

# Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning bouw woning  
en functiewijziging Achterweg 2a.

Dordrecht, 22 november 2018

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw een woning aan het koetshuis en een functiewijziging van de schuur op het perceel van de Achterweg 2A.

De locatie is in het op 23 april 2013 vastgestelde bestemmingsplan Dubbeldam opgenomen met een bestemming Groen-Park. Het bouwplan gaat uit van de verbouw van het koetshuis tot een woning. De loods wordt in gebruik genomen als bedrijfsruimte (stalling materiaal en werkvoertuigen) ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Doordat een extra woning wordt gebouwd binnen het bouwvlak en de functie van de loods wijzigt, is vergunningverlening niet mogelijk vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Dit kan door middel van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning, waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan.

Hierbij is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

### 1.2 Ligging

Het projectgebied betreft het perceel Achterweg 2A in Dordrecht. De Achterweg 2A ligt in de wijk Dubbeldam in het Overkamppark.



*Ligging*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige projectgebied is het bestemmingsplan 'Dubbeldam'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht op 16 december 2014.

Dit bestemmingsplan kent ter plaatse de bestemming 'Groen-Park' en de bouwhoogte is gesteld op maximaal 10 m.

## 2. BESTAANDE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie

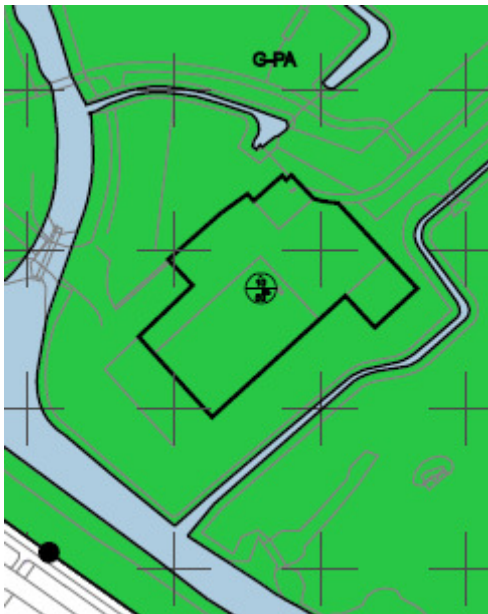
Op het van de Achterweg 2A staat momenteel een vrijstaande woning, een koetshuis en een schuur. Gemeente Dordrecht is de eigenaar van het boerderijcomplex Overkamp. Tot enkele jaren geleden was de schuur in gebruik als bedrijfsloods van Stadsbeheer. Het koetshuis heeft een monumentale status en de vrijstaande woning wordt verhuurd.

De locatie ligt in de nabijheid van de Laan der Verenigde Naties en in het park Overkamp.

### 2.2 Planbeschrijving

Er is een bouwplan ontwikkeld voor de verbouw van het voormalig koetshuis en de ingebruikname van de schuur tot een hoveniersbedrijf. De vrijstaande woning is niet betrokken in het bouwplan.

Functieverandering van de loods en het koetshuis zijn in het geldende bestemmingsplan niet voorzien.



*Kaartje geldend bestemmingsplan*

## 3. BELEIDSKADER

Het beleidskader voor deze locatie en voor de wijk Dubbeldam in het algemeen, is beschreven in het recent vastgestelde bestemmingsplan. Korte tijdshalve wordt daarnaar verwezen.

#### **4. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET**

Het boerderij-complex bestaat uit een tweebeukige vrijstaande woning, een koetshuis en een schuur. Het complex is genaamd "Overkamp". De oudste gedeelten, te weten de woning en het koetshuis, dateren vermoedelijk uit de achttiende eeuw. Het complex is van monumentaal belang als eenheid met een agrarische oorsprong, vanwege de ouderdom en vanwege de architectuur en detaillering. Het koetshuis bestaat uit één bouwlaag en is voorzien van een dubbele kap van twee achter elkaar geplaatste schilddaken.

Het bouwplan gaat uit van de verbouw van het koetshuis tot een woning. Het is daarvoor nodig dat het koetshuis wordt uitgebreid met een (1-laagse) aanbouw. De omvang van de nieuwbouw tov het monumentale koetshuis is passend. Het is goed dat het koetshuis een nieuwe functie krijgt. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de bijzonderheden van het monument. Voorwaarde voor de functiewijzigingen is dat het groene karakter van het perceel in de nieuwe situatie ongewijzigd blijft. De bomen op het terrein blijven gehandhaafd. Parkeren zal plaats vinden op de bestaande verharding op eigen terrein of in de bestaande schuur.

#### **5. TOETSING**

##### **5.1 Archeologie**

Advies op basis van het rapport "*Plangebied koetshuis en hoeve Overkamp, Achterweg 2-2a, Dordrecht. Een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend booronderzoek door middel van boringen.* Dordrecht Ondergronds 85, M.C. Dorst, 2017".

##### *Bureauonderzoek - archeologische verwachting*

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische waarde vanwege de ligging in de stroomgordel van de in 1421 verdrongen rivier de Dubbel. Het laatmiddeleeuwse landschap van de Grote Waard/de rivier de Dubbel wordt verwacht vanaf een diepte van 1,9m -mv.

In en direct onder de bouwvoor en in het natuurlijke Merwededek worden sporen behorend tot de huidige, oorspronkelijk begin 18e-eeuwse, (erf)bebouwing van de hoeve Overkamp verwacht.

##### *Veldonderzoek - toetsing verwachting*

De oudste afzettingen van de rivier de Dubbel (IJzertijd-Romeinse tijd) liggen op een diepte vanaf 1,79 m -NAP/1,75 m -mv, waarbij de top is verstoord.

De middeleeuwse afzettingen van de rivier de Dubbel liggen op een diepte vanaf 1,54 m -NAP/1,73 m -mv.

Sporen van de hoeve Overkamp uit de 17e-19e eeuw zijn aanwezig in het circa 1,75 m dikke Merwededek (afgezet tussen 1421 en 1603).

Sporen uit de 20e-21e eeuw zitten in de bouwvoor, waaronder uitpandig een bijna 2 meter diepe kuil/gedempte sloot met onder andere puinresten van na de brand van mei 1940 in de schuur. Mogelijk is de kuil/sloot van 18e-eeuwse oorsprong.

##### *Advies toetsers/besluit gemeente: vrijstelling op basis van vooronderzoek*

Niet akkoord te gaan met de in het rapport geadviseerde opgraving van de vastgestelde resten uit de 18e-20e eeuw. Het betreft hier sporen die op voorhand niet als behoudenswaardig worden gezien en waarvoor geen archeologische onderzoekplicht geldt.

De nu geplande nieuwbouw kan zonder archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd worden en de vergunning kan wat betreft archeologie worden verstrekt.

##### **5.2 Bodemkwaliteit**

Op de locatie is in maart/juli 2015, in overleg met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, afdeling Expertise en Advies, Bodemonderzoeken en Saneringen (BOS), door MH Poly Consultants & Engineers B.V., een verkennend onderzoek uitgevoerd voor de locatie Achterweg 2A te Dordrecht.

In dit bodemonderzoek is geconcludeerd:

- In de stal is de grond direct onder de betonvloer plaatselijk zwak puinhoudend met sporen kolen. Ter plaatse van het buitenterrein is de ondergrond incidenteel zwak puinhoudend met sporen kolen.
- **Asbest:** Ter plaatse van de verrichte boringen zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende materialen. Na analyse van het funderingsmateriaal blijkt dat in één monster asbest aanwezig is. Het betreft een gehalte van 2,3 mg/kgds en is ruim onder de grens voor hergebruik gelegen van 100 mg/kgds.
- Na uitvoering van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie met name lichte verontreinigingen zijn aangetoond in de bodem. Op basis van onderhavig onderzoek dient de gestelde hypothese 'ONV' formeel verworpen te worden. Een nader of aanvullend onderzoek is op basis van de huidige onderzoeksresultaten echter niet vereist.

### **5.3 Externe veiligheid**

In het bestemmingsplan Dubbeldam is langs de N3 Dordrecht een gebiedsaanduiding Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen ' aangegeven. Het projectgebied Achterweg 2A ligt ruim buiten deze zone.

Om deze reden is afgezien van verder onderzoek.

### **5.4 Flora en fauna**

Er is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten (Bureau Mertens, 'Quick scan beschermde planten- en diersoorten Achterweg 2/2A te Dordrecht', februari 2017)

Er is vastgesteld dat het voorkomen van nationaal beschermde soorten is uitgesloten. Het plangebied bezit geen mogelijkheden voor vleermuizen om er te verblijven. Wel vliegen er vleermuizen in lage dichtheid. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven foerageren.

In verband met het voorkomen van algemene broedvogels is het van belang om rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vooraf rooien beplantingen / vogelverschrikkers gebruiken). Voor overige soort(groep)en is het gebied verder volledig ongeschikt.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten;

de omvorming van de Achterweg 2/2a te Dordrecht is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet Natuurbescherming.

### **5.5 Geluid**

Op het her te bestemmen koetshuis (herbestemmen bijgebouw tot woning) wordt de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai overschreden. Conform het Beleid hogere grenswaarden van de Gemeente Dordrecht, moet voordat een hogere waarde procedure kan worden gevolgd, voldaan worden aan de voorwaarden uit dit beleid. Deze zijn:

- De toepassing van maatregelen aan de bron, in de overdracht en bij de ontvanger moeten zijn onderzocht.

- Er moet aangetoond zijn dat aan het maximale toelaatbaar binnenniveau voldaan kan worden.
- In de Wet geluidhinder is aangegeven dat afgewogen moet worden of de eventuele cumulatie van geluid leidt tot een onaanvaardbaar akoestisch klimaat.

De maximaal hogere grenswaarden worden voor wegverkeerslawaai niet overschreden. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai wordt niet overschreden. En de geluidbijdrage van bedrijven in de omgeving is als akoestisch niet relevant te beschouwen.

Voor de N3 wordt een niveau geadviseerd van de berekende waarde afgerond naar boven tot het dichtstbijzijnde hele getal, ofwel 53 dB.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden, dat voldaan kan worden aan het Beleid hogere grenswaarden van de gemeente. Hiermee kan een voldoende woon- en leefklimaat geborgd worden.

De minimale geluidwering gevel dient 23 dB te bedragen.

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de realisatie van het voorliggende plan.

## **5.6 Waterhuishoudkundige situatie**

### *Waterkering*

Er is ter plaatse geen sprake van een waterkering.

### *Oppervlaktewater*

Er is een watertoets gedaan. Het plan heeft geen (negatieve) invloed op de nabij het projectgebied gelegen watergangen.

### *Hemelwaterafvoer/vuilwaterafvoer*

De nieuwe woning sluit aan op de bestaande riolering.

## **5.7 Verkeer en vervoer**

De Achterweg 2/2A is een perceel dat via de Overkampweg bereikbaar is. Ook kan het koetshuis via de Achterweg bereikt worden. De bestaande situatie wijzigt door dit bouwplan niet. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

De uitvoering van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling is in handen van een ontwikkelende partij. De gemeente heeft de eigendom van het perceel overgedragen aan deze partij. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld. Voor de omgevingsvergunning, waarbij sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, is de te volgen procedure opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De procedure voor deze zogenaamde 'uitgebreide Wabo-procedure' (artikel 3.10 Wabo) betreft afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht. Er is op 5 juli 2017 tevens een informatiebijeenkomst geweest voor omwonenden.

### *Uitgebreide Wabo-procedure*

In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen tegen het besluit kenbaar maken.

### Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.