

Toelichting 3e herziening Dubbeldam, locatie Oudendijk - Lindelaan

gemeente: Dordrecht
fase: vastgesteld bestemmingsplan
datum: 28 maart 2017

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	6
2.1 Historie	6
2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur	6
2.3 Nieuwe plan	6
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 <i>Amvb Ruimte</i>	11
3.1.2 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 <i>Visie Ruimte en Mobiliteit</i>	13
3.2.2 <i>Verordening Ruimte</i>	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 <i>Structuurvisie Dordrecht 2040</i>	15
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.1.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	17
4.1.2 <i>Onderzoek</i>	18
4.1.3 <i>Conclusie</i>	19
4.2 Bedrijven en milieuzonering	19
4.2.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	19
4.2.2 <i>Onderzoek</i>	19
4.2.3 <i>Conclusie</i>	19
4.3 Bodemkwaliteit	19
4.3.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	19
4.3.2 <i>Onderzoek</i>	20
4.3.3 <i>Conclusie</i>	21
4.4 Duurzaamheid	21
4.4.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	21
4.4.2 <i>Onderzoek</i>	21
4.4.3 <i>Conclusie</i>	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.5.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	22
4.5.2 <i>Onderzoek</i>	23
4.5.3 <i>Conclusie</i>	23
4.6 Natuur	24
4.6.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	24
4.6.2 <i>Onderzoek</i>	24
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>	27
4.7.3 <i>Conclusie</i>	28
4.8 Groen	28
4.8.1 <i>Regelgeving en beleid</i>	28
4.8.2 <i>Onderzoek</i>	28
4.8.3 <i>Conclusie</i>	28
4.9 Luchtkwaliteit	28

4.9.1 Regelgeving en beleid	28
4.9.2 Onderzoek	29
4.9.3 Conclusie	29
4.10 Verkeer en vervoer	29
4.10.1 Regelgeving en beleid	29
4.10.2 Onderzoek	30
4.10.3 Conclusie	30
4.11 Water	30
4.11.1 Regelgeving en beleid	30
4.11.2 Onderzoek	32
4.11.3 Conclusie	32
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	33
5.1 Planmethodiek	33
5.2 Inleidende regels	33
5.3 Bestemmingen	33
5.4 Algemene regels	35
5.5 Overgangs- en slotregels	35
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid	36
HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1 Inspraak	37
7.2 Overleg	37

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het kader van Particulier Opdrachtgeverschap zijn plannen ontwikkeld voor de bouw van woningen op de gronden Oudendijk - Lindelaan. Op het perceel Oudendijk 162A bevindt zich een (vervallen) kassencomplex en aan de Lindelaan 2A is een tuincentrum gevestigd.

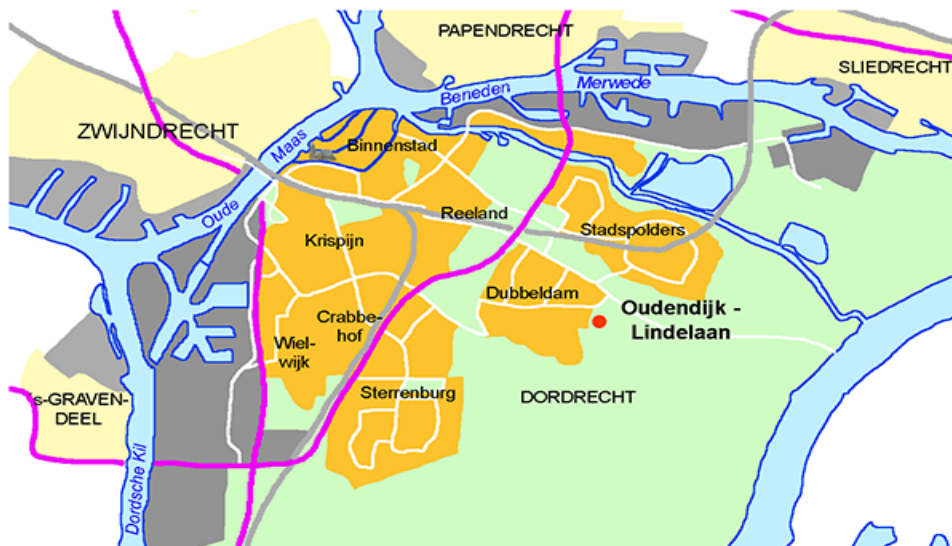
De reden voor sloop van het kassencomplex en het tuincentrum en vervolgens de bouw van woningen op deze locatie is een groot tekort aan woningen in het leefmilieu 'Rustig Groen'. Door te bouwen op grote kavels aan de rand van Dubbeldam kan een bijdrage worden geleverd aan die behoefte.

Het nu voorliggende bestemmingsplan '3e herziening Dubbeldam, locatie Oudendijk - Lindelaan' is opgesteld om de uitvoering van het planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van Dubbeldam nabij de Oudendijk en wordt globaal begrensd door:

- In het noorden: perceelsgrens Dubbelsteynlaan-oost;
- In het oosten: perceelsgrens Oudendijk 162A en perceelsgrens Lindelaan 2A;
- In het zuiden: perceelsgrens nabij Oudendijk;
- In het westen: perceelsgrens achtererven woningen aan de Lindelaan en de Lindelaan.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Dubbeldam, vastgesteld op 23 april 2013. In dit bestemmingsplan zijn de gronden van het kassencomplex aangegeven met de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'glastuinbouw'. De gronden van het tuincentrum hebben de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'perifere detailhandel'. In de regels is opgenomen dat binnen die aanduiding op dit perceel een tuincentrum is toegestaan.

1.4 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving.

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

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Historie

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

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

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

Straatverlichting en riolering ontbraken.

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

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

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

2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

Het perceel Oudendijk 162A ligt direct tegen het stedelijk gebied van Dubbeldam; de gronden zijn bebouwd met kassen en behoren tot het agrarische gebied.

Aan de buitenrand van Dubbeldam zijn vooral grotere vrijstaande woningen gebouwd. Door middel van een watergang is er een scheiding met de gronden van het kassencomplex.

Aan de zuidkant van het perceel staat de voormalige bedrijfswoning Oudendijk 162A.

Het tuincentrum is gevestigd aan de Lindelaan, hoek Dubbelsteynlaan-oost. Het complex heeft een oppervlakte van ca. 9000 m² met parkeerplaatsen en de ingang aan de Lindelaan; aan de Lindelaan staat ook een bedrijfswoning.

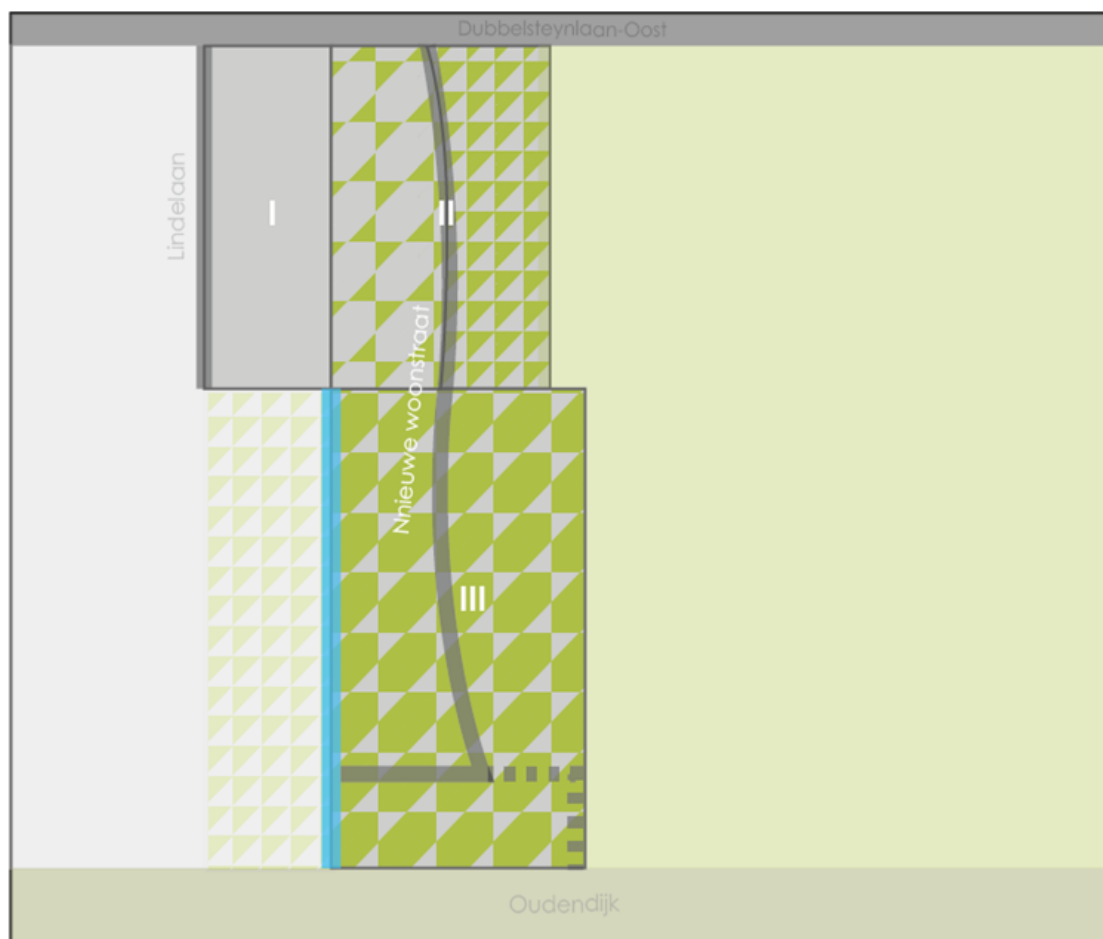
2.3 Nieuwe plan

Karakteristiek

Dubbeldam wordt onder anderen gekenmerkt door de volgende drie elementen:

1. uitbreidingsbuurten bestaande uit voornamelijk grondgebonden (rij)woningen
2. een rand van grote kavels met vrijstaande woningen aan de zuid- en oostzijde van de wijk
3. het polderlandschap en de groenzones die de gehele wijk omringen.

Deze drie elementen komen samen in het plangebied en het stedenbouwkundig plan grijpt deze samenkomst aan om een woonmilieu te realiseren dat een geleidelijke overgang vormt van stad naar polder. Bovendien wordt het te realiseren woonmilieu afhankelijk van de afstand tot de polder steeds exclusiever.



Stad
Standaard

Land
Exclusief

Legenda

Bestaand

-  Uitbreidingswijk
-  Rand
-  Polder

Plan

-  Uitbreidingswijk
-  Rand
-  Rand
-  Rand

 Straat

 Ontsluiting voor langzaam verkeer

 Verbrede sloot

Hoofdopzet en stedenbouwkundige structuur

Het stedenbouwkundig plan voor de Oudendijk - Lindelaan is opgedeeld in drie zones. De verschillende zones zijn variaties op de drie eerder genoemde elementen die Dubbeldam kenmerken en vormen samen een geleidelijke overgang van stad naar land. Deze overgang komt met name tot uitdrukking in de woonmilieus, dichtheden en woningtypologieën die gerealiseerd worden. De zones zijn als volgt getypeerd:

Zone I – Uitbreidingsbuurt

Zone II – Rand

Zone III – Rand

Zone I vormt de aansluiting op de uitbreidingsbuurt van Dubbeldam en is gericht op de Lindelaan en zal hier ook door worden ontsloten.

Zone II en III zullen worden gestructureerd en ontsloten door een nieuwe woonstraat die met een S-bocht midden door deze zones loopt van noord naar zuid en ontsloten zal worden via een brug/duiker op de Dubbelsteynlaan-Oost. Doordat de weg midden door de twee zones loopt ontstaan twee stroken die gemakkelijk te verkavelen zijn. Via een bajonet zal de straat voor langzaam verkeer ook aansluiten op de Oudendijk. Deze tweede ontsluiting dient in noodsituaties ook voor de hulpdiensten. In het verlengde van de bajonet in de weg loopt in oost-west richting nog een korte strook die ook wordt verkaveld.

Stedenbouwkundig gezien is de S-bocht van de nieuwe woonstraat gebiedsvreemd en moet worden gezien als een anomalie in de omgeving. Voor deze vorm is gekozen vanwege de gewenste flexibiliteit bij uitgifte van de kavels. Het is geen vorm die logisch uit de omliggende context volgt. Om het plan toch in zijn omgeving in te bedden zijn de kavelgrenzen tussen de kavels haaks op de richting van het polderlandschap ontworpen en moeten de woningen zo gepositioneerd worden dat de voorgevels parallel lopen aan de lijnen van de polderverkaveling (en dus haaks op de grenzen tussen de percelen). Dit betekent praktisch gezien dat de voorgevels onder een hoek van 1,4 graden gedraaid staan ten opzichte van het noorden. Op deze manier worden de richtingen van het polderlandschap toch zichtbaar in de nieuwe stedenbouwkundige structuur en zoekt het plan in zekere mate toch aansluiting bij het landschap.

Aan de westelijk zijde van zone III zal de bestaande sloot worden verbreed zodat er een ruime buffer ontstaat tussen de bestaande rand en de nieuwe kavels en het nabijgelegen, maar onzichtbare, polderlandschap toch voelbaar wordt gemaakt. Ook dient de vergroting om extra waterbergingscapaciteit in het gebied te realiseren.

Welstandsregime

Zone I zal aan het standaard welstandsregime onderhevig zijn, zoals heel Dubbeldam. Omdat de stedenbouwkundige structuur van zone II en III naar binnen is gekeerd en in particulier opdrachtgeverschap wordt ontwikkeld is er voor gekozen om deze zones welstandsvrij te maken om zo extra flexibiliteit bij de ontwikkeling te verkrijgen.

Kenmerken van de zones

Zone I

Zone I sluit aan in woonmilieu, dichtheid en typologie (rijtjeswoningen) bij de aangrenzende uitbreidingswijk. In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen voor de realisatie van twee rijtjes van vier grondgebonden seniorenwoningen. Daarnaast is er een bouwvlak voor de voormalige dienstwoning van het tuincentrum. Ook in maximale bouwhoogte en vorm wordt aangesloten bij het bestemmingsplan van Dubbeldam.

Zone II

Zone II sluit niet alleen in dichtheid, maar ook in typologie aan bij de rand van Dubbeldam. Hier worden vrijstaande woningen gerealiseerd op ruime kavels. In het gedeelte ten westen van de ontsluitingsweg mogen naast vrijstaande woningen ook maximaal vier woningen worden uitgevoerd als twee-onder-één-kapwoningen. In zone II als geheel mogen maximaal elf woningen worden gerealiseerd, waardoor een lagere bebouwingsdichtheid ontstaat ten opzichte van de uitbreidingswijken van Dubbeldam. Omdat deze zone aan de oostkant rechtstreeks aan de polder grenst mogen er in het gedeelte ten oosten van de ontsluitingsweg minder woningen worden gerealiseerd dan in het gedeelte ten westen van die weg (respectievelijk 5 en 6), zodat er naar het landschap toe een lagere dichtheid wordt gerealiseerd.

In zone II worden in het bestemmingsplan geen bouwvlakken vastgelegd om de ontwikkeling door zelfbouw zo flexibel mogelijk te maken. Wel wordt er een aantal grenzen vastgesteld die per kavel het bebouwbaar gebied bepalen, waarbinnen een oppervlakte van maximaal 50% ook daadwerkelijk mag worden bebouwd. Het bebouwbaar gebied wordt bepaald en begrensd door de volgende maten en zones:

- a. Een kavelbreedte van minimaal 15 meter, zodat de lage bebouwingsdichtheid in de gehele straat zichtbaar is (bij twee-onder-één-kapwoningen minimaal 12 meter);
- b. Een voortuin van tenminste 3 meter diep om het straatprofiel groener en breder te maken.
- c. Een zone waar van 3 meter diep aan de achterzijde van de kavel daar waar de kavel grenst aan de polder, zodat er niet rechtstreeks aan de polder kan worden gebouwd waardoor er een zachtere overgang ontstaat.
- d. Zones van 3 meter tot de zijgrenzen van het perceel waar niet gebouwd mag worden zodat er openingen in de straatwanden van tenminste 6 meter ontstaan waardoor ook doorzicht naar het achterliggende landschap/gebied mogelijk wordt gemaakt.

Zone III

Zone III kent een zeer lage bebouwingsdichtheid met grote vrijstaande woningen als aansluiting op het polderlandschap. Het is de bedoeling hier een exclusief woonmilieu te realiseren met maximaal 12 zeer grote kavels, die een nieuwe typologie toevoegt aan het woningaanbod in Dordrecht. De kavels zullen in kavelei worden uitgegeven.

Net zoals in zone II wordt in deze zone geen bouwvlak vastgelegd maar wordt het bebouwbaar gebied, waarvan maximaal 50% bebouwd mag worden, bepaald door de volgende maten en zones:

- a. Een kavelbreedte van minimaal 25 meter, zodat de lage bebouwingsdichtheid in de gehele straat zichtbaar is.
- b. Een voortuin van tenminste 8 meter diep om het straatprofiel groener en breder te maken en er de mogelijkheid ontstaat om auto's voor de woning te parkeren.
- c. Een zone waar van 3 meter diep aan de achterzijde van de kavel daar waar de kavel grenst aan de polder, zodat er niet rechtstreeks aan de polder kan worden gebouwd waardoor er een zachtere overgang ontstaat.
- d. Zones van 5 meter tot de zijgrenzen van het perceel waar niet gebouwd mag worden zodat er openingen in de straatwanden van tenminste 10 meter ontstaan waardoor ook doorzicht naar het achterliggende landschap/gebied mogelijk wordt gemaakt.

Bouwvlakken

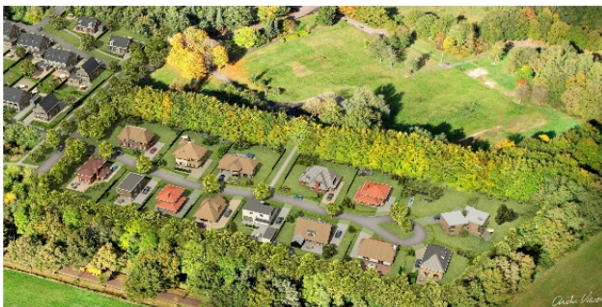
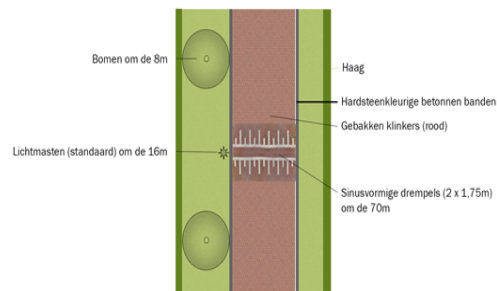
Van de bebouwing die is opgericht vormen de voor-, zij- en achtergevels van de hoofdbebouwing (= de woning) het bouwvlak. Deze regel heeft tot doel te voorkomen dat in een later stadium alsnog van de ruime bouw mogelijkheden gebruik gemaakt kan worden c.q. te bereiken dat bij een eerstvolgende bestemmingsplanherziening kan worden uitgegaan van de bestaande bebouwing. Het bouwvlak dat op deze wijze is ontstaan vormt de basis voor toekomstige aanvullende bebouwing via vergunningvrij bouwen.

Straatprofiel in zone II en III

Doordat de hoofdstructuur niet voorziet in een relatie tussen het openbare gebied en het nabijgelegen landschap, de woningen welstandsvrij zullen worden gerealiseerd en het een woonbuurt is met een exclusief groen woonmilieu, is het van belang dat de openbare ruimte groen en van hoge kwaliteit is en de architectonische verscheidenheid van de woningen bij elkaar bindt. Hiertoe is gekozen voor een ruim opgezet, beeldbepalend straatprofiel met een brede groenstrook van 4 meter met een enkele bomenrij aan een zijde van de weg en een smallere groenstrook van 2,3 meter aan de andere zijde. De erfscheiding voor alle percelen zal bestaan uit een blokhaag van 1 meter hoog. De weg zelf kent een maat van 4,7 meter, wat het totale openbare gebied op een breedte van 11 meter brengt. De bomenrij, de groenstroken en de hagen vormen gezamenlijk met de voortuinen een voldoende robuuste structuur om een verscheidenheid aan architectonische uitspattingen samen te binden.

Vanwege de exclusiviteit van het woonmilieu is gekozen voor een bestrating in gebakken materiaal, vergelijkbaar met De Hoven. Zoals eerder gesteld is om het straatprofiel visueel nog ruimer te maken er voor gekozen om de voorgevelrooilijn op 3 en 8 meter te leggen (in respectievelijke zone II en III), zodat flinke voortuinen ontstaan die bij moeten dragen aan de groene aanblik van de straat.

**Straatprofiel zuidelijk gedeelte
Oudendijk/Lindenlaan**
schaal 1:250



HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Amvb Ruimte

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

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

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Die ladder moet in bestemmingsplannen worden doorlopen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

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

Trede 1: is er een actuele regionale behoefte

Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied

Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden

Beoogd programma.

De beoogde planwijziging voor de ontwikkeling aan de Oudendijk-Lindelaan gaat uit van:

- gronden kassencomplex:
 - 11 - 12 zelfbouw kavels vanaf minimaal 800 m² voor vrijstaande woningen in PO;
- gronden tuincentrum:

- 10 -11 zelfbouw kavels van 500 tot 700 m² voor vrijstaande woningen (en/of maximaal 2 blokken van 2 twee-onder-een-kappers).
- 8 grondgebonden, CPO seniorenwoningen (twee blokken van vier).

Het perceel van het kassencomplex heeft een omvang van 16.750 m², terwijl het perceel van het tuincentrum ca. 9000 m² beslaat.

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

Zowel in de actualisatie regionale Woonvisie Drechtsteden 2015, als in de 1e herziening van de structuurvisie Dordrecht 2040 wordt geconstateerd dat er behoefte is aan het toevoegen van woningen in rustig groene en suburbane woonmilieus.

Het bij de Woonvisie behorende woningbouwprogramma voor de Drechtsteden is onder andere gebaseerd op de provinciale woningbehoefteraming uit 2013. Het programma is regionaal afgestemd en goedgekeurd door de provincie.

De regionale woningbehoefte leidt tot een kwalitatief tekort, niet tot een kwantitatief tekort. Het woonbeleid is gericht op het toevoegen van de ontbrekende woonmilieus en woningtypen.

Dit plan voorziet in twee segmenten woningen waar in de Drechtsteden weinig aanbod voor is.

1. Grote, vrijstaande en/of 2 onder 1 kap woningen met grote tuin en in een rustig groen woonmilieu. Slechts 12 procent van de regionale woningvoorraad heeft per 1 januari 2015 een WOZ-waarde boven de € 250.000,-. Voor hogere (midden-)inkomens zijn er daardoor te weinig mogelijkheden om binnen de regio een geschikte woning te vinden. Zeker niet in dit woonmilieu, terwijl locatie en woonomgeving juist belangrijke factoren zijn.
2. Grondgebonden senioren CPO woningen. Het gaat om woningen met een groot programma op de begane grond en een beperkt programma op de verdieping. Dit laatste biedt senioren die niet naar een appartement willen de mogelijkheid om naar een kleinere woning met tuin en minder trappen te verhuizen, binnen Dubbeldam. Daardoor kunnen ruimere eengezinswoningen in een populaire woonwijk van Dordrecht vrijkomen. Hoewel er voldoende van dit soort woningen zijn, komen deze niet vrij omdat de bewoners geen goed alternatief hebben. De grondgebonden CPO woningen voorzien in deze kwalitatieve behoefte, wat de doorstroming versterkt en voor betere benutting van de bestaande voorraad.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Deze locatie is opgenomen in de regionaal afgestemde en door de provincie goedgekeurde Woonvisie (brief 3 november 2015).

Het plandeel van het tuincentrum ligt binnen bestaande stads- en dorpsgebied.

Het plandeel van het kassencomplex ligt buiten bestaand stedelijk gebied, maar grenst daar direct aan en is reeds bebouwd. Door te kiezen voor een locatie aan de rand van de stad en een locatie die al bebouwd is gaat dit niet ten koste van het open gebied.

Een rustig groen woonmilieu vraagt om een ruime opzet en landelijke omgeving. Er zijn in de Drechtsteden vrijwel geen locaties beschikbaar waar in de behoefte aan rustig groene woonmilieus kan worden voorzien, anders dan aan de zuidrand van Dordrecht. Deze locatie aan de rand van de stad vormt, aansluitend aan vooral vrijstaande woningen op grote(re) kavels een overgangsgebied tussen bebouwd en onbebouwd gebied.

Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Door de ligging aan de rand van een bestaande woonwijk en naast een belangrijke ontsluitingsweg van Dubbeldam (Dubbelsteynlaan-oost) is deze locatie zowel per auto, als per bus goed ontsloten.

Conclusie:

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

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

Documenten VRM

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

4 thema's

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

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

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

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

Programma ruimte

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

Programma mobiliteit

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

Juridisch instrumentarium

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

3.2.2 Verordening Ruimte

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

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

Het tuincentrum behoort tot het bestaand stads- en dorpsgebied en het kassencomplex ligt daarbuiten.

3.2.3 Gebiedsprofiel Hollandse Biesbosch

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

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

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

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Conclusie

In het gebiedsprofiel Hollandse Biesbosch is reeds ingegaan op de nu aan de orde zijnde ontwikkeling en is geconcludeerd dat kan worden ingestemd met de in dit bestemmingsplan aan de orde zijn opzet.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040

In de op 17 december 2013 door de raad vastgestelde Structuurvisie Dordrecht 2040 is Dubbeldam onderdeel van het leefmilieu subuurbaan. Dit betekent een groene uitstraling, met een groot aantal eengezinswoningen en privétuinen. Specifieke locaties met kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel geconcentreerd in winkelcentra, een maximale geluidsbelasting voor woonbebouwing, een zo laag mogelijke waarde voor het groepsrisico, maar een maximum van 0,75 van de oriënterende waarde. Maximale bouwhoogte in deze wijken is 25 meter, medium hoogbouw tot 50 meter is toegestaan bij de wijkcentra. In Dubbeldam is dit echter niet aan de orde. De locatie Oudendijk is in de structuurvisie opgenomen binnen het leefmilieu 'Groen en Recreatie'; binnen dat leefmilieu is in principe geen woningbouw toegestaan.

In de 1e herziening van de Structuurvisie Dordrecht 2040 is het leefmilieu 'Groen en Recreatie' gewijzigd in het leefmilieu 'Rustig Groen'.

De bebouwing in dit leefmilieu richt zich op het topsegment in het wonen. Voornamelijk vrijstaande woningen passen in dit milieu. Gezien de doelgroep is particulier opdrachtgeverschap een belangrijk uitgangspunt.

De gemeenteraad heeft deze 1e herziening op 8 september 2015 vastgesteld.

In deze 1e herziening gaat het om de gronden die bebouwd zijn met het kassencomplex en het ten noorden daarvan gelegen tuincentrum. De naastliggende onbebouwde gronden blijven buiten de herziening en derhalve uitmaken van het leefmilieu 'Groen en Recreatie'. Op die wijze blijft er sprake van een groene buffer die de Corridor en het buitengebied met elkaar verbindt.

In de toelichting op de 1e herziening is ondermeer het volgende vermeld:

Nog steeds kennen de Drechtsteden een relatief goedkope woningvoorraad. Daarmee is er ruimte om meer voor de midden- en hogere inkomens toe te voegen, teneinde ook die groepen aan de regio te binden.

Woningbehoefte Drechtsteden	2011/2020	groei/afname totaal 2020/2030
huur < 652	- 3.300	-2.700
huur 652 - 800	4.300	2.700
huur > 800	700	700
koop < 168.000	500	300
koop 168.00 - 250.000	2.700	2.700
koop > 250.000	<u>2.900</u>	<u>2.100</u>
	7.800	5.800

Kwantitatief is er tot 2020 een behoefte aan circa 2900 duurdere koopwoningen en in het decennium daarna nog eens circa 2100 duurdere koopwoningen.

In de regio Drechtsteden wordt gewerkt met Woonmilieus om de verschillende marktvragen te kunnen onderscheiden en te accommoderen. In onderstaande tabel is het verschil tussen de beoogde nieuwbouw en geplande nieuwbouw in beeld gebracht. De onttrekkingen zijn hier niet bij betrokken.

Verskil per woonmilieu naar periode

nr.	woonmilieu	totaal	totaal per periode 2010/2015	2015/2020
1	Centrum	2	-28	13
2	Levendig stedelijk	-993	-564	-1.324

3	Rustig stedelijk	-336	-318	-448
4	Stadswijk	-82	-322	-106
5	Suburbaan	2.889	57	1.458
6	Rustig groen	<u>-1.213</u>	<u>-1.061</u>	<u>-1.138</u>
	Totaal	267	-2.236	-1.545

In het leefmilieu Rustig Groen, wat van toepassing is op deze locatie, is een tekort aan plannen van circa 1.000 woningen. Een aantal locaties in dit milieu is afgefallen of fors vertraagd. Er is derhalve sprake van een daadwerkelijk aanwezige regionale behoefte naar woningen in dit leefmilieu. Met name in de vorm van particulier opdrachtgeverschap worden hier mogelijkheden voor gezien.

Regionaal zijn er weinig locaties beschikbaar voor een Rustig Groen leefmilieu. In de regionale structuurvisie en Woonvisie zijn de mogelijke beschikbare ruimtes voor rustig groene leefmilieus benoemd. De regio Drechtsteden bestaat voornamelijk uit suburbane woongebieden en gezien de opbouw van dergelijke woonwijken is het niet mogelijk om daarbinnen de dichtheden en kwaliteiten te realiseren, die in een rustig groen leefmilieu gewenst zijn.

Ook het verder verdichten van bestaande rustig groene locaties is geen optie, omdat daarmee de ruimtelijke kwaliteiten van deze woongebieden dusdanig achteruitgaan dat geen sprake meer is van een rustig groen leefmilieu.

Hierdoor worden de randen van het bestaand stedelijk gebied opgezocht, welke grenzen aan open landschappen. De locatie Oudendijk biedt voordelen ten opzichte van andere locaties.

1. De locatie Oudendijk is reeds volledig bebouwd met een kassencomplex. Dit zorgt ervoor dat de locatie niet als buitengebied wordt beleefd. Door de reeds aanwezige bebouwing te slopen en te herontwikkelen wordt geen open polder bebouwd, maar wordt op een reeds bebouwde locatie direct tegen het bestaande stedelijk gebied juist groen en kwalitatief hoogwaardige bebouwing toegevoegd.
2. Het kassencomplex aan de Oudendijk is reeds 10 jaar in onbruik geraakt. Het heeft de agrarische functie verloren. Er is sprake van een negatieve belevingswaarde door de technische staat en het uiterlijk van het kassencomplex.
3. Gezien de concentratie van landbouw in twee kerngebieden op het Eiland van Dordrecht (Polder de Biesbosch en polder de Zuidpunt) en concentratie van glastuinbouw op provinciaal niveau buiten Dordrecht, is het op deze locatie, grenzend aan een bestaande woonwijk en op een dergelijk klein perceel, niet wenselijk om een nieuwe agrarische functie te ontwikkelen.
4. De locatie Oudendijk grenst aan een historische dijk en een open landschap, waardoor deze gebiedskwaliteiten kunnen worden ingezet voor het realiseren van een rustig groen woonmilieu. Ook kunnen aanwezige natuurwaarden in de omgeving profiteren van een ontwikkeling met veel groen en een lage bebouwingsdichtheid.
5. Alternatieve programma's voor de locatie Oudendijk zijn niet gewenst. Met het realiseren van de Nieuwe Dordtse Biesbosch wordt reeds voorzien in de aanleg van nieuwe grootschalige natuur- en recreatiegebieden. Dergelijke programma's zijn niet mogelijk zo dicht tegen het bestaand stedelijk gebied aan. Voor andere programma's (zoals detailhandel, bedrijven of kantoren) zijn andere locaties in de gemeente meer geschikt.

De herontwikkeling van de locatie Oudendijk (= gebied Oudendijk - Lindelaan) biedt kansen om op een locatie aan de rand van het bestaand stedelijk gebied een woningbouwontwikkeling te realiseren waarvoor een regionale behoefte bestaat.

Voor een goede, zachte overgang is in de structuurvisie bepaald dat er in het stadsrandmilieu maximaal 10 woningen per hectare mogen worden gerealiseerd. Het plandeel ter plaatse van het kassencomplex bevat minder dan 7 woningen per hectare, maar de locatie van het tuincentrum kent een hoger aantal. Gezamenlijk blijft het aantal woningen in het rustig groene woonmilieu binnen het genoemde (en gewenste) maximum van 10 per hectare.

Een klein deel van het plangebied (de westelijke rand van het plandeel van het tuincentrum) is qua ligging, ontsluiting en programma (grondgebonden CPO woningen voor senioren) onderdeel van het naastgelegen suburbane woonmilieu van Dubbeldam. Voor dit woonmilieu is een hogere woningdichtheid mogelijk. Binnen Dubbeldam is een beperkt aantal locaties beschikbaar waar dit

specifieke segment kan worden gerealiseerd. Deze locatie is daar één van. Realisatie heeft een positief effect op de doorstroming.
Gezien het programma en de woningbehoefte is ook dit deel van de ontwikkeling zeer gewenst. Dit gedeelte ligt in het bestaand stads- en dorpsgebied.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

De archeologische zorgplicht ligt bij de gemeente.

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

De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Wie de bodem in wil om te bouwen of aan te leggen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek uit te (laten) voeren.

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

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

Besluit ruimtelijke ordening

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

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid archeologie

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

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

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

Archeologisch onderzoek in de gemeente Dordrecht is gericht op kenniswinst wat betreft de bewonings- en ontwikkelingsgeschiedenis van de stad en het Eiland. Van groot belang hierbij is het ontstaan en de ontwikkeling van de stad, de reconstructie van het (cultuur)landschap van het Eiland van Dordrecht en de relatie tussen stad en platteland vóór de ingrijpende St. Elisabethsvloed van 1421. Hiermee sluit de gemeente aan op de Nationale Onderzoeksagenda Archeologie, waarin de relatie tussen mens en landschap in West Nederland binnen de middeleeuwse bewoningsgeschiedenis een speerpunt vormt en uitgewerkt moet worden. De provincie Zuid Holland kent een grote waarde toe aan locaties die informatie bevatten over de ontginning van het veenlandschap in de middeleeuwen. Het is deze ontginning van het veen en de daarmee samenhangende structuren zoals kaden, dijken, sluizen en die ook nu nog beeldbepalend zijn voor het Hollands landschap. Het Eiland van Dordrecht speelt in landschap een opvallende rol vanwege het in 1421 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 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 plaanpassing of opgraven. Behoud in situ verdient daarbij de voorkeur. Bij vaststellen van archeologische waarden en het omgaan met behoudenswaardige waarden dient gewerkt te worden volgens de eisen van de gemeente Dordrecht. Deze verplichting geldt voor het gehele plangebied.

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

4.1.2 Onderzoek

Archeologie

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

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

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

In de Meidoornlaan ten noorden van het plangebied is ook in 2007 een booronderzoek uitgevoerd (projectcode DDT 0710). Hier werd het in 1421 verdrongen middeleeuwse landschap aangetroffen op een diepte vanaf 200 cm beneden maaiveld.

Monumenten

Er zijn geen beschermde monumenten.

4.1.3 Conclusie

archeologie

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

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

cultuurhistorische waarden

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

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan met daarin woningen en bedrijven, dan wel die functies in de directe omgeving, dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.2.2 Onderzoek

In de omgeving van deze locatie bevinden zich geen bedrijfstactiviteiten die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen woningbouw. Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat de in het tuincentrum aanwezige vuurwerkopslag (en de jaarlijkse verkoop) tegelijk met het tuincentrum wordt beëindigd.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Regelgeving en beleid

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

Bodemkwaliteitskaart Dordrecht

Op basis van alle bij de gemeente Dordrecht geregistreerde bodemonderzoeken is in 2002 de Bodemkwaliteitskaart Dordrecht opgesteld. Deze is in 2007 geactualiseerd. Op deze kaart staat weergegeven wat de algemene bodemkwaliteit van de grond van een bepaalde zone in Dordrecht

is. Hierbij wordt geen rekening gehouden met verontreinigingen veroorzaakt door lokale bronnen zoals bijvoorbeeld tankstations, wasserettes en andere verontreinigende activiteiten.

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

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

4.3.2 Onderzoek

Voor het deelgebied van het kassencomplex is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport BK ingenieurs d.d. 5 augustus 2015 projectnummer 152477). Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- De hypothese 'Verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijkverontreinigingskern (VEP)' is voor alle deellocaties juist gebleken.
- Ter plaatse van deellocatie 1 (bovengrondse hbo-tank) is de grond maximaal licht verontreinigd met minerale olie. De gehalten zijn afgenomen ten opzichte van het onderzoek in 2001.
- Ter plaatse van de boringen 5.19 (zuidzijde van perceel 162A) en 5.17 (zuidwestzijde perceel 162 Ab) is sprake van een matige en sterke verontreiniging met koper en/of zink. Op basis van voorliggend onderzoek wordt ingeschat dat het twee spotverontreinigingen van beperkte omvang (<25m³) betreffen en er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Ter plaatse van deellocatie 3 (parkeerplaats) is sprake van zwakke tot sterke antropogene bijmenging in de bodem. De grond blijkt maximaal licht verontreinigd met zware metalen, PAK(10VROM) en minerale olie. De sterk verhoogde gehalten zoals zijn gemeten bij het dammetje naar de parkeerplaats toe, zoals gemeten bij het onderzoek in 2001, zijn beperkt tot het dammetje.
- Voor het gehele kassengebied (deellocatie 4 en 5) kan worden gesteld dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen en OCB's, plaatselijk met PAK(10VROM) en PCB's. De verontreinigingen zijn toe te schrijven aan het gebruik van de kas in het verleden met bestrijdingsmiddelen.
- Het grondwater is maximaal licht verontreinigd met barium, molybdeen, nikkel en naftaleen.
- De sterke grondwaterverontreiniging met nikkel wordt niet meer gemeten. Doordat de kassen niet meer als zodanig gebruikt zijn, is door bewatering met regenwater en natuurlijke bodemprocessen de normale evenwichtssituatie van de bodem teruggekeerd en het gehalte aan nikkel in het grondwater gedaald tot rond de streefwaarde.
- Ter plaatse van RE1 (deellocatie 1: bovengrondse hbo-tank (silo)) is analytisch asbest aangetoond. De gewogen asbestconcentratie bedraagt 0,37 mg/kg ds. De gemeten concentratie blijft ruimschoots onder de vigerende interventiewaarde voor asbest van 100 mg/kg ds.
- In de overige RE's is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.

Voor het deelgebied van het tuincentrum heeft Inventerra Comon Services bv (Inventerra) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport 21 december 2015, nr. 15-2241-R01AvH. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In enkele mengmonsters van de bovengrond en slootdemping zijn lichte verontreinigingen met OCB en PCB aangetoond;
- In mengmonster MM11 (slootdemping bij boring 110) zijn naast OCB ook lichte verontreinigingen met enkele zware metalen vastgesteld;
- In geen van de overige onderzochte grond(meng)monsters zijn verontreinigingen aangetoond;
- De puinmonsters ter plaatse van de parkeerplaats zijn niet asbesthoudend;
- Het grondwater uit peilbuis 101 is matig verontreinigd met barium;
- Het grondwater uit peilbuis 105 is matig verontreinigd met barium en lichte verontreinigd met zink en minerale olie.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'verdachte locatie' (strikt genomen) aangenomen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en/of in het grondwater. De aangetoonde lichte verontreinigingen met OCB en PCB is naar verwachting veroorzaakt aan het voormalig gebruik van bestrijdingsmiddelen in de periode dat ter plaatse nog sprake was van boomgaard. De matig verhoogde bariumconcentraties en de licht

verhoogde zinkconcentratie in het grondwater betreffen ons inziens natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.

De aangetoonde verhoogde gehalten zijn over het algemeen echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht.

Uitzondering hierop vormt de lichte verontreiniging met minerale olie in het grondwater ter plaatse van boring 105. Niet uitgesloten kan worden dat deze verontreiniging afkomstig is van de locatie van de voormalige bovengrondse HBO-tank. Vanwege de aanwezigheid van een betonvloer met vloerverwarming was het op dit moment niet mogelijk om ter plaatse onderzoek uit te voeren.

Geadviseerd wordt om (na sloop) van de bebouwing ter plaatse van de voormalige HBO-tank een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren om na te gaan of de bodem ter plaatse verontreinigd is met olieproducten.

4.3.3 Conclusie

Vanuit een oogpunt van bodemkwaliteit bestaat er -na sanering van geconstateerde verontreinigingen- geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming en bouwmogelijkheden.

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

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

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

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

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

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Maatschappelijk Duurzaam Ontwerpen

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

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

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

4.4.2 Onderzoek

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

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplichtte gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger was dan 10⁻⁶. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Het Bevi werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs)/ Regeling basisnet

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Provinciaal beleid: Beleidsplan externe veiligheid (CHAMP)

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

Gemeentelijk beleid: Toetsingskader Externe Veiligheid

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

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

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

1. Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers.
2. Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op deze plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoemd: risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicogevoelige bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10-6/jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergegeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico kan worden weer gegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

4.5.2 Onderzoek

In het plangebied en/of de directe omgeving zijn geen wegen voor vervoer gevaarlijke stoffen, spoorwegen, vaarwegen, industrieterreinen, bevi-bedrijven, buisleidingen aanwezig. Hierdoor is verder onderzoek niet nodig.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Natuur

4.6.1 Regelgeving en beleid

Wet natuurbescherming

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

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

De Wet natuurbescherming kent 4 beschermingsregimes voor soorten:

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

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

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

Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013

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

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

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

4.6.2 Onderzoek

In een quickscan uitgevoerd door het Natuur Wetenschappelijke Centrum, rapport nr. W1006/P15-035 d.d. juni 2015 is met betrekking tot de gronden van het kassencomplex het volgende geconstateerd:

Vleermuizen

De kassen in het plangebied aan de Oudendijk zijn niet geschikt als vaste verblijf-plaats voor vleermuizen. Dit vanwege het ontbreken van donkere, kleine ruimtes waar de vleermuizen zich overdag kunnen ophouden en omdat het glas voor een instabiel klimaat zorgt: in de zomer is het

te warm en in de winter te koud. Het ketelhuis en de oude, bakstenen schuur zijn wel geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Deze gebouwen beschikken over scheuren en andere openingen waarin vleermuizen zich overdag kunnen verschuilen. Ook is het mogelijk dat vleermuizen zich ophouden in de houten daklijst van de bakstenen schuur.

Voor de kleinere vleermuissoorten, zoals de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), kunnen in de luwte en beschutting van de bomen en bebouwing binnen de plangebieden foerageren. In het plangebied aan de Oudendijk kunnen de vleermuizen zelfs in de kassen jagen. Om deze redenen is er binnen het plangebied geschikt foerageergebied aanwezig. Omdat er in de directe omgeving voldoende andere geschikte foerageergebieden aanwezig zijn (onder andere in de vorm van tuinen, parken en het buitengebied), is er geen sprake van essentieel foerageergebied en zullen de voorgenomen plannen geen (grote) nadelige effecten voor jachtgebied van vleermuizen met zich meebrengen. Binnen het plangebied zijn geen potentieel belangrijke vliegroutes aangetroffen.

Omdat de gebouwen gesloopt gaan worden, zouden verblijfplaatsen vernield kunnen worden, waardoor overtreding van artikel 11 uit de Flora- en faunawet ontstaat. Om na te gaan of overtreding daadwerkelijk aan de orde is, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden om uit kunnen sluiten, dan wel vast te kunnen stellen, of er daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, om welke soort(en) en hoeveel vleermuizen het gaat en in welke periode de vleermuizen gebruikmaken van de panden. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden volgens het vleermuisprotocol van maart 2013 en bestaat uit vier vleermuisinventarisaties in de periode half mei tot en met begin oktober 2015. Op basis van de resultaten uit dit aanvullende onderzoek wordt beoordeeld of en welke mitigerende maatregelen genomen dienen te worden en of er een ontheffing moet worden aangevraagd.

Vogels met een vaste verblijfplaats

De oude, bakstenen schuur die aan de zuidkant van het plangebied aan de Oudendijk aanwezig is, is geschikt als verblijfplaats voor vogels waarvan het nest jaarrond beschermd is. Zo kunnen uilen via de opening aan de voorkant naar binnen vliegen en kunnen huismussen en gierzwaluwen geschikte nestplaatsen vinden onder de dakpannen die op de schuur liggen. Tijdens het veldbezoek op 4 juni zijn echter geen sporen of andere aanwijzingen gevonden waaruit blijkt dat een vogelsoort met een vaste verblijfplaats gebruikmaakt van de schuur. Wel is bij de bewoners van het huis aan de Oudendijk 162A bekend dat mensen meerdere malen een uil hebben zien uitvliegen. Het is niet bekend door wie en wanneer deze waarnemingen gedaan zijn.

De kassen zijn niet geschikt voor vogelsoorten met een vaste verblijfplaats. Wel zouden hier vogels kunnen broeden in de verwilderde begroeiing. Tijdens het veldbezoek op 17 april zijn in de kassen exemplaren van de Koolmees (*Parus major*), de Merel (*Turdus merula*) en de Heggenmus (*Prunella modularis*) waargenomen.

Vaatplanten

Tijdens het veldbezoek zijn geen zwaardere beschermde vaatplanten aangetroffen. Deze worden ook niet verwacht, gezien de aanwezige biotopen binnen het plangebied. Aanwezigheid van strikt beschermde vaatplanten kan daarom met voldoende zekerheid uitgesloten worden.

In een aanvullend onderzoek naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen, uitgevoerd door het Natuur Wetenschappelijk Centrum, rapport nr. W1006/P15-067 d.d. oktober 2015 wordt geconstateerd dat de uitvoering van de plannen geen nadelige gevolgen heeft voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen.

Voor de gronden van het tuincentrum is een quickscan gedaan (Otte Groenadvies, rapport 1554 d.d. 26 oktober 2015) met als conclusie:

Beschermde planten

Het onderzoek heeft plaats gevonden in een voor flora minder geschikte periode waardoor een deel van de kruidlaag niet herkenbaar meer aanwezig is. Het terrein is grotendeels bebouwd. Op grond van de aangetroffen aanwezige (stikstofminnende) soorten, het omliggende intensieve landbouwgebied en het grondgebruik, zijn strikter beschermde plantensoorten uit te sluiten.

Vogels

Alle inheemse broedvogels zijn beschermd. De Flora- en faunawet maakt onderscheid

tussen vogels zonder en met vaste broedplaatsen. Van vogels zonder vaste broedplaats zijn alleen de broedsels beschermd en niet het leefgebied. Van vogels met een vaste broedplaats is naast de broedplaats (jaarrond) ook het functionele leefgebied beschermd. Op de werklocatie zijn geen nesten en/ of nestplaatsen van vogels aangetroffen. De Hedera begroeiing op/over de hekwerken is geschikt als nestplaats voor algemeen voorkomende soorten.

Zoogdieren

Alle inheemse soorten zoogdieren worden beschermd door de Flora- en faunawet. Er zijn geen zoogdieren daadwerkelijk waargenomen. Het plangebied is alleen geschikt voor weinig kritische zoogdieren van tabel 1, zoals huisspitsmuis, haas, mol en veldmuis.

Vleermuizen

Alle soorten vleermuizen zijn strikt beschermd (tabel 3/bijlage IV HR). Verblijfplaatsen bevinden zich in bomen of kunstwerken, zoals gebouwen. Het gebouw, dat uit glastuinbouw met aan de voor en de zijkant deels is afgewerkt met kunststof panelen, is voor vleermuizen weinig interessant. Het valt niet te verwachten dat vleermuizen een verblijfplaats hebben in het gebouw.

Overige diergroepen

Alle soorten amfibieën, vissen en reptielen zijn in meer of mindere mate beschermd. De onderzochte projectlocatie is geschikt voor weinig kritische soorten van tabel 1 met soorten zoals bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Op het terrein zijn geen watergangen of open water aanwezig. Aan de noord- en oostkant van het terrein zijn sloten/watergangen aanwezig.

De natte watergangen zijn geschikt voor beschermde soorten amfibieën en vissen. Echter uit bureaustudie is gebleken dat deze zich niet nabij de projectlocatie bevinden. Tijdens de sloop van het gebouw en het realiseren van de nieuwbouw blijven de watergangen ongemoeid.

Ongewervelden

Het plangebied vertegenwoordigt geen belang voor beschermde soorten uit de overige soortgroepen. Een negatief effect op beschermde soorten uit de groep ongewervelden is uitgesloten.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Geluid

4.7.1 Regelgeving en beleid

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

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

wegverkeerslawaaï

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

Industrielawaai

De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaaiveroorzakende bedrijven zijn of kunnen worden gevestigd te zoneren. Bij de zonering worden primair de grenzen vastgelegd van het gebied waarbinnen de lawaaimakende bedrijven gevestigd mogen zijn. Vervolgens wordt ten behoeve van het gezoneerde industrieterrein de zonegrens bepaald en vastgesteld. Het gebied binnen de zonegrens vormt het aandachtsgebied. De binnen het aandachtsgebied geldende wettelijke voorkeursgrenswaarde, dan wel de binnen de zone vastgestelde hogere waarden zijn bepalend voor de toelaatbaarheid van geluidproducerende activiteiten. Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Het plangebied valt niet binnen een gezoneerd industrieterrein.

spoorweglawaaï

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

Beleid hogere waarden

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

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

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

4.7.2 Onderzoek

Het plangebied ligt aan de noordzijde binnen de zone van de Dubbelsteynlaan-oost. Er is akoestisch onderzoek gedaan (rapport Kraaij Akoestisch Adviesbureau d.d. 23 november 2015 nr VL.1546.R01) met de volgende resultaten.

Vanwege de Dubbelsteynlaan-oost bedraagt de hoogste geluidbelasting 54 dB. Deze geluidbelasting wordt alleen berekend aan de noordelijke zijgevel van woning 8 (PO-woning), op de 1e en 2e verdiepingshoogte. Op de begane grond van deze gevel bedraagt de geluidbelasting 53 dB.

De geluidbelasting op gevels van de andere twee direct aan de Dubbelsteynlaan-oost gelegen woningen (woning 9 en 15) bedraagt ten hoogste 50 dB op de begane grond en 52 dB op de 1e en 2e verdiepingshoogten.

Voor woning 7 (onder één kap met woning 8) geldt dat de geluidbelasting ten hoogste 51 dB is berekend.

De geluidbelasting van woning 6 (onder één kap met woning 5) bedraagt ten hoogste 50 dB en de geluidbelasting van woning 5 bedraagt ten hoogste 49 dB.

De geluidbelasting op de overige nieuwbouwwoningen in het plangebied bedraagt ten hoogste 48 dB.

Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet op alle nieuwbouwwoningen behaald. De overschrijding bedraagt 1 tot 6 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Er zal voor zes woningen een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Dordrecht voor de geluidbelasting vanwege de Dubbelsteynlaan-oost.

- 54 dB voor woning 8 (PO-woning)
- 52 dB voor woning 9 (twee-onder-een kap)
- 52 dB voor woning 15 (vrij kavel)
- 51 dB voor woning 7 (PO-woning)
- 50 dB voor woning 6 (PO-woning)
- 49 dB voor woning 5 (PO-woning)

De indeling van de woningen evenwijdig aan de Dubbelsteynlaan-oost dient zodanig te worden, dat voldaan wordt aan het hogere waardebeleid. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de aanwezigheid van een geluidluwe buitenruimte/gevel en de indeling van de woning.

4.7.3 Conclusie

Voor 6 woningen nabij de Dubbelsteynlaan-oost zijn hogere waarden nodig. Na het vaststellen hiervan -en het opnemen van voorwaarden om te voldoen aan het gemeentelijk hogere waardenbeleid- wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. De hogere waarden zijn door burgemeester en wethouders op 7 maart 2017 vastgesteld.

4.8 Groen

4.8.1 Regelgeving en beleid

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

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

Parken zijn de kern van het openbaar groen en vaak ook het openbaar gebied. De parken hebben een belangrijke recreatieve en ecologische functie. Een goed beheer van de parken is dan ook van groot belang.

4.8.2 Onderzoek

In het plangebied is geen groen als bedoeld in de regelgeving en het beleid aanwezig. Het gebied zal via de nieuwe invulling door het groen in tuinen en in de straat een groenere uitstraling krijgen.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofdioxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden.

Met deze Wet is tevens ingezet op het opstellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL).

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Een belangrijk element in de Wet milieubeheer is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit programma werken het Rijk, de Provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Per 1 augustus 2009 is het NSL officieel in werking getreden. Het doel van het NSL is dat in Nederland vanaf 2011 aan de normen voor PM10 en vanaf 2015 aan de normen voor NO2 voldaan wordt. In het kader van het NSL is een nieuw begrip geïntroduceerd, namelijk het begrip "niet in betekende mate". Op basis van de Wet milieubeheer en het NSL kan gesteld worden dat een project/plan doorgang kan vinden wanneer:

- het project of plan "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project leidt niet tot overschrijding van grenswaarden;
- er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van het project is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of een gelijkblijvende concentratie van de betreffende stof;
- er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van een door het project optredend effect of een met het plan samenhangende maatregel is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of blijft de concentratie gelijk;
- het project is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of is in elk geval niet strijdig met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

4.9.2 Onderzoek

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

voor woningbouwplannen:

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

voor kantoorlocaties:

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

Doordat er sprake is van de bouw van ca. 30 woningen kan verder onderzoek achterwege blijven.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Verkeer en vervoer

4.10.1 Regelgeving en beleid

Mobiliteitsplan Dordrecht

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

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

4.10.2 Onderzoek

Het plan heeft één ontsluitingsweg die aan de noordzijde aansluit op de Dubbelsteynlaan-oost. Deze aansluiting wordt als een eenvoudige T-kruising vormgegeven. Door het geringe aantal woningen en daarmee een verhoudingsgewijs gering aantal verkeersbewegingen worden er geen problemen verwacht.

Aan de zuidzijde sluit de weg als fietsroute (en calamiteitenontsluiting) aan op het bestaande dijkprofiel van de Oudendijk. De Oudendijk valt binnen de bebouwde kom en is aangewezen als 30km/zone.

Parkeren

Het plan gaat uit van maximaal 23 (overwegend vrijstaande) woningen op grote kavels. In het CROW ASVV 2013 is het kencijfer voor een woning koop, vrijstaand 2,5 parkeerplaats per woning waarbij 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gesitueerd en in stand gehouden en 0,5 parkeerplaats op het openbare gebied dient te worden gesitueerd.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Water

4.11.1 Regelgeving en beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Waterwet

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

De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de

hoofdpijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De provincie Zuid Holland heeft een Provinciaal Waterplan opgesteld met het provinciaal beleid ten aanzien van water. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd.

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

Beleidslijn Grote rivieren

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

Deze beleidslijn komt in de plaats van "Ruimte voor de Rivier".

Het plangebied is niet gelegen aan een rivier.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 wordt er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het ontwerp hiervan is inmiddels beschikbaar. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, 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 hoofdpijnen van beleid, visie en richting met betrekking tot het beheer van de waterkeringen. Op grond van de Keur kunnen dijkgraaf en heemraden ten aanzien van de vergunningverlening nadere regels, de zogenoemde beleidsregels, vaststellen. Daarbij zullen de beleidskaders van dit beleidsplan als uitgangspunt dienen. Het beleidsplan is december 2006 vastgesteld.

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

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

Waterkering

In of nabij het plangebied ligt geen waterkering.

Stedelijk Waterplan

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

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

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

4.11.2 Onderzoek

Het perceel is nagenoeg geheel bebouwd met kassen en een tuincentrum en daardoor is er sprake van verhard oppervlak. In de nieuwe situatie wordt de hoeveelheid verhard oppervlak vele malen minder, door grote onbebouwde tuinen. Voorts wordt de waterpartij aan de westzijde behoorlijk vergroot. Deze situatie is positief voor de waterberging.

Gelet hierop is van verder onderzoek afgezien.

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door diverse watergangen. Voor (sloop-) en bouwwerkzaamheden binnen de beschermingszone van deze watergangen en voor het vergraven van watergangen is een Watervergunning vereist.

Het plangedeelte van het tuincentrum is bij het waterschap in het kader van de digitale watertoets door initiatiefnemer aangemeld onder nummer 20151203-39-12055.

4.11.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

Met de gekozen bestemming 'Wonen' ontstaat een directe bouwtitel. 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, de afwijkingen, en eventueel nadere eisen en specifieke gebruiksregels.

Groen

Deze bestemming is gelegd op de bestaande groenstrook langs de Dubbelsteynlaan-oost en op de aansluiting met de Oudendijk. Met de groenbestemming voor de aansluiting op de Oudendijk wordt duidelijk gemaakt dat daar geen verbinding voor autoverkeer komt. Wel komt daar in het groen een fiets/voetpad, dat eveneens gebruikt kan worden voor hulpdiensten in geval van calamiteiten.

Tuin

De gronden die vrij moeten blijven van gebouwen zijn bestemd tot tuin. Deze gronden hebben vooral een functie als tuin, waarin bijvoorbeeld wel perceelsafscheidingsen mogen worden gebouwd.

Verkeer

De ontsluiting is opgenomen met de bestemming 'Verkeer'.

Water

Tussen de woningen aan de huidige rand van Dubbeldam en de nieuw te bouwen woningen ligt een waterpartij. Deze waterpartij is in de nieuwe situatie vergroot en opgenomen met de bestemming 'Water'.

Wonen

Het overgrote deel van de gronden heeft de bestemming 'Wonen'.

Voor de gronden aan de Lindelaan waar senioren woningen zijn voorzien is een bouwvlak opgenomen. De woningen dienen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd met een maximale hoogte van 8 m. Er mogen maximaal 8 woningen worden gebouwd.

Voor de overige gronden is geen bouwvlak opgenomen. Er geldt een maximale bouwhoogte van 11 m met daaraan toegevoegd de regel dat een derde bouwlaag alleen in de vorm van een kap mag worden uitgevoerd. Voorts zijn er regels opgenomen over minimale perceelsbreedte, afstand tot zijdelingse perceelsgrens, maximum woningaantal etc.

Om de verschillende in de gebiedsdelen aan te kunnen aangeven wordt er gewerkt met aanduidingen:

- aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' (svw-1)
- aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' (svw-2)
- aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' (svw-3)

In de regels is onderstaande tabel opgenomen waarin is aangegeven waarmee in de gebiedsdelen svw-2 en svw-3 rekening dient te worden gehouden.

aanduiding	min.breedte bouwperceel	min.afstand hoofdbebouwing tot zijdelingse perceels- grens	max. bebouwingsper- centage gronden met bestemming wonen	max. woning- aantal	woning- type
svw - 2	15 m	3 m	50	11	vrijstaand
svw - 3	25	5 m	50	12	vrijstaand

Tevens is geregeld dat binnen de aanduidingen svw-1 en svw-2 per perceel één toegang is toegestaan en dat de woningen zodanig dienen te worden gepositioneerd, dat de voorgevels parallel lopen aan de lijnen van het polderlandschap. Dit betekent dat de woningen onder een hoek van 1.4 graden gedraaid staan ten opzichte van het noorden.

Het is toegestaan in een beschreven plandeel binnen svw-2 maximaal 2 x 2 onder een kap woningen te realiseren; in die situatie geldt een minimale breedte van het bouwperceel van 12 m.

De betreffende regels maken binnen deze aanduidingen veel mogelijk en zijn vooral bedoeld om in de eerste opzet veel flexibiliteit te hebben om te kunnen komen tot acceptabele woning. Van de bebouwing die is opgericht vormen de voor-, zij- en achtergevels van de hoofdbebouwing (= de woning) het bouwvlak. Deze regel heeft tot doel te voorkomen dat in een later stadium alsnog van de ruime bouw mogelijkheden gebruik gemaakt kan worden c.q. te bereiken dat bij een eerstvolgende bestemmingsplanherziening kan worden uitgegaan van de bestaande bebouwing. Het bouwvlak dat op deze wijze is ontstaan vormt de basis voor toekomstige aanvullende bebouwing via vergunningvrij bouwen.

Waarde - Archeologie 3

Vanwege de eerder 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 30 m²
- waarvan de fundering niet dieper ligt dan 100 cm beneden maaiveld
- 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 100 cm;
- grondwerkzaamheden tot een oppervlakte van 30 m² ;
- archeologisch onderzoek door een gekwalificeerd archeoloog;

Overig

De bouwregels en mogelijkheden van afwijking (onthefving) voor de verschillende bestemmingen bevatten elementen die specifiek zijn gericht op het onderhavige gebied en een direct gevolg van het eerdergenoemde uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

Naast de hiervoor per bestemming geregelde afwijkingsbepalingen is ook de gebruikelijke algemene afwijkingsbepaling (voor bouwwerken van openbaar nut, verschuiven verschillende grenzen, plaatsen van uitingen van beeldende kunst) opgenomen.

5.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk van de regels worden, 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 extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.
- Algemene gebruiksregels;
Deze gebruiksregels geven aan wat in het plan in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan.
- Algemene afwijkingsregels;
In dit artikel is in aanvulling op de mogelijkheden van afwijken uit de bestemmingen nog een aantal algemene mogelijkheden om af te wijken opgenomen. Het betreft hier 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

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

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot woningbouw. De gronden zijn deels eigendom van de gemeente en zullen worden verkocht. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan voor dit plandeel zijn verwerkt in de grondprijs.

Een gedeelte van de grond is particulier eigendom en met initiatiefnemer is voor de ontwikkeling van die gronden een anterieure overeenkomst gesloten.

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

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Over de planvorming is o.a. in het kader van de 1e herziening van de Structuurvisie Dordrecht 2040 overleg gevoerd met omwonenden en andere betrokkenen. Voorts is een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd.

Gelet hierop was inspraak op het bestemmingsplan niet aan de orde, maar konden direct zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

7.2 Overleg

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

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

Er zijn geen negatieve reacties ontvangen.