beneden maaiveld. Bij diepere bodemingrepen wordt onderzoek verplicht gesteld.

Waarde 1 geldt alleen voor het terrein van de voormalige buitenplaats Groot Raij, een terrein van provinciaal archeologisch belang.

- waarde archeologie 2 geeft op voorhand een vrijstelling van de archeologische onderzoekplicht bij bodemingrepen tot maximaal 70 cm meter beneden maaiveld. Bij diepere bodemingrepen wordt onderzoek verplicht gesteld.

Waarde 2 geldt voor de zone waar de middeleeuwse (en oudere) rivier de Dubbel met middeleeuwse bewoning van vóór 1421 wordt verwacht.

- waarde archeologie 3 geeft op voorhand een vrijstelling van de archeologische onderzoekplicht bij bodemingrepen tot maximaal 100 cm beneden maaiveld. Bij diepere bodemingrepen wordt onderzoek verplicht gesteld.

Waarde 3 geldt voor de zone van het middeleeuwse komklei-op-veengebied, een lager gelegen voornamelijk landbouw- en veeteeltgebied tussen twee rivieren, in dit geval de Dubbel en het Oude Maasje.

Op basis van het voorgaande bestemmingsplan (2007) en met het oog op planontwikkelingen is in 2008 in het plangebied beperkt archeologisch onderzoek uitgevoerd: "Het Belthurepark, gemeente Dordrecht: archeologisch vooronderzoek, bureau- en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase", RAAP-rapport nr. 1857 (gemeentelijke projectcode DDT 0902). Hierbij zijn met name de loop en de oeverzones van de rivier de Dubbel verkennend onderzocht. Op basis van dit vooronderzoek hebben burgemeester en wethouders besloten een vervolgonderzoek verplicht te stellen. Dit archeologische vervolgonderzoek is niet uitgevoerd.

In 2013 is in het kader van een nieuwbouwplan een archeologisch booronderzoek uitgevoerd op de locatie Zuidendijk 537: "Plangebied Zuidendijk 537, Gemeente Dordrecht. Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), RAAP-NOTITIE 4568" (gemeentelijke projectcode DDT 1308). Het plangebied bleek in zijn geheel exact midden boven de verwachte bedding van de rivier de Dubbel te liggen.

Op het terrein van de voormalige buitenplaats Groot Raij aan de Zeedijk zijn twee niet-bodemverstorende archeologische onderzoeken uitgevoerd (gemeentelijke projectcodes DDT 6602 en DDT 0408) waarvan er één is gerapporteerd: 'Onderzoeksgebied Groot Raij, Gemeente Dordrecht, Een inventariserend archeologisch onderzoek'. RAAP-rapport nr. 998. De resultaten hiervan waren in 2007 aanleiding tot aanwijzing als archeologisch monumentaal terrein, nu een terrein van provinciaal archeologisch belang (AMK-terrein nr. 16175). De provincie heeft het terrein destijds foutief afgekaderd. Uit dit rapport blijkt namelijk duidelijk dat het vroegere herenhuis Groot Raij juist ten noorden – dus buiten het kader - heeft gestaan. Binnen het provinciale kader valt feitelijk alleen de siertuin met de tuinmanswoning. In het bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving" uit 2007 is daarom de omvang van het monumentale terrein al aangepast, dat wil zeggen zodanig vergroot dat ook de resten van het herenhuis en de omgrachting daarvan er binnen vallen. Dit doet recht aan de voormalige, historische omvang van de buitenplaats en wordt daarom als kader behouden. Door middel van planinpassing van de reliëfvormen op het terrein Groot Raij kunnen de archeologische resten worden behouden en kan tegelijkertijd een cultuurhistorische meerwaarde worden verkregen. Middelen voor archeologievriendelijke inrichting zijn bijvoorbeeld het gedeeltelijk accentueren van terreindelen, zoals de voormalige woonterp. Toegangswegen kunnen zichtbaar worden gemaakt door het plaatsen van bomen langs het perceel "De Laan" of door ophoging. Vermeden moet worden dat werkzaamheden ten behoeve van inrichting en ontsluiting leiden tot beschadiging of zelfs vernietiging van archeologische waarden.

Het beleid voor cultureel erfgoed van provinciaal belang is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (i.h.b. par. 3.5 Instandhouding en versterking van het cultureel erfgoed en par. 4.3.5 Archeologie) en uitgewerkt in de Verordening Ruimte. Daarnaast is het cultureel erfgoed ook opgenomen in de provinciale Kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit (i.h.b. bij thema Identiteitsdragers en Landschap).

Conform artikel 2.4.4. van de Verordening Ruimte dienen gemeenten de terreinen van provinciaal archeologisch belang planologisch te beschermen via het bestemmingsplan. In de Verordening Ruimte 2014 (d.d. 1-4-2016) is het volgende opgenomen:

Artikel 2.4.4 Archeologie en Romeinse Limes

Lid 1 Bekende archeologische waarden

Een bestemmingsplan voor gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 12 Archeologie', bevat bestemmingen en de daarbij behorende regels die de bekende archeologische waarden beschermen.

Lid 2 Verbod op roeren bodem

De regels, bedoeld in het eerste lid, voorzien in elk geval in een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:

- a. door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of
- b. het werken of werkzaamheden betreffen die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.

Lid 3 Afwijkingsmogelijkheid voor behoud ex situ

In afwijking van het tweede lid kan het bevoegd gezag bij uitzondering besluiten tot behoud van de archeologische waarden 'ex situ', als andere belangen prevaleren.

4.1.3 Conclusie

Het bestemmingsplan houdt rekening met de cultuurhistorische waarden. Daarnaast is in het bestemmingsplan een beschermende regeling getroffen voor de archeologische waarden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het gewenst ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen bedrijven en milieugevoelige functies, zoals wonen. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet onnodig 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

Gezien het feit dat dit bestemmingsplan - in tegenstelling tot het bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving" - geen woningbouwtitels bevat, is onderzoek naar dit omgevingsaspect niet nodig. Het plan is conserverend van aard.

4.2.3 Conclusie

In onderhavig plangebied zal voor wat betreft dit omgevingsaspect sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

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 de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

In 2011 heeft de gemeenteraad de regionale bodembeheernota vastgesteld. In deze nota is de bodemkwaliteitskaart en de zogenaamde functiekaart van Dordrecht opgenomen. Aan de hand hiervan is het beleid voor grondverzet en toepassing van lichtverontreinigde grond geformuleerd. Doel is de bodemkwaliteit en het bodemgebruik met elkaar in evenwicht te brengen. Leidend hierin is de specifieke functie van een bepaald gebied of zone.

4.3.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen: alleen de bestaande (legale) situatie is als zodanig bestemd. Gelet hierop is verder onderzoek naar de bodemkwaliteit achterwege gelaten.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehouding;
- 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.

4.4.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen: alleen de bestaande (legale) situatie is als zodanig bestemd.

Gelet hierop is verder onderzoek naar het aspect duurzaamheid achterwege gelaten.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Onderdeel van de ruimtelijke opgave is dat er aandacht wordt besteed aan externe veiligheidsaspecten. Conform het in Dordrecht vastgestelde Toetsingskader Externe Veiligheid wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten. Verder wordt ingegaan op de provinciale CHAMP-benadering.

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 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.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. In dit besluit zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Daarnaast beoogt dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico door de aanwezigheid van inrichtingen die werken met 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 Bevi werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Sinds 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierin zijn risicoafstanden opgenomen voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Daarnaast beoogt dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege de aanwezigheid van ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Hiervoor bevat het besluit onder andere regels over de wijze waarop de kans op een ramp met veel slachtoffers inzichtelijk moet worden gemaakt en de wijze waarop dit risico transparant wordt afgewogen ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen. Het Bevb werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

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 invloedsgebied 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 het besluit externe veiligheid transportroutes wordt aandacht besteed aan externe veiligheid. Op grond van deze besluiten zijn gemeenten verplicht tot het doen van een groepsrisicoverantwoording. De verantwoording van het groepsrisico vindt plaats aan de hand van het gemeentelijk risicobeleid zoals is opgenomen in het Toetsingskader Externe Veiligheid. Hierin wordt aandacht besteed aan het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

Voor externe veiligheid (EV) worden twee normstellingen gehanteerd:

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

Het Groepsrisico (GR) is een maat voor 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 risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij deze bron, 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 het 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 bij de risicobron 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 invloedsgebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt, in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

4.5.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen: alleen de bestaande (legale) situatie is als zodanig bestemd.

Gelet hierop is verder onderzoek naar het aspect externe veiligheid achterwege gelaten.

4.5.3 Conclusie

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

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

4.6.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen: alleen de bestaande (legale) situatie is als zodanig bestemd.

Gelet hierop is verder onderzoek naar het aspect natuur achterwege gelaten.

4.6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is gelet op de Wet natuurbescherming uitvoerbaar.

4.7 Geluid

4.7.1 Regelgeving en beleid

Algemeen

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wet geluidhinder biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. De Wet geluidhinder is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wegverkeerlawaaï

De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen.

De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een aandachtsgebied (een geluidszone) langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. Een andere beperking is dat de Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. Een eventueel noodzakelijke akoestische afweging wordt in dergelijke gevallen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening gemaakt.

Industrielawaaï

De Wgh 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 gezonde industrieterrein de zonegrens bepaald en vastgesteld. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied.

De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten. Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezonde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Spoorweglawaaï

De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van spoorweglawaaï bij de aanleg/wijziging van spoorwegen of bij de bouw van woningen in de buurt van spoorwegen.

De reikwijdte van de Wet geluidhinder (Wgh) is beperkt tot een aandachtsgebied (een geluidszone) langs spoorwegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing.

Beleid hogere waarden

Op 11 december 2007 hebben 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 hoogst 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 hoogst geluidbelaste zijde is gesitueerd. Bij voorkeur wordt de helft van de geluidsgevoelige ruimten samen niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde gesitueerd.

Scheepvaartlawaaï

Voor geluidhinder vanwege scheepvaart gelden geen wettelijke normen. Het onderzoek ernaar vindt plaats in het kader van het algemene criterium van bestemmingsplannen en de Wet ruimtelijke ordening, namelijk een "goede ruimtelijke ordening".

4.7.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen: alleen de bestaande (legale) situatie is als zodanig bestemd.

Gelet hierop is verder onderzoek naar het aspect geluid achterwege gelaten.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling en uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

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

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

4.8.2 Onderzoek

Voor een beschrijving van de landschappelijke waarden van het gebied wordt verwezen naar hoofdstuk 2.2, de beschrijving van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur.



4.8.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid van de gemeente.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Regelgeving en beleid

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in bijlage 2 grenswaarden voor de luchtkwaliteit gesteld voor enkele stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Van deze twee stoffen is bekend dat op sommige locaties in Nederland de grenswaarde (bijna) wordt overschreden. Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) moeten deze grenswaarden in acht worden genomen bij onder meer het vaststellen van een bestemmingsplan.

Indien een ontwikkeling op grond van een nieuw bestemmingsplan gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gronden (artikel 5.16 Wm):

- de activiteit leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van de activiteit of blijft ten minste gelijk;
- de activiteit draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Hiervoor wordt een grens gehanteerd van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit betekent dat voor NO₂ en PM₁₀ projectbijdragen zijn toegestaan van maximaal 1,2 µg/m³. Als van een project aannemelijk is gemaakt dat het niet meer dan 1,2 µg/m³ aan de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bijdraagt, is het 'NIBM' en vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht uit de Wet milieubeheer.

Indien een bestemmingsplan wel "in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, dan kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

4.9.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen: alleen de bestaande (legale) situatie is als zodanig bestemd.

Gelet hierop is verder onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit achterwege gelaten.

4.9.3 Conclusie

Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor het vaststellen en uitvoeren van het bestemmingsplan.

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

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen: alleen de bestaande (legale) situatie is als zodanig bestemd.

Gelet hierop is verder onderzoek naar het aspect verkeer en vervoer achterwege gelaten.

4.10.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid van de gemeente.

4.11 Water

4.11.1 Regelgeving en beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn, die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In het verleden zijn vele Europese richtlijnen op het gebied van water verschenen. De Kaderrichtlijn Water, die in 2000 van kracht is geworden, moet meer eenheid brengen. De nieuwe richtlijn betekent een ambitieuze en innovatieve aanpak van waterbeheer.

Kernelementen zijn:

- de bescherming van alle wateren, meren, kustwateren en grondwateren;
- het stellen van ambitieuze doelen om ervoor te zorgen dat alle wateren in het jaar 2015 de "goede toestand" hebben bereikt;
- de verplichting tot grensoverschrijdende samenwerking tussen landen en tussen alle betrokken partijen;
- ervoor zorgen dat alle belanghebbenden actief deelnemen aan activiteiten op het gebied van waterbeheer;
- de verplichting tot het voeren van een waterprijsbeleid en ervoor zorgen dat de vervuiler betaalt;
- het in evenwicht houden van de milieubelangen en de belangen van hen die afhankelijk zijn van het milieu.

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.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan (NWP) vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

De stroomgebiedbeheerplannen zijn een bijlage van het NWP. De Ministerraad heeft 27 november 2009 de stroomgebiedbeheerplannen 2009-2015 van de Eems, Maas, Rijndelta (Nederlandse deel) en Schelde vastgesteld.

Waterwetgeving

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 heeft een groot aantal wetten op het gebied van water vervangen en biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken.

De Waterregeling bevat regels ten aanzien van de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten betreffende de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk ingevolge Europese verplichtingen.

Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en beheerplannen.

In het Waterbesluit wordt onder meer de vaststelling van een landelijke rangorde bij watertekorten, de zogenaamde verdringingsreeks vastgelegd. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en regels over het verstrekken van informatie met betrekking tot het waterbeheer.

Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de Kaderrichtlijn Water en de Richtlijn overstromingsrisico's. Een vergunningplicht en algemene regels zijn uitgewerkt voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken (zie hiervoor ook de vastgestelde kaarten) en voor het lozen of onttrekken van water aan oppervlaktewater in beheer bij het Rijk.

Hoofdstuk 6, paragraaf 6, van het Waterbesluit geeft aan onder welke voorwaarden er zonder vergunning mag worden gebouwd in een oppervlaktewaterlichaam dat in beheer is bij Rijkswaterstaat (zoals de meeste rivieren en daarbij behorende buitendijkse gebieden).

Wet milieubeheer

Per 1 januari 2008 is in artikel 10.29a Wet milieubeheer een voorkeursvolgorde opgenomen voor de verwijdering van afvalwater. De voorkeursvolgorde voor waterkwaliteit is schoonhouden-scheiden-zuiveren, die voor waterkwantiteit is vasthouden-bergen-afvoeren.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro stelt het rijk regels aan de inhoud van bestemmingsplannen. Het kan hierbij alleen gaan om nationale belangen. Eén van die belangen betreft de Rijkswaarseweg (bepaling vrijwaringszone en de veiligheid van de scheepvaart).

Waterschapsbeleid

Op 26 november 2015 heeft de Verenigde Vergadering van het waterschap Hollandse Delta het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 vastgesteld.

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.

Stedelijk Waterplan

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

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

4.11.2 Onderzoek

In het plangebied zijn geen knelpunten op gebied van waterkwantiteit (waterberging). In het geldende bestemmingsplan en het stedenbouwkundig ontwerp van Belthure Park was wel ruimte gecreëerd voor extra waterberging. Deze extra berging zou mogelijk de wateroverlast van in de kern van de wijk Dubbeldam en Middenhoeve kunnen voorkomen/reduceren. Daar is een tekort aan waterberging, hetgeen soms (minder dan eens per jaar) tot wateroverlast leidt. Nu Belthure Park niet doorgaat, zal dit probleem in die wijken zelf opgelost moeten worden.

Verder is bekend dat de Stevensweg soms last heeft van grondwater. Dit is echter evenmin van structurele aard. Een dergelijk probleem dient op perceelsniveau door de eigenaren zelf opgelost te worden. Het graven van extra waterberging is geen oplossing voor dit probleem.

4.11.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan relevante wetgeving en het beleid op watergebied.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

In dit hoofdstuk worden de verschillende bestemmingen toegelicht. Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Inleidende regels

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

5.3 Bestemmingen

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

Agrarisch

De agrarische gronden ten noorden van de Zeedijk en ten zuiden van de Zuidendijk zijn bestemd tot Agrarisch. In deze bestemming zijn uitsluitend bestaande gebouwen toegestaan; dit is inclusief bedrijfswoningen. Bij de bedrijven binnen deze bestemming zijn nevenactiviteiten in principe niet toegestaan. Omdat een recreatief medegebruik van de gronden en opstallen in dit gebied planologisch gewenst kan worden geacht, kunnen via een afwijkingsbevoegdheid nevenactiviteiten uitsluitend gericht op de dagrecreatie worden toegestaan. Dan gaat het bijvoorbeeld om fietsverhuur. Voorwaarde daarbij is dat de nevenactiviteit dient te worden gestaakt wanneer de agrarische activiteit ter plaatse wordt beëindigd.

Voor het bedrijf A-Garden, een agrarisch verwant bedrijf op het perceel Zuidendijk 519 A, is binnen deze bestemming een aparte regeling getroffen.

Agrarisch - Landschappelijke overgangszone

Deze bestemming is gelegd op de gronden ten noorden van de Zuidendijk. Hier is agrarisch gebruik toegestaan, ook hobbymatig. Hierbij kan aan een paardenwei worden gedacht. Deze mogelijkheid beperkt zich overigens tot een op de verbeelding aangeduide zone vanwege de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid (omgevingsvergunning) voor de bouw van een schuilgelegenheid/kleine stal. Omdat het polderlandschap zoveel mogelijk open dient te blijven, is deze zone opgenomen. Daarmee blijft de eventuele oprichting van dergelijke bouwwerken beperkt tot dit gebied (i.c. ten noorden en ten zuiden van het bedrijf P. van Damme en Zonen Grondverzetbedrijf, Stevensweg 60).

Binnen deze bestemming komt ook een nutstuinencomplex voor. Dit complex is aangeduid op de verbeelding. Uitbreiding ervan is niet mogelijk.

Bedrijf

Het bestaande bedrijf in het noordelijke deel van het plangebied is op maat bestemd. Dit is het bedrijf P. van Damme en Zonen Grondverzetbedrijf aan de Stevensweg 60. Hierbij is grotendeels aangesloten bij de regeling, zoals die destijds gold in het bestemmingsplan "Stevensweg - west". Hierbij is ook gekeken naar de huidige bebouwing.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Aan de Zuidendijk komt een transformatorgebouw voor. Deze bestemming regelt de functie en bebouwing ervan.

Groen

De in het plangebied voorkomende structurele groenvoorzieningen zijn bestemd tot Groen.

Sport

Sportpark Schenkeldijk is bestemd tot Sport. De bestemmingsregeling is flexibel van aard. Er zijn geen bouwvlakken. Op de verbeelding zijn een maximum bebouwingspercentage en maximale bouwhoogte aangegeven. De regeling is gebaseerd op die in het bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving".

Op het sportpark is ook Red Eagles, radiovliegclub, gevestigd. Deze vereniging heeft een tijdelijke omgevingsvergunning, geldig tot 2 februari 2021. Tijdelijke functies worden in bestemmingsplannen niet bestemd, zo ook deze.

Tuin

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

Verkeer

De wegen in het plangebied zijn bestemd tot Verkeer.

Water

De watergangen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Binnen meerdere bestemmingen is water overigens toegestaan.

Wonen

De bestaande woningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Aan de Zuidendijk komt overigens één onbenutte bouwtitel voor, nabij Zuidendijk 515.

Waarde - Archeologie - 1, - 2 en - 3

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

Binnen het gehele plangebied bestaat in principe een verplichting tot het doen van archeologisch vooronderzoek en zorg voor archeologische waarden. Dit betreft zowel bouwen als aanleggen. In principe mag alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat geen beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze in voldoende mate zijn zeker gesteld. Deze regeling is niet nodig bij gelijke vervanging van bestaande bouwwerken en bij nieuwe bouwwerken:

- die kleiner zijn dan 50 m²;
- waarvan de fundering niet dieper ligt dan 40 cm (bij 'Waarde - Archeologie - 1'), 70 cm (bij 'Waarde - Archeologie - 2') en 100 cm (bij 'Waarde - Archeologie - 3');
- waarvoor het palenplan onder de maximaal 5% (inclusief grondverdringing) van het te bebouwen oppervlak blijft.

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

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

5.4 Algemene regels

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

- Antidubbeltelregel

Het artikel "Antidubbeltelregel" bevat bepalingen om te voorkomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het opnemen van dit artikel is verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

- Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden, bijvoorbeeld over ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen, zoals kozijnen en ventilatie-kanalen.

- Algemene gebruiksregels

Deze gebruiksregels geven aan wat in het plan in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan. Aandacht wordt gevraagd voor de algemene gebruiksregels waarin onder meer een regeling voor de beroepsuitoefening aan huis (inclusief de vrije beroepen) is opgenomen. Doel van deze regeling is de bescherming van de woon- en leefsituatie ter plaatse. Binnen deze regeling is ook de vestiging van bed en breakfast mogelijk.

- Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de mogelijkheden van afwijken in de bestemmingen zelf nog een aantal algemene mogelijkheden om af te wijken opgenomen.

Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

5.5 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

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

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Uitvoerbaarheid

De toelaatbaarheid van de wijziging van het gemeentelijk beleid over de inrichting van het Belthure Park (zoals beschreven in de hoofdstukken 1.1 en 3.3) staat los van eventuele verzoeken om een tegemoetkoming in geleden planschade. Dergelijke verzoeken kunnen op grond van artikel 6.1 van de Wro worden ingediend als ten gevolge van de vaststelling van dit bestemmingsplan schade wordt geleden in de vorm van inkomensderving of van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. De afhandeling van eventuele verzoeken om planschade vindt plaats als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Indien nodig zal daarvoor een passende voorziening worden getroffen.

6.2 Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) staat dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.2.1) is bepaald wat onder een aangewezen bouwplan moet worden verstaan. Het gaat hierbij onder meer om:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt.

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bevat geen nieuwe bouwtitels. Kostenverhaal is dan ook niet aan de orde.

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

In *bijlage 1* bij deze toelichting is een rapportage opgenomen van de gehouden inspraakronde. Korte tijdshalve wordt hiernaar verwezen.

7.2 Overleg

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

1. Provincie Zuid-Holland (digitaal formulier)
2. Rijkswaterstaat
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
4. Waterschap Hollandse Delta
5. KPN Telecom Netwerkdiensten
6. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie/energie
7. Federatie Ondernemersverenigingen Drechtsteden
8. Tennet TSO
9. Nederlandse Gasunie
10. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
11. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed en Defensie
12. ProRail Regio Randstad-Zuid
13. Evides

Er zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen. Zie ook *bijlage 1* bij deze toelichting.