

Toelichting wijzigingsplan Zeedijk 5f

Gemeente Dordrecht
fase: Vastgesteld wijzigingsplan
datum: December 2018

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4	
1.1 Aanleiding en doel	4	
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4	
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5	
1.4 Leeswijzer	5	
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	6	
2.1 Bestaande situatie	6	
2.2 Toekomstige situatie	6	
2.3 Stedenbouwkundige opzet	6	
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	7	
3.1 Rijksbeleid	7	
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte		7
3.1.2 Amvb Ruimte	7	
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	7	
3.2 Provinciaal beleid	7	
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit	8	
3.2.2 Verordening Ruimte	9	
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	10	
3.3 Gemeentelijk beleid	10	
3.3.1 Structuurvisie 2040	10	
3.3.2 Bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch		10
3.3.3 Toetsing aan bestemmingsplan	10	
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	11	
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	11	
4.1.1 Regelgeving en beleid	11	
4.1.2 Onderzoek	12	
4.1.3 Conclusie	12	
4.2 Bedrijven en milieuzonering	12	
4.2.1 Regelgeving en beleid	12	
4.2.2 Onderzoek	13	
4.2.3 Conclusie	13	
4.3 Bodemkwaliteit	13	
4.3.1 Regelgeving en beleid	13	
4.3.2 Onderzoek	13	
4.3.3 Conclusie	14	
4.4 Duurzaamheid	14	
4.4.1 Regelgeving en beleid	14	
4.4.2 Onderzoek	14	
4.4.3 Conclusie	14	
4.5 Externe veiligheid	14	
4.5.1 Regelgeving en beleid	15	
4.5.2 Onderzoek	16	
4.5.3 Conclusie	16	
4.6 Natuur	17	
4.6.1 Regelgeving en beleid	17	
4.6.2 Onderzoek	18	
4.6.3 Conclusie	18	
4.7 Geluid	18	
4.7.1 Regelgeving en beleid	18	
4.7.2 Onderzoek	19	
4.7.3 Conclusie	19	
4.8 Groen	19	
4.8.1 Regelgeving en beleid	19	
4.8.2 Onderzoek	19	
4.8.3 Conclusie	19	
4.9 Luchtkwaliteit	19	
4.9.1 Regelgeving en beleid	19	
4.9.2 Onderzoek	20	

4.9.3 Conclusie	20	
4.10 Verkeer en vervoer	20	
4.10.1 Regelgeving en beleid	20	
4.10.2 Onderzoek	20	
4.10.3 Conclusie	20	
4.11 Water	20	
4.11.1 Regelgeving en beleid	20	
4.11.2 Onderzoek	22	
4.11.3 Conclusie	22	
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	23	
5.1 Planmethodiek	23	
5.2 Regels	23	
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	25	
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26	
7.1 Inspraak	26	
7.2 Overleg	26	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch biedt voor een beperkt aantal percelen aan de Provincialeweg, Zuidendijk en Zeedijk, waarvan de agrarische gronden zijn verworven voor de aanleg van natuur- en recreatiegrond, de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid alle bestaande voormalig agrarische bebouwing - met uitzondering van de agrarische dienstwoning - te slopen en te vervangen door één woning.

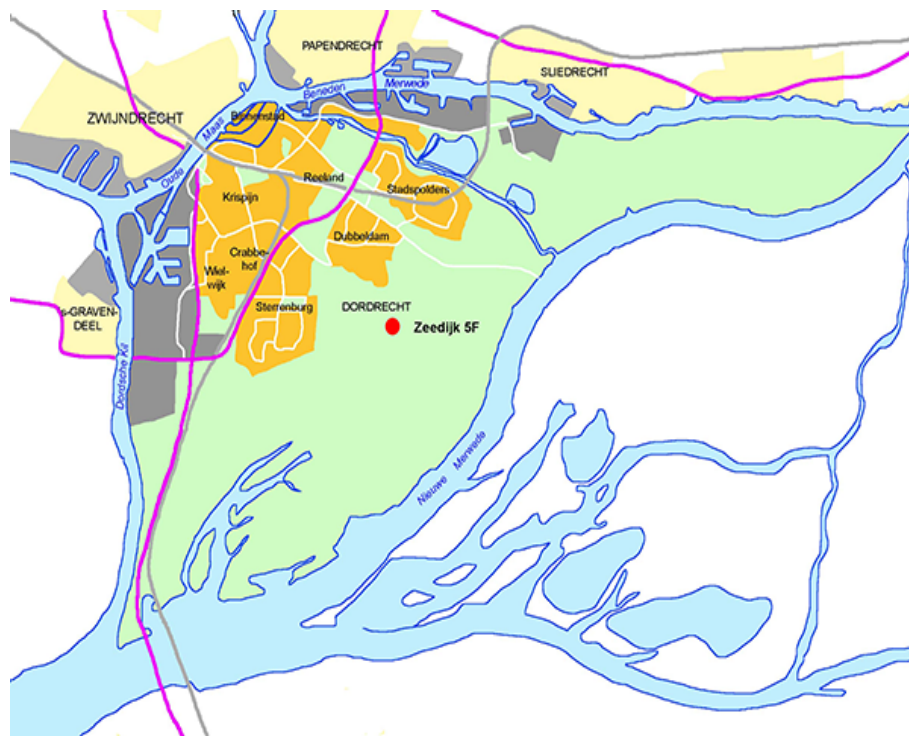
Er is een plan ontwikkeld dat voorziet in het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Zeedijk 5F en het in plaats daarvan oprichten van één woning.

Het verminderen van bebouwing die voorheen een agrarische functie had past in de visie op het buitengebied van zowel de provincie als de gemeente. Het zorgt niet alleen voor een afname van de bebouwing in het buitengebied maar voorkomt tevens dat deze bebouwing een functie krijgt die niet in het buitengebied thuishoort. Om deze reden is het gewenst toepassing te geven aan de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het landelijk gebied van de gemeente en betreft een gedeelte van het perceel Zeedijk 5f, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie X 608. Het plangebied komt overeen met het wijzigingsgebied zoals aangegeven in het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch en wordt begrensd door:

- in het noorden: de Zeedijk;
- in het oosten: het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie X 287.;
- in het zuiden: het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie X 594;
- in het westen: het deel van het perceel Zeedijk 5f dat buiten het wijzigingsgebied ligt;



Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch. De gemeenteraad stelde dit plan gewijzigd vast op 23 september 2015. De betreffende locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie-1'. Op de grond ligt een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen zodat bij sloop van alle voormalig agrarische bebouwing, met uitzondering van de voormalig agrarische dienstwoning, er één woning met een inhoud van maximaal 800 m³ en een bouwhoogte van maximaal 10 m mag worden gerealiseerd. Bijgebouwen mogen volgens het betreffende wijzigingsartikel een hoogte van maximaal 4 m hebben. De laatste bepaling is echter door de regeling voor vergunningsvrije bouwwerken uit artikel 2 van Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht achterhaald.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene onderdelen beschreven. In hoofdstuk 2 zijn de bestaande- en de nieuwe situatie van het nu voorliggende plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komt het beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Bij de beschrijving van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan onder meer archeologie, flora en fauna, water en geluid. Per terrein worden de regelgeving en het beleid benoemd. Vervolgens worden de onderzoeken toegelicht en conclusies getrokken.

In hoofdstuk 5 is een juridische planbeschrijving opgenomen.

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

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Zeedijk 5f ligt in het buitengebied van Dordrecht, ten oosten van sportpark Schenkeldijk. Op het perceel is een burgerwoning aanwezig en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Doordat het gebied om het perceel Zeedijk 5f transformeert naar een groene buffer tussen de Biesbosch en de stedelijke bebouwing van de Randstad is de aanwezige bedrijfsbebouwing minder functioneel. De eigenaar heeft daarom besloten om de bedrijfsbebouwing te slopen en een woning te bouwen.

2.2 Toekomstige situatie

Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing binnen het plangebied gesloopt en vervangen door een woning met een inhoud van maximaal 800 m³ en een bouwhoogte van maximaal 10 m. Bijgebouwen moeten voldoen aan de regeling voor vergunningsvrij bouwen. Er is nog geen bouwplan ingediend bij de gemeente.

2.3 Stedenbouwkundige opzet

Zeedijk 5f is een (voormalig) agrarisch bedrijf in het buitengebied van Dordrecht, benedendijks gesitueerd aan de buitendijkse zijde van de Zeedijk. Door de aanleg van een brede sloot als onderdeel van de natuur- en recreatieontwikkeling in de Noorderdiepzone ligt de kavel inmiddels als een schiereiland aan de dijk. In het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling van de gemeente, die afwijkt van de regeling van de Provincie, biedt het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor een tweede woning, ter vervanging van de huidige bedrijfsbebouwing. De eigenaar wil graag van deze bevoegdheid gebruik maken.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn bij deze ontwikkeling de volgende uitgangspunten van toepassing:

- De nieuwe woning vormt samen met de bestaande woning, voorerf en kavel een eenheid. Om de karakteristieke opzet van het oorspronkelijke boerenerf herkenbaar te houden, vormt het vlak waarop de huidige schuur staat, het zoekgebied voor de nieuwe woning. De voorgevelrooilijn van de nieuwe woning schuift maximaal 5 meter naar achteren t.o.v. de bestaande voorgevelrooilijn van de schuren.
- De nokrichting van het dak staat haaks op de nokrichting van de bestaande woning (en parallel aan die van de huidige schuren) om de suggestie van een serie te voorkomen.
- De maximale bouwhoogte is 10 m, de maximale goothoogte is 3 m. De dakvorm is een kap.
- De maximale inhoud van de woning is 800 m³.
- Bijgebouwen worden, vanaf de Zeedijk gezien, achter de voorgevelrooilijn gesitueerd.
- Een eventuele erfscheiding tussen de twee woningen is bij voorkeur subtiel en streekeigen, bijv. door de toepassing van fruitbomen.
- Voor de architectonische uitwerking gelden de basiscriteria en gebiedsgerichte criteria 'Buitengebied' uit de Welstandsnota Dordrecht (2015).

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Het Rijk heeft 13 nationale belangen aangewezen. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Buiten deze belangen bestaat beleidsvrijheid voor decentrale overheden, zoals de gemeente. Deze herziening betreft een buitenstedelijke ontwikkeling en is niet in strijd met enig nationaal belang. Wel wordt uiteraard rekening gehouden met nationaal belang 8: verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

3.1.2 Amvb Ruimte

De nationale ruimtelijke belangen worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro of Amvb Ruimte). Op 30 december 2011 is de Amvb Ruimte in werking getreden. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels. Onderhavige herziening voldoet aan het beleid en de algemene regels van het rijk.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 (gewijzigd per 1 juli 2017) is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder moet voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen worden doorlopen en kende drie treden. Met ingang van 1 juli 2017 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' van de ladder en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Op dit punt is het beleid onveranderd. Het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch heeft mede tot doel recreatie om de stad te ontwikkelen; een ontwikkeling die op initiatief van rijk en provincie in gang is gezet.

Het plan tot het aanpassen van de bestemming op het perceel Zeedijk 5f van Recreatie-1 met functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' naar alleen 'Wonen' betreft een beperkte nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er wordt wel een nieuwe woning gebouwd, maar daarvoor wordt een flink areaal aan bedrijfsbebouwing afgebroken. Er is daarom geen aanleiding deze ontwikkeling verder te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

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

Documenten VRM

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

4 thema's

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op.

Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

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

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

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

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

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

Programma ruimte

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

Programma mobiliteit

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

Juridisch instrumentarium

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

Uit de visie valt af te leiden dat het realiseren van stedelijke functies (zoals burgerwoningen) in het buitengebied niet wordt gestimuleerd. Eerst dient te worden gezien of dergelijke functie in het bestaande stads- en dorpsgebied kunnen worden ondergebracht. In het onderhavige geval is er echter al sprake van een woonbestemming voor dit perceel in het buitengebied.

3.2.2 Verordening Ruimte

In samenhang met de Structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het volgende artikel is relevant voor het onderhavige plan:

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

Het perceel Zeedijk 5f ligt tegen de rand van het bestaand stads- en dorpsgebied.

In de Verordening Ruimte van 2014 staat vermeld (artikel 2.2.1) dat indien "de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid". -

In dat bedoelde derde lid staat vervolgens weer vermeld:

a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

- i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt,
- ii. wegnemen van verhardingen,
- iii toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen,
- iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Er is hier sprake van een sanering van bebouwing en het terugbouwen van een veel kleinere oppervlakte aan bebouwing. Daarbij wordt het perceel ter plaatse waar de woning komt landschappelijk ingericht met streekeigen beplanting.

Voor o.a. de ruimte voor ruimte-ontwikkeling aan de Zeedijk 5f heeft de gemeente Dordrecht ontheffing op basis van de destijds geldende Verordening Ruimte voor een gebiedsgerichte ruimte voor ruimteregeling aangevraagd. Deze regeling gaat uit van de sloop van minimaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor maximaal 1 woning met een inhoud van 800 m³ mag worden teruggebouwd.

Gedeputeerde Staten hebben de gevraagde ontheffing op 26 april 2011, onder nr.

PZH-2010-216042439 verleend. Toepassing van deze gebiedsgerichte ruimte voor ruimteregeling is in het bestemmingsplan aan een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2040

In de op 17 december 2013 door de raad vastgestelde Structuurvisie Dordrecht 2040 is het plangebied een onderdeel van het buitengebied. In principe zijn hier slechts agrarische bedrijfswoningen toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch is op deze locatie echter al rekening gehouden met (burger)woningen. Er is geen noodzaak om deze gronden met een woonbestemming aan te kopen, c.q. om de woonbestemming van deze gronden te wijzigen in een andere bestemming.

Het detailniveau van de Structuurvisie is niet zodanig dat per perceel een visie wordt gegeven, maar gesteld kan worden dat de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan de structuur van het gebied niet aantast.

3.3.2 Bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch

Voor het buitengebied van de gemeente heeft de gemeenteraad op 13 november 2012 het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch gewijzigd vastgesteld. Dit plan is voor zover het het onderhavige plangebied betreft op 20 maart 2014 in werking getreden. Ten aanzien van twee percelen is door de Afdeling bestuursrechtspraak de verplichting opgelegd om een gewijzigd vaststellingsbesluit te nemen. Dat heeft plaatsgevonden op 23 september 2015, waarna het plan op 20 januari 2016 onherroepelijk is geworden.

Het bestemmingsplan gaat in hoofdzaak uit van drie functies voor het buitengebied: agrarische doeleinden, natuur en recreatie. Binnen het plan zijn van oorsprong twee recreatieknooppunten voorzien; één aan de Zuidbuitenpoldersekade en één aan de Provincialeweg. Het knooppunt aan de Provincialeweg was mede bedoeld om de drukte bij het recreatiegebied De Merwelanden te kunnen spreiden. Het perceel Zeedijk 5f ligt in een gebied waar natuurontwikkeling is voorzien. In dat kader zijn de gronden van agrarische bedrijven door de overheid aangekocht, met uitzondering van de oorspronkelijke agrarische bouwpercelen. Op die bouwpercelen bevindt zich (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing van een vaak forse omvang. Om te voorkomen dat die bebouwing op een ongewenste wijze wordt gebruikt en om de hoeveelheid bebouwing zonder zuiver agrarische functie in het gebied te beperken is in het bestemmingsplan een Ruimte-voor-ruimteregeling voor een beperkt aantal percelen opgenomen. Deze Ruimte-voor-ruimteregeling houdt in dat bij sloop van alle voormalige agrarische bebouwing op een aangewezen perceel (met uitzondering van de dienstwoning) er 1 burgerwoning mag worden teruggebouwd. Als ondergrens voor de toepassing is een oppervlakte van 500 m² te slopen bebouwing aangehouden. Percelen waarop een geringere oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is komen niet voor deze wijzigingsbevoegdheid in aanmerking en zijn dan ook niet met een wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding aangegeven. De genoemde ondergrens wil niet zeggen dat percelen die meer m²'s voormalige agrarische bedrijfsbebouwing hebben bij sloop van die bebouwing ook meer woningen mogen bouwen. Evenmin wil dit zeggen dat slechts een gedeeltelijke sloop van de voormalige agrarische bebouwing mag plaatsvinden.

Dat geldt ook voor het perceel Zeedijk 5f. Via een wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders de ter plaatse geldende agrarische bestemming wijzigen in een woonbestemming. Voor Zeedijk 5f is een ruimte-voor-ruimteregeling opgenomen, waarbij een burgerwoning kan worden opgericht als alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de dienstwoning, op dit perceel wordt gesloopt.

3.3.3 Toetsing aan bestemmingsplan

Het geheel overziend kan worden gesteld dat het wijzigingsplan voldoet aan de in het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch opgenomen wijzigingsregels.

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 te (laten) uitvoeren. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht worden en of deze behoudenswaardig zijn. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen, zodat de waarden op hun plek behouden blijven, of het definitief opgraven en documenteren van de archeologische waarden zodat de gegevens in een archeologisch depot behouden blijven.

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

Besluit ruimtelijke ordening

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

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

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

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

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingenpatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
 - de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.
- Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie.

Gemeentelijk beleid archeologie

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

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

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

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

Bij alle ingrepen in de bodem van Dordrecht dient zorg te worden besteed aan mogelijk aanwezige archeologische waarden. Voor aanvang van grondwerkzaamheden dient dan ook onderzocht te worden of en waar 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

Voor het plangebied geldt conform het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch een dubbelbestemming met de waarde archeologie-1 (WR-A-1). Archeologisch onderzoek is nodig bij ingrepen groter dan 30 m². De gemeente (vakteam Erfgoed) heeft op 26 maart 2018 in dit kader advies uitgebracht (Advies Archeologie Buitengebied Dordrecht: Zeedijk 5F).

Op basis van de resultaten van drie onderzoeken in de directe nabijheid blijkt het archeologisch waardevolle laatmiddeleeuwse landschap in het plangebied Zeedijk 5F te liggen op een diepte groter dan 180 cm beneden maaiveld. Indien bodemingrepen voor de sloop en nieuwbouw niet dieper gaan dan 150 cm beneden maaiveld (veiligheidsmarge van 30 cm) hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden/wordt archeologisch onderzoek i.h.k.v een vergunningaanvraag niet verplicht gesteld.

Tevens geldt een aanlegvergunningstelsel voor grondwerkzaamheden, waaronder het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen en het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen, het rooien van bomen en het verlagen van het waterpeil.

4.1.3 Conclusie

De grondroerende werkzaamheden voor het bouwplan gaan niet dieper dan 150 cm. Dit uiteraard behoudens de aan te brengen heipalen. Om deze reden is archeologisch onderzoek niet vereist.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan met daarin woningen en bedrijven, dan wel die functies in de directe omgeving, dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt

gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.2.2 Onderzoek

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Dordrecht. In de directe omgeving van het perceel Zeedijk 5f zijn geen bedrijven aanwezig met een milieuzone. Op meer dan 125 m bevindt zich aan de overzijde van de Zeedijk op het perceel Zeedijk 10 een agrarisch bedrijf gevestigd waar o.a. pony's worden gefokt. De richtafstand van dergelijke functies (paardenfokkerij) is maximaal 50 m, derhalve ook geen beperking voor de bouw van de nieuwe woning.

4.2.3 Conclusie

Er bestaan dan ook uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Regelgeving en beleid

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

Bodemkwaliteitskaart Dordrecht

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

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

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

4.3.2 Onderzoek

Er is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek verricht (Mbs Moerdijk Bodemsanering b.v., 25 mei 2018, nr. 2357.01.181.r2).

Tijdens de locatie-inspectie zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk bijmengingen met puingranulaat aangetroffen. Voor het overige zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

In de bovengrond ter plaatse van mengmonster 1 (met lichte bijmengingen met puingranulaat) is een sterk verhoogd gehalte aan Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) aangetroffen; evenals licht verhoogde gehalten aan kobalt, PCB en minerale olie. Naar aanleiding van het sterk verhoogde gehalten aan PAK zijn de drie grondmonsters uit het mengmonster separaat onderzocht op PAK. Hierbij is in de bovengrond ter plaatse van boring 6 een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. In de bovengrond ter plaatse van de boringen 1 en 5 zijn geen verhoogde gehalten aan PAK aangetroffen.

De grondverontreiniging is horizontaal en verticaal voldoende in kaart gebracht. De grond is sterk verontreinigd vanaf onderzijde beton tot circa 0,5 m -mv. Het totale volume sterk verontreinigde grond op de locatie bedraagt circa 20 m² x 0,4 m = 8 m³. Op basis van de aangetroffen mate en

omvang van de grondverontreiniging kan gesteld worden dat er geen sprake is van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging' (het geval indien een interventiewaarde overschreden wordt in minimaal 25 m3 grond of 100 m3 grondwater). Derhalve is er geen sprake van een saneringsverplichting.

Als op de locatie graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden kunnen, afhankelijk van de aangetoonde gehalten in de grond en/of de samenstelling, beperkingen worden gesteld aan het hergebruik van de vrijkomende grond. Bij toepassingsmogelijkheden elders of bij afvoer dient de vrijkomende grond mogelijk nog conform het Besluit Bodemkwaliteit te worden gekeurd.

4.3.3 Conclusie

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de resultaten van het verrichte onderzoek geen belemmering dienen te vormen voor de voorgenomen functiewijziging en de nieuwbouw van een woning.

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen

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

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

Woningen dienen te voldoen aan de regionale kwaliteits-, energie- en duurzaamheidnormen.

4.4.2 Onderzoek

Er is sprake van nieuwbouw waarbij aan de voor duurzaamheid geldende voorwaarden dient te worden voldaan. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning komt dit nader aan de orde.

4.4.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Toetsingskader Externe Veiligheid

Onderdeel van de ruimtelijke opgave is dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan onder meer de externe veiligheidsaspecten. Conform het in Dordrecht vastgestelde Toetsingskader Externe Veiligheid wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten. Voor dat bij resteffecten conclusies worden getrokken wordt nog ingegaan op de door de provincie voorgeschreven CHAMP-benadering.

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

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

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op deze plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten: risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten.

Voor plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10-6/jaar.

Groepsrisico

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

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

Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Ter bepaling van de 10-6 contour van het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico zijn risicostudies uitgevoerd.

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs)/ Regeling basisnet

Het basisnet beoogt een duurzaam evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren, de bebouwde omgeving

langs die wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren en de veiligheid van omwonenden. Op basis van de Wvgs worden in de Regeling basisnet, de tot het basisnet behorende infrastructuur vastgelegd inclusief de daarbij behorende risicoplafonds.

Externe Veiligheidsbeleid spoor, rijksproject Basisnet

Het rijksproject Basisnet is er op gericht een knelpuntvrij netwerk voor vervoer van gevaarlijke stoffen tot stand te brengen.

Het project bevindt zich in de afrondende fase en zoals nu blijkt, zullen in Dordrecht en Zwijndrecht de externe veiligheidsnormen (met name die van het groepsrisico) nog steeds flink worden overschreden. De veiligheidscontour voor het plaatsgebonden risico wordt als gevolg van dit project gereduceerd tot 30 meter (ipv 80 meter).

Ook na 2020 wordt er verdere groei in het vervoer van gevaarlijke stoffen voorzien (met een factor 1,5 tot 2). Om de consequenties van deze groei verder in beeld te brengen is op initiatief van het bedrijfsleven de Taskforce Robuustheid Basisnet opgericht. Deze taskforce heeft twee jaar de tijd, om de consequenties van de groei in kaart te brengen. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de vervoertoeename leidt tot verdere toename van de onveiligheid. Eerste verkenningen laten zien dat er technisch nog een aantal maatregelen zijn te treffen die leiden tot risicoreductie.

Om het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de bebouwde omgeving te verwijderen en het knelpunt van de externe veiligheid op te lossen zetten de Drechtsteden (Dordrecht en Zwijndrecht) in op aanpassing van de spoorinfrastructuur in de vorm van een tunnelvariant langs de A16. Een dergelijke variant is niet vóór 2030 gerealiseerd, waardoor een oplossing voor het externe veiligheidsprobleem op korte termijn niet te verwachten valt. In de MIRT-Verkenning Rotterdam-Antwerpen wordt voor de periode na 2020 tot 2040 bekeken of de aanpassing van bestaande of nieuwe infrastructuur noodzakelijk is.

Voor beoordeling van de externe veiligheidssituatie hanteert Dordrecht het "toetsingskader externe veiligheid" dat door de gemeenteraad in 2005 is vastgesteld. Naast het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn ook beheersbaarheidaspecten en zaken op het gebied van zelfredzaamheid van belang.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10⁻⁶ voor 2010. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Krachtens het Bevi moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke Ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

Provinciaal beleid: Beleidsplan externe veiligheid (CHAMP)

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

4.5.2 Onderzoek

In het plangebied en/of de directe omgeving zijn geen wegen, spoorwegen, vaarwegen,

industrieterreinen, bevi-bedrijven of buisleidingen aanwezig.

4.5.3 Conclusie

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

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.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van natuurgebieden in de EHS die significante negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuur zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven beschikbaar zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Natuurgebieden en de groene verbindingen (zoals ecologische verbindingzones) daartussen dienen gevrijwaard te worden van bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de functie van de gebieden. Nieuwe bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de ontwikkeling van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur zijn uitgesloten. In natuurontwikkelingsgebieden moeten de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuurwaarden worden veiliggesteld. Onomkeerbare en/of ongewenste ontwikkelingen moeten worden tegengegaan.

Indien om zwaarwegende redenen aantasting van natuur- en landschapswaarden onontkoombaar is en alternatieve oplossingen ter plaatse niet voorhanden zijn, dient compensatie plaats te vinden. Compensatie dient plaats te vinden in de gebieden benoemd in de regeling met betrekking tot het provinciaal compensatiebeginsel.

De provinciale EHS wordt gevormd door bestaande en geplande natuurgebieden, waardevolle weidevogelgebieden en groene verbindingen.

Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013

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

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

4.6.2 Onderzoek

Er is een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd (Elzerman Ecologisch Advies, 17 mei 2018). In de quick scan wordt geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling binnen het plangebied geen bezwaren zijn vanuit de Wet natuurbescherming. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Op voorhand konden enkele beschermde soorten niet direct worden uitgesloten vanwege het voorkomen in de omgeving van het plangebied. Uit het veldbezoek bleek dat geen beschermde functies binnen het plangebied aanwezig zijn. De werkzaamheden hebben geen direct effect op beschermde situaties.

4.6.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Geluid

4.7.1 Regelgeving en beleid

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

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

wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de zone van de Provincialeweg. In het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch is aangegeven dat de maximale ontheffingswaarde ter plaatse van het plangebied mogelijk wordt overschreden, dat echter door het treffen van maatregelen in de overdrachtsfeer deze overschrijding kan worden ingeperkt en dat bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de geluidbelasting nader zal moeten worden onderzocht.

Industrielawaai

Het gebied ligt buiten de invloedssfeer van het geluid van een industrieterrein. Het plangebied valt niet binnen een gezoneerd industrieterrein.

spoorweglawaai

Het plangebied valt niet binnen een zone van spoorweglawaai.

Beleid hogere waarden

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

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

- woningen dienen in principe een geluidsluwe zijde te krijgen. Hierbij is een geluidsluwe zijde, een zijde waarvan de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.
- een buitenruimte bij een woning is in principe niet gelegen aan de hoogste belaste zijde.
- het geluidsniveau in de buitenruimte van de woningen mag (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidsbelasting op de als geluidsluw aangemerkte gevel.

- elke woning bevat in beginsel één slaapkamer die niet aan de hoogste geluids- belaste zijde is gesitueerd. Bij voorkeur wordt de helft van de geluidsgevoelige ruimten samen niet aan de hoogste geluidsbelaste zijde gesitueerd.

4.7.2 Onderzoek

Gevelbelasting

Er is voor een vergelijkbaar bouwplan aan de Zeedijk onderzoek ingesteld naar de gevelbelasting ten gevolge van verkeerslawaaï. Uit dat onderzoek (Kraaij akoestisch adviesbureau, 21 april 2017, nr.VL.1714.R01) bleek, dat de hoogst berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer vanwege de Zeedijk op de desbetreffende woning 42 dB is. Die waarde werd berekend op een afstand van circa 40 m van de Zeedijk. Het perceel Zeedijk 5f ligt langs het gedeelte van de Zeedijk met dezelfde verkeersintensiteit. De nieuwe woning komt op circa 70 m van de Zeedijk. Om deze reden kan zonder nader onderzoek worden aangenomen, dat de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bedraagt. Het plangebied valt niet binnen een gezoneerd industrieterrein. Het plangebied valt niet binnen de invloedssfeer van een spoorweg.

4.7.3 Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

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

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

4.8.2 Onderzoek

Er is sprake van een buitenstedelijk gebied met bomen langs de Zeedijk. De uitvoering van het voorgenomen plan brengt in die situatie geen wijziging.

4.8.3 Conclusie

Het wijzigingsplan voldoet op het onderdeel Groen aan het beleid van de gemeente.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Regelgeving en beleid

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer een hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is komen te vervallen.

Op 31 juli 2009 heeft de Minister van VROM het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld. Het NSL bevat de maatregelen die vereist zijn om tijdig te voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het NSL biedt ook de onderbouwing voor de in het NSL genoemde ruimtelijke projecten met gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het NSL heeft een looptijd van vijf jaar en is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Artikel 15.6, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer biedt de mogelijkheid om projecten te realiseren die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de concentratie van een stof waarvoor de richtlijnen een grenswaarde bevatten. Nadere toetsing aan de grenswaarden is in dat geval niet nodig.

Omdat in Nederland alleen de concentraties PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide) de grenswaarden dreigen te overschrijden, richt de uitwerking van het begrip NIBM zich op deze twee stoffen.

Het begrip NIBM is gedefinieerd in de algemene maatregel van bestuur "niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", kortweg het Besluit NIBM. Een bijdrage aan de concentratie PM10 of NO2 wordt als "in betekende mate" (IBM) beschouwd als de bijdrage groter is dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor één van beide stoffen. Een project wordt dus aangemerkt als NIBM als de bijdrage van dat project niet groter is dan 1,2 µg/m³ PM10 én niet groter dan 1,2 µg/m³ NO2. Als dit aannemelijk kan worden gemaakt, is een nadere toetsing of onderbouwing wat betreft de luchtkwaliteit niet nodig.

Deze grens van 3% is gekoppeld aan de werking van het NSL. Het effect van het NSL-maatregelenpakket is namelijk zo groot dat de grenswaarden ook worden bereikt als projecten onder deze 3%-grens niet afzonderlijk, op projectniveau, worden gecompenseerd voor hun effect op de luchtkwaliteit. De effecten van deze projecten worden met andere woorden op programmaniveau gecompenseerd.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

4.9.2 Onderzoek

Een project of plan kan doorgang vinden wanneer het "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Bij de beoordeling van dit wijzigingsplan gaat het om de wijziging die dit besluit brengt in de bestaande situatie. Het gaat in de bestaande situatie om een agrarisch bedrijf dat gewijzigd wordt in een woning. Door het geringe effect is het wijzigingsplan NIBM. Het plan voldoet daarmee aan de luchtkwaliteitseisen.

4.9.3 Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

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 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

Gelet op het feit dat het aantal woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet wordt vergroot is afgezien van verder onderzoek.

4.10.3 Conclusie

Het wijzigingsplan leidt niet tot problemen op het gebied van verkeer en vervoer.

4.11 Water

4.11.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat

problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Waterwet

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

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

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

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Sinds 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. 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.

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 inspelend op de klimaatverandering hebben de waterpartners, de gemeente Dordrecht en waterschap Hollandse Delta, een nieuwe toekomstgerichte waterambitie geformuleerd. Samengevat luidt de lange termijn ambitie (2050) als volgt:

Het eiland van Dordrecht heeft een klimaatbestendig, veilig, mooi en gezond watersysteem. Het heeft voldoende veerkracht voor het opvangen van zowel extreme neerslag als langere periodes van hitte en droogte. Bij het op orde brengen van het watersysteem en de waterkeringen is rekening gehouden met de zeespiegelstijging en hogere piek-afvoeren op de rivier. Op het hele eiland is het watersysteem schoon en ecologisch gezond. Het water draagt bij aan de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte in de stad en het landelijk gebied. De waterstructuur is een

aantrekkelijke doorgaande route die stad en land met elkaar verbindt en heeft een hoge natuurwaarde. De burgers van Dordrecht leven bewust met het water, maken volop gebruik en genieten van het open water. Water en ruimte, natuur en cultuur versterken elkaar en dragen bij aan de vitaliteit en duurzaamheid van het eiland van Dordrecht.

4.11.2 Onderzoek

Op dit moment is er op de bouwlocatie al bebouwing en verharding aanwezig. De bestaande bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt is ruim 1.200 m². Daarvoor in de plaats komen één woning. Dit leidt tot een verkleining van het verhard oppervlakte op het perceel. Gezien het beleid van het Waterschap is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

Het vuilwater wordt afgevoerd op een aanwezige septictank. Het schoon hemelwater afkomstig van de daken zal via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang worden geloosd.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van de waterkering.

4.11.3 Conclusie

Het onderdeel Water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

Dit wijzigingsplan is opgezet volgens de in Dordrecht in het algemeen gebruikte methodiek. In onderhavig wijzigingsplan is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de zogenaamde hoofdbebouwing is toegestaan. De maximale bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Daarnaast zijn er de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

5.2 Regels

Algemeen

Er is sprake van een wijzigingsplan en dat houdt in dat slechts een gedeelte van het geldende bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch op onderdelen wordt gewijzigd. De overige regels van het zogenaamde moederplan, i.c. het door de raad op 23 september 2014 vastgestelde bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch blijven gelden en zijn daardoor onverminderd van toepassing.

Begripsbepalingen

De begripsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch blijven van toepassing.

In de begripsbepalingen zijn daarom uitsluitend de 'nieuwe' begrippen benoemd: het wijzigingsplan en het moederplan.

Werking

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

Bestemmingen

Tuin

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden zijn de regels zoals vermeld in artikel 13 van het bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch' (NL.IMRO.0505.BP173Ndb-3004) van overeenkomstige toepassing, een en ander met uitzondering van de regels waarin dit plan zelf voorziet.

Wonen

De woonbestemming is gelegd op de gronden waar maximaal 2 woningen gebouwd kunnen worden (één woning is de bestaande woning). In de regels is aangegeven onder welke voorwaarden er gebouwd kan worden.

Dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' opgenomen.

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

Algemene regels

In de algemene regels is een artikel opgenomen over parkeren, laden en lossen.

Overgangsrecht en naam

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

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan.

Een exploitatieplan is niet nodig als de kosten van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dit kan met een overeenkomst of via de gronduitgifte. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer, waarbij overeengekomen is dat de initiatiefnemer de plankosten en het planschaderisico voor zijn rekening neemt. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is om deze reden achterwege gelaten.

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Initiatiefnemer heeft over het planvoornemen overleg gevoerd met de omgeving van het plan. Uit de reacties blijkt geen weerstand tegen de beoogde recreatieontwikkeling. Aangezien er geen sprake is nieuw beleid, omdat de ontwikkeling reeds is voorzien in het geldende bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch, is afgezien van een inspraakronde. Belanghebbenden hebben de gelegenheid zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpwijzigingsplan. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

7.2 Overleg

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

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

Er zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.