

# **Toelichting '9e herziening Dubbeldam, locatie Zuidendijk 302**

gemeente: Dordrecht  
fase: vastgesteld bestemmingsplan

## Inhoudsopgave

<b><u>HOOFDSTUK 1 Inleiding</u></b>	<b><u>3</u></b>
<u>1.1 Aanleiding en doel</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Vigerend bestemmingsplan</u>	<u>3</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>4</u>
<b><u>HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving</u></b>	<b><u>5</u></b>
<u>2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur</u>	<u>5</u>
<u>2.2 Nieuwe plan</u>	<u>5</u>
<b><u>HOOFDSTUK 3 Beleidskader</u></b>	<b><u>6</u></b>
<u>3.1 Rijksbeleid</u>	<u>6</u>
<u>3.1.1 Amvb Ruimte</u>	<u>6</u>
<u>3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</u>	<u>6</u>
<u>3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking</u>	<u>6</u>
<u>3.2 Provinciaal beleid</u>	<u>7</u>
<u>3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit</u>	<u>7</u>
<u>3.2.2 Verordening Ruimte</u>	<u>8</u>
<u>3.2.3 Gebiedsprofiel Hollandse Biesbosch</u>	<u>9</u>
<u>3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking</u>	<u>9</u>
<u>3.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>10</u>
<u>3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040</u>	<u>10</u>
<b><u>HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten</u></b>	<b><u>11</u></b>
<u>4.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>11</u>
<u>4.1.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>11</u>
<u>4.1.2 Onderzoek</u>	<u>12</u>
<u>4.1.3 Conclusie</u>	<u>13</u>
<u>4.2 Bedrijven en milieuzonering</u>	<u>13</u>
<u>4.2.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>13</u>
<u>4.2.2 Onderzoek</u>	<u>13</u>
<u>4.2.3 Conclusie</u>	<u>14</u>
<u>4.3 Bodemkwaliteit</u>	<u>14</u>
<u>4.3.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>14</u>
<u>4.3.2 Onderzoek</u>	<u>14</u>
<u>4.3.3 Conclusie</u>	<u>15</u>
<u>4.4 Duurzaamheid</u>	<u>15</u>
<u>4.4.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>15</u>
<u>4.4.2 Onderzoek</u>	<u>16</u>
<u>4.4.3 Conclusie</u>	<u>16</u>
<u>4.5 Externe veiligheid</u>	<u>16</u>
<u>4.5.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>16</u>
<u>4.5.2 Onderzoek</u>	<u>17</u>
<u>4.5.3 Conclusie</u>	<u>18</u>
<u>4.6 Natuur</u>	<u>19</u>
<u>4.6.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>19</u>
<u>4.6.2 Onderzoek</u>	<u>19</u>
<u>4.6.3 Conclusie</u>	<u>20</u>
<u>4.7 Geluid</u>	<u>21</u>
<u>4.7.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>21</u>
<u>4.7.2 Onderzoek</u>	<u>21</u>
<u>4.7.3 Conclusie</u>	<u>22</u>
<u>4.8 Groen</u>	<u>22</u>
<u>4.8.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>22</u>
<u>4.8.2 Onderzoek</u>	<u>22</u>
<u>4.8.3 Conclusie</u>	<u>22</u>

<u>4.9 Luchtkwaliteit</u>	<u>23</u>
<u>4.9.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>23</u>
<u>4.9.2 Onderzoek</u>	<u>24</u>
<u>4.9.3 Conclusie</u>	<u>24</u>
<u>4.10 Verkeer en vervoer</u>	<u>24</u>
<u>4.10.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>24</u>
<u>4.10.2 Onderzoek</u>	<u>24</u>
<u>4.10.3 Conclusie</u>	<u>24</u>
<u>4.11 Water</u>	<u>24</u>
<u>4.11.1 Regelgeving en beleid</u>	<u>24</u>
<u>4.11.2 Onderzoek</u>	<u>26</u>
<u>4.11.3 Conclusie</u>	<u>26</u>
<b><u>HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving</u></b>	<b><u>27</u></b>
<u>5.1 Planmethodiek</u>	<u>27</u>
<u>5.2 Inleidende regels</u>	<u>27</u>
<u>5.3 Bestemmingen</u>	<u>27</u>
<u>5.4 Algemene regels</u>	<u>28</u>
<u>5.5 Overgangs- en slotregels</u>	<u>28</u>
<b><u>HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid</u></b>	<b><u>29</u></b>
<b><u>HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u></b>	<b><u>30</u></b>
<u>7.1 Inspraak</u>	<u>30</u>
<u>7.2 Overleg</u>	<u>30</u>

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Zuidendijk 302 vormde in het verleden het bouwperceel van een agrarisch bedrijf. Na verkoop van de bijbehorende gronden ging de agrarische functie van dit perceel feitelijk verloren. Na het overlijden van de voormalige eigenaar hebben zijn erfgenamen geruime tijd - zonder resultaat - getracht dit perceel voor een volwaardige agrarische functie te verkopen. Vervolgens hebben zij het college van burgemeester en wethouders gevraagd medewerking te verlenen aan een functieverruiming. Het college heeft zich bereid verklaard in principe medewerking te willen verlenen aan een niet-volwaardige agrarische functie, een agrarisch aanverwante functie met uitzondering van een loonwerkbedrijf of eventueel een zorgboerderij zonder overnachtingsmogelijkheden.

Uiteindelijk diende zich een koper aan die op dit perceel een wijngaard met wijnmakerij wil vestigen. Een wijngaard is op zich een agrarische functie, maar zolang de wijngaard nog niet volledig functioneert kan niet gesteld worden dat het om een volwaardig agrarisch bedrijf gaat. Het geldende bestemmingsplan laat slechts volwaardige agrarische bedrijven toe, maar biedt de mogelijkheid om via een afwijking ook niet-volwaardige agrarische bedrijven mogelijk te maken. Hiervoor is derhalve nog geen bestemmingsplanherziening vereist.

De initiatiefnemer wil op het perceel gaan wonen en in de bestaande bebouwing de wijnmakerij en een wijnproeverij/wijnverkoop vestigen. Daarbij wil hij de bestaande agrarische schuur verbouwen tot woning en op de plek waar op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan de aanduiding "Dienstwoning" is aangegeven de verkoop- en wijnproeverijruimte maken. Bij een volwaardig agrarisch bedrijf mag volgens het provinciale- en gemeentelijk ruimtelijk beleid maximaal één dienstwoning aanwezig zijn. Door de woning te realiseren in de schuur ontstaat feitelijk strijd met het vigerende bestemmingsplan, doordat de dienstwoning op een andere plek op de verbeelding is aangegeven en doordat er nog geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Deze strijdigheden zouden met behulp van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht verholpen kunnen worden. Maar na realisatie van de dienstwoning in de schuur zou er volgens de verbeelding alsnog een mogelijkheid resteren om de huidige dienstwoning als (2e dienst)woning te gebruiken, hetgeen ongewenst wordt geacht. Om te voorkomen dat de huidige dienstwoning na realisering van een dienstwoning in de schuur opnieuw voor een woonfunctie kan worden gebruikt, dient de aanduiding "Dienstwoning" op de verbeelding op de nieuwe locatie te worden aangegeven. Dit kan alleen via een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Het nu voorliggende bestemmingsplan '9e herziening Dubbeldam, locatie Zuidendijk 302' is opgesteld om de uitvoering van het bovengenoemde 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 noordoosten: de perceelsgrens met de percelen kadastraal bekend gemeente Dubbeldam, sectie B nrs. 3434, 3419, 3408, 3363, 3353, 3351, 3346 en 3345;
- In het zuidoosten: de Zuidendijk;
- In het zuidwesten: de perceelsgrens met het perceel Zuidendijk 300;
- In het noordwesten: de perceelsgrens met het perceel kadastraal bekend gemeente Dubbeldam, sectie B nr. 2293.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Dubbeldam, vastgesteld op 23 april 2013.

In dit bestemmingsplan heeft de grond binnen het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Blijkens artikel 3 van de planregels is de grond gereserveerd voor volwaardige agrarische bedrijven en voor een dienstwoning ter plaatse van de aanduiding "dienstwoning". Via een binnenplanse afwijking kan medewerking worden verleend aan de vestiging van een niet-volwaardig agrarisch bedrijf. Via een binnenplanse afwijking kunnen eveneens nevenactiviteiten worden toegestaan echter alleen bij volwaardige agrarische bedrijven. De wijnproeverij en -verkoop zouden als nevenactiviteiten kunnen worden aangemerkt, echter het bedrijf kan momenteel nog niet aangemerkt worden als een volwaardig bedrijf. De betreffende activiteiten kunnen wel via een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht worden toegestaan. Het voornemen bestaat om de dienstwoning te realiseren in de bestaande agrarische bedrijfsschuur. Daartoe dient de locatie van de aanduiding "dienstwoning" op de verbeelding te worden aangepast.

## **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 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

Het perceel Zuidendijk 302 ligt in het buitengebied van de gemeente, in de Zuidpolder, nabij de kruising met de Provincialeweg. Geruime tijd geleden zijn ambtelijk visies ontwikkeld, waarbij de Zuidpolder ontwikkeld zou kunnen worden als woningbouwlocatie. Dit vormde voor beleggers aanleiding om grote delen van de agrarische grond in deze polder aan te kopen. Mogelijk zijn in die tijd ook de gronden van het aan de Zuidendijk 302 gevestigde agrarisch bedrijf verkocht. De gemeenteraad besloot echter uitdrukkelijk dat deze polder niet als woonwijk ontwikkeld dient te worden en agrarisch moet blijven. De gronden van de grotere beleggers worden tot op heden voor agrarisch gebruik verhuurd of verpacht. De grond op een agrarisch perceel ten noordoosten van het plangebied is in kleine percelen gesplitst en aan particulieren verkocht; waarschijnlijk omdat daarbij door de verkoper de indruk is gewekt dat deze gronden in de toekomst voor woningbouw in aanmerking komen, waarvoor overigens in de huidige gemeentelijke planologische plannen geen aanwijzing te vinden is.

Het perceel Zuidendijk 300 wordt voor agrarische doeleinden gebruikt en het perceel ten noordwesten van het plangebied wordt door initiatiefnemer gepacht om wijndruiven op te telen.

### 2.2 Nieuwe plan

#### *Karakteristiek*

Dubbeldam wordt onder andere gekenmerkt door de volgende elementen:

1. bebouwing die tot de oorspronkelijk historische kern van de gemeente Dubbeldam behoort;
2. uitbreidingsbuurten bestaande uit voornamelijk grondgebonden (rij)woningen
3. een rand van grote kavels met vrijstaande woningen aan de zuid- en oostzijde van de wijk
4. het polderlandschap en de groenzones die de gehele wijk omringen.

Het plangebied ligt in het laatstgenoemde gebied.

Het plan van initiatiefnemer behelst een ander (grotendeels agrarisch) gebruik van bestaande agrarische bebouwing en bestaat uit:

- Een gewijzigd gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij een deel van de agrarische bedrijfsschuur op de begane wordt verbouwd tot dienstwoning met een inhoud van maximaal 800 m<sup>3</sup>. De verdieping wordt gebruikt ten behoeve van de wijnmakerij (kantoor en overige functies);
- De bestaande dienstwoning wordt in gebruik genomen als wijnproeverij en (kleine) verkoopruimte;
- De bestaande open schuur met een oppervlakte van 120 m<sup>2</sup> en de poterbewaarsplaats met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> worden gesloopt;
- Na realisering van een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 296 m<sup>2</sup> ten behoeve van de wijnmakerij/berging wordt de bestaande werktuigenloods met een oppervlakte van 144 m<sup>2</sup> gesloopt. Per saldo wordt er dus 314 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt en 296 m<sup>2</sup> teruggebouwd;
- Het verwijderen van het betonnen erf en het aanbrengen van een deel van de wijngaard, een boomgaard en tuin op dit momenteel verharde erf;
- Het realiseren van het overige deel van de wijngaard op de ten noordwesten van het bouwperceel gelegen agrarische gronden;
- Het verplaatsen van de toegangsbrug tot het perceel.

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

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.

Feitelijk is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De beoogde planherziening voor de ontwikkeling van het perceel Zuidendijk 302 gaat uit van een ander (grotendeels agrarisch) gebruik van bestaande agrarische bebouwing. In paragraaf 2.2 is omschreven wat het plan van initiatiefnemer inhoudt.

### Trede 1: Is er een regionale behoefte?

Het buitengebied is primair gereserveerd voor agrarische doeleinden. Een wijngaard met wijnmakerij moet aangemerkt worden als een agrarische functie. Kenmerk van een agrarische functie is immers dat er voornamelijk grondstoffen, halffabrikaten of eindproducten in de sfeer van voedsel worden geproduceerd. En de beoogde wijngaard met wijnmakerij levert in dat kader zowel grondstoffen als het eindproduct wijn. Gesteld kan worden dat de wijngaard met wijnmakerij voldoet aan de regionale behoefte aan gronden die agrarisch gebruikt worden.

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

Binnen bestaande stedelijk gebied is geen ruimte voor een wijngaard. Bovendien hoort een wijngaard in het buitengebied thuis en vormt het beoogde gebruik een goede invulling voor agrarische bedrijfsbebouwing die anders leeg zou staan of een verder van de agrarische functie afwijkend gebruik zou krijgen.

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

Door de ligging in het buitengebied, nabij een van de belangrijkste ontsluitingswegen van dat buitengebied -de Provincialeweg- is deze locatie vooral per auto goed ontsloten, maar is ook per bus en per fiets te bereiken.

### Conclusie:

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zodat een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Maar de boogde ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de Ladder.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit**

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

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

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

#### *Documenten VRM*

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

#### *4 thema's*

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden

#### 1. Beter benutten en opwaarderen

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

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

#### 2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)



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

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

### 3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij. Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee worden verwarmd, en naar steden om te voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

#### *Programma ruimte*

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

#### *Programma mobiliteit*

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

#### *Juridisch instrumentarium*

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

### **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. De volgende artikelen zijn relevant voor het onderhavige plan:

- Artikel 2.1.4, lid 1: een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen of wijken of binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk of binnen een nieuwe winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

In artikel 2.1.4, lid 3 sub b IV is echter bepaald dat de bepaling uit artikel 2.1.4, lid 1 niet van toepassing is op kleinschalige detailhandel bij een agrarisch bedrijf met een assortiment uit eigen teelt. Dat laatste is binnen het plangebied aan de orde. Door de kleinschalige detailhandel en de ligging daarvan ten opzichte van aangrenzende percelen en nabijgelegen woning wordt het woon- en leefklimaat niet aangetast. Het advies van de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland is in dit geval niet vereist.

- Artikel 2.2.1, lid 1 sub a: Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging op structuurniveau vereist, past binnen de aard en de schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Op de kwaliteitskaart valt het plangebied onder beschermingscategorie 2 (Groene buffer). Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied met beschermingscategorie 2 kan ingevolge artikel 2.2.1, lid 2 sub b niet voorzien in een ontwikkeling die niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit.

De richtpunten worden niet door de beoogde ontwikkeling aangetast. De beoogde ontwikkeling voorziet in een gebruikswijziging binnen de agrarische bestemming, waarbij de nieuwe functie eveneens een agrarische functie is. Deze gebruikswijziging past binnen de agrarische gebiedsidentiteit en vereist geen aanpassing op structuurniveau. De bebouwing neemt per saldo af en past binnen de aard en schaal van het gebied.

- Artikel 2.3.1, lid 1 c: nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven.

Het bedrijf kan op dit moment nog niet als een volwaardig agrarisch bedrijf worden aangemerkt, maar de beoogde nieuwe agrarische bebouwing (wijnmakerij) is noodzakelijk en doelmatig voor het bedrijf.

- Artikel 2.3.1, lid 1 d: bij een volwaardige agrarisch bedrijf wordt ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toegelaten.

Het bedrijf kan nog niet als volwaardig worden aangemerkt, maar er is al een dienstwoning op het perceel. Die verandert van functie en in de aangrenzende schuur wordt een nieuwe dienstwoning ondergebracht. Per saldo wijzigt het aantal dienstwoningen niet.

### **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. Op de kaart van het gebiedsprofiel is het plangebied aangeduid als agrarisch.

### **3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

#### Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040**

In de op 17 december 2013 door de raad vastgestelde Structuurvisie Dordrecht 2040 is

de Zuidpolder onderdeel van het leefmilieu Agrarisch. Deze gronden zijn van belang voor de voedselproductie. Dit leefmilieu is vooral gereserveerd voor de agrarische functie met beperkte mogelijkheden voor recreatieve doeleinden. Grondgebonden landbouw en tuinbouw staan centraal. Een wijngaard met wijnmakerij is een agrarische functie. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Structuurvisie Dordrecht 2040.



# HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

## 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.1.1 Regelgeving en beleid

#### *Erfgoedwet*

Het archeologisch bodemarchief is de belangrijkste bron voor onze oudste geschiedenis. Sinds 1 juli 2016 regelt de Erfgoedwet onder andere de bescherming en het behoud van archeologische waarden in de bodem. De archeologische zorgplicht ligt al sinds 2007 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 Onderzoekagenda Archeologie, waarin de relatie tussen mens en landschap in West Nederland binnen de middeleeuwse bewoningsgeschiedenis een speerpunt vormt en uitgewerkt moet worden. De provincie Zuid Holland kent een grote waarde toe aan locaties die informatie bevatten over de ontginning van het veenlandschap in de middeleeuwen. Het is deze ontginning van het veen en de daarmee samenhangende structuren zoals kaden, dijken, sluisen en die ook nu nog beeldbepalend zijn voor het Hollands landschap. Het Eiland van Dordrecht speelt in landschap een opvallende rol vanwege het in 1421 verdrinken en daarna volledig afgedekte landschap, waaraan de huidige Biesbosch een blijvende herinnering is.

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

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

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

#### **4.1.2 Onderzoek**

##### **Archeologie**

Voor het plangebied geldt een middelmatig archeologische verwachting. In het bestemmingsplan Dubbeldam ligt het plangebied binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3".

In de planregels is bepaald dat op deze gronden mag worden gebouwd, mits de fundering niet dieper ligt dan 1 m onder maaiveld. Funderingspalen mogen worden gezet tot een maximum van 5% van het daadwerkelijk te bebouwen terreindeel.

Bouwen vindt feitelijk alleen ter plaatse van de geplande wijnmakerij plaats. Vorstvrij bouwen tot ca. 80 cm onder maaiveld past binnen de betreffende planregel. Verwacht wordt dat de oppervlakte van de funderingspalen ook de 5%-grens uit de planregel niet zal overschrijden. Een mogelijk aanleg van een nieuwe rioolaansluiting zou wel de diepte van 1 m onder maaiveld kunnen overschrijden, maar het oppervlak waarover de bodem en mogelijk de daarin aanwezige archeologische waarden in dat geval worden verstoord, is te klein om zinvol onderzoek uit te kunnen voeren of verplicht te stellen.

Wanneer de bovengenoemde planregel in acht wordt genomen, is geen archeologisch onderzoek verplicht. Bij een eventuele overschrijding van deze maten kan wel archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

##### **Monumenten**

De woning met landbouwschuur (agrarische bedrijfsschuur) is in 2002 aangewezen als gemeentelijk monument. Het betreft een boerderij van het type kop-romp met aan de rechter zijde gesitueerd woonhuis en inrijdeuren in de voorgevel. Waarschijnlijk is de bebouwing in 1879 gerealiseerd en verbouwd in 1924 (uitbreiding schuur met twee binten) en in 1939. De bebouwing

is gesitueerd naar de richting van de verkaveling. De boerderij is van monumentaal belang vanwege de gaaf bewaard gebleven oorspronkelijke opzet.

### **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. Dit geldt niet voor de eventuele aanleg van een riolering of het zetten van palen.

#### *cultuurhistorische waarden*

De woning met landbouwschuur zijn aangewezen als gemeentelijk monument. In het plangebied hebben gronden of objecten geen aanduiding 'cultuurhistorische waarde'. Vanuit een oogpunt van archeologie en cultuurhistorie bestaat er geen bezwaar tegen de nieuwe bestemming. Wel dient zorgvuldig te worden omgegaan met de aanwezige waarden. Voorafgaand aan wijzigingen aan het boerderijcomplex dient een bouwhistorisch onderzoek en waardering plaats te vinden, waaraan het plan kan worden getoetst. Verder dient de erfinrichting landschappelijk te zijn ingepast in de omgeving. De waterlopen rond het perceel dienen te worden gehandhaafd. Ook beplanting dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd, met name aan de dijkzijde.

Aan de voorzijde van het perceel, voor de woning en schuur, heeft het de voorkeur om het groene aanzicht met bomen te bewaren en geen bebouwing of parkeerplaatsen aan deze zijde toe te voegen.

## **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**

Op het perceel is al een bedrijfswoning aanwezig. De betreffende woonfunctie blijft behouden, maar wordt verplaatst naar de agrarische bedrijfsschuur. Het voorheen aanwezige agrarische bedrijf (landbouwbedrijf) wordt gewijzigd in een andere vorm van agrarisch bedrijf, namelijk wijnmakerij. Aan de vervaardiging van wijn wordt in de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering een milieucategorie 2 gekoppeld (SBI 1102 t/m 1104). Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter t.o.v. een woning in een rustige woonwijk en 10 meter t.o.v. een woning in een "gemengd gebied".

De afstand tot de dichtstbij gelegen woning bedraagt ruim 70 m.

Aan de velden met druiven wordt geen milieucategorie toegekend. Wel aan evt. bedrijfsgebouwen. Daarvan is de milieucategorie ook 2.

Voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in open grondteelt zijn geen wettelijke afstanden bepaald. Een goede ruimtelijke ordening is daar van toepassing. Vanuit jurisprudentie is af te leiden dat een afstand van 50 meter als vuistregel wordt gehanteerd. Specifieke situaties of de aard van de gebruikte gewasbeschermingsmiddelen kunnen leiden tot het aanhouden van een grotere of juist kleinere afstand.

Nabij de wijngaard ligt aan de Haaswijkweg-Oost 77 een agrarisch bedrijf, waarvan de dienstwoning op 83 m van de grens van de wijngaard ligt. Verder liggen geen gevoelige functies als woningen in de directe omgeving van de wijngaard.

### 4.2.3 Conclusie

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

## 4.3 Bodemkwaliteit

### 4.3.1 Regelgeving en beleid

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

#### *Bodemkwaliteitskaart Dordrecht*

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

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

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

### 4.3.2 Onderzoek

In september 2017 is door Linge milieu BV een bodemonderzoek, inclusief asbestonderzoek op het perceel Zuidendijk 302 uitgevoerd. Er zijn drie verdachte deellocales op het perceel onderscheiden:

- op de bijgebouwen liggen asbestdaken. Er zijn twee verdachte gootlijnen op het achterterrein aangetroffen, waar geen dakgoot aanwezig is en de bodem onder de dakrand onverhard is;
- er bevindt zich een gedempte sloot met een lengte van 70 m op het perceel;
- aan de achterzijde is een geval van olieverontreiniging bekend. Deze verontreiniging is in 2015 in kaart gebracht.

Er zijn 19 boringen verdeeld over het terrein tot tenminste 2,5 m -mv uitgevoerd. Een bestaande peilbuis van een eerder onderzoek is herbemonsterd. Het grondwater stond op dat moment op 1.1m -mv. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket en olie. Voor het asbestonderzoek zijn de twee verdacht gootlijnen bemonsterd tot een diepte van 0,1 m-mv. De gootlijnen hebben een lengte van 24 m.

Uit de boringen en bemonsteringen blijkt dat de bodem tot tenminste -2,5 m -mv uit zandige en licht-gekleurde klei bestaat. In één van de boringen zijn sporen van baksteen in de bovengrond aangetroffen. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes zijn nergens waargenomen.

De kleiige en geroerde bovengrond rond de opstallen op het perceel is licht verontreinigd met enkele metalen. Olie, PAK en PCB's zijn nergens boven de achtergrondwaarde verhoogd. In het mengmonster van de ondergrond worden voor geen van de stoffen uit het NEN 574-pakket een achtergrondwaarde overschreden.

De eerder onderzochte olieverontreiniging bevindt zich aan de achterzijde van het terrein, op de locatie waar een dieseltank heeft gestaan. Op deze locatie zijn twee boringen verricht en in één daarvan is tussen 0,5 en 1 m-mv een matige oliereactie waargenomen. De relatief sterkst verontreinigde grond bevindt zich tussen 0,5 en 1 m-mv. Deze grond is met 3.077 mg/kg olie matig verontreinigd. De olie is op 1,5 m-mv analytisch afgeperkt tot onder de achtergrondwaarde.

Het oppervlak van de verontreiniging is in 2015 geschat op 15 m<sup>2</sup>. Uitgaande van een laagdikte van 1,5 m was het volume van de verontreiniging bepaald op 22,5 m<sup>3</sup>. Daarvan is een deel sterk verontreinigd. Conclusie van het onderzoek uit 2015 was dat er geen sprake was van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Die conclusie wordt met het onderzoek uit 2017 bevestigd.

Visueel nergens asbestverdacht materiaal in de bovengrond of de toplaag langs de verdachte schuren aangetroffen. Ook analytisch is door het laboratorium geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in de grond. Conclusie is dat het asbest dak op de achterste schuur geen asbestverontreiniging in de grond heeft veroorzaakt.

### **4.3.3 Conclusie**

De aanwezigheid van de olieverontreiniging aan de achterzijde van het terrein is geen belemmering voor de ontwikkeling van het perceel als ter plaatse van de oliespot geen bouw- of graafwerkzaamheden gepland zijn. De verontreiniging is mogelijk wel een belemmering voor een bestemmingswijziging naar een meer gevoelige bestemming met wonen en tuin. Die olie zal in dat geval gesaneerd moeten worden. Daartoe dient een plan van aanpak ingediend te worden bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

De bestemming van het perceel wordt niet gewijzigd in Wonen, maar in de dienstwoning zal wel (door de initiatiefnemer en zijn gezin) gewoond worden. Uit de omschrijving van de geplande ontwikkeling blijkt dat er bijgebouwen gesloopt zullen worden, waarbij kennelijk ook asbest daken verwijderd zullen worden. Initiatiefnemer dient een plan van aanpak bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid in te dienen.

## **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**

De nieuw te bouwen wijnmakerij en de verandering van de agrarische bedrijfsschuur in dienstwoning dient aan de daarvoor geldende voorwaarden te voldoen.

#### **4.4.3 Conclusie**

Bij de nieuwbouw en verandering van de bestaande bebouwing 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. 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 in werking zijn van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen. Daarnaast beoogt dit besluit te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het gebruik en de op en overslag 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 Bevi werkt door in besluitvorming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen.

##### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Sinds 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. 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 de aanwezigheid van een buisleiding. 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.

##### *Besluit externe veiligheid transportroutes*

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

##### *Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs)/ Regeling basisnet*

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

#### *Provinciaal beleid: Beleidsplan externe veiligheid (CHAMP)*

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

#### *Gemeentelijk beleid: toetsingskader externe veiligheid*

Conform de vereisten van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) wordt aandacht besteed aan externe veiligheid. Op grond van deze besluiten zijn gemeenten verplicht tot het doen van een groepsrisicoverantwoording. De verantwoording van het groepsrisico vindt plaats aan de hand van het gemeentelijk risicobeleid zoals is opgenomen in het Toetsingskader Externe Veiligheid. Hierin wordt aandacht besteed aan het plaatsgebonden risico, het groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten. Voor externe veiligheid (EV) worden twee normstellingen gehanteerd: Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers. Het Groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

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

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

#### Plaatsgebonden risico

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

#### Groepsrisico

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

Ter bepaling van de hoogte van het groepsrisico zijn risicostudies uitgevoerd. De uitkomsten van deze studies zijn beoordeeld aan de hand van het provinciale en gemeentelijke Beleid.

#### **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

Door Blom Ecologie BV uit Waardenburg is in augustus 2017 een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna binnen het plangebied verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat binnen het plangebied geen op basis van de Wet natuurbescherming beschermde plant- of diersoorten voorkomen. Het plangebied heeft eennemelijk geen essentiële betekenis voor habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Vleermuizen maken van het plangebied mogelijk gebruik tijdens het fourageren en migreren. Het plangebied en de omgeving daarvan wordt incidenteel bezocht door algemene vissen, amfibieën en zoogdieren. Binnen het plangebied zijn geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels aanwezig.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natura 2000-gebied, Wetland, nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de geplande werkzaamheden en de afstand tot beschermde gebieden is van een externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. De uitvoering van het bestemmingsplan leidt niet tot aantasting van beschermde gebieden of beschermde natuurwaarden. Tijdens de uitvoering van werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, vissen en algemene broedvogels en dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten op deze soortgroepen te voorkomen.

#### **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 (Lden) weergegeven. Getalsmatig heeft dit tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wegverkeerslawaai veranderd is in 48 dB. Ook de maximale ontheffingswaarde is daarmee veranderd: van 65 dB(A) is deze veranderd in 63 dB. Voor industrielawaai blijft de 'oude' eenheid dB(A) nog van kracht.

#### *Wegverkeerslawaai*

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 valt het perceel Zuidendijk 302 onder het als agrarisch aangeduide gebied. Er worden geen normen voor geluid en externe veiligheid in de structuurvisie geformuleerd. De voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB.

#### *Industrielawaai*

De Wet geluidhinder verplicht om industrieterreinen waarop lawaai veroorzakende 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 zone van een industrieterrein.

#### *spoorweglawaai*

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

#### *Beleid hogere waarden*

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

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

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

### 4.7.2 Onderzoek

Door Voortman Ingenieurs is akoestisch onderzoek gedaan (rapport d.d. 21 september 2017, nr. R-JVO/1203 17.1041) met de volgende resultaten.

Het plangebied ligt in het buitenstedelijk gebied en valt binnen de geluidzones van de Zuidendijk, de Haaswijkweg Oost en de Provincialeweg. De Haaswijkweg oost is ter hoogte van het plangebied een doorsteekje van de Zuidendijk naar de Provincialeweg met een geringe etmaalintensiteit, waardoor deze weg akoestisch niet relevant is en verder buiten beschouwing is gelaten.

De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Provincialeweg en de Zuidendijk bedraagt ten hoogste 36 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

De berekende gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van alle wegen bedraagt ten hoogste 37 dB. De woning beschikt aan alle zijden overgeluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte, zodat ook aan het gemeenten geluidbeleid wordt voldaan.

#### **4.7.3 Conclusie**

De wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.

## **4.8 Groen**

### **4.8.1 Regelgeving en beleid**

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

De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met de belangrijke structurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structurelementen 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 langs de Zuidendijk een te handhaven boomstructuur aangegeven. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied heeft geen gevolgen voor deze boomstructuur.

### **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 betekenende 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 betekenende 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 1A.1 in bijlage 1a van de Regeling NIBM is bepaald wanneer sprake is van "niet in betekende mate" bij landbouwinrichtingen. Akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt dragen ingevolge deze regeling niet bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een wijngaard is een vorm van akkerbouw of tuinbouw.

Doordat er sprake is van een gebruikswijziging binnen de agrarische bestemming en de aanwezige woonfunctie binnen het plangebied behouden blijft en het aantal woning niet uitgebreid wordt, 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 plangebied heeft één ontsluiting die aansluit op de Zuidendijk. Door het wijzigen van het agrarisch gebruik neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. Door het gebruik van de wijnproeverij en de (beperkte) verkoopprijs van wijn kan het aantal verkeersbewegingen wel enigzins toenemen.

##### *Parkeren*

Parkeergelegenheid voor het bedrijf en bezoekers is in ruime mate aanwezig binnen het plangebied.

#### **4.10.3 Conclusie**

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

### **4.11 Water**

#### **4.11.1 Regelgeving en beleid**

##### *Nationaal Bestuursakkoord Water*

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



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

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

#### *Waterwet*

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

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

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

#### *Beleidslijn Grote rivieren*

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

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

Het plangebied is niet gelegen aan een rivier.

#### *Waterbeheerprogramma 2016-2021*

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

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

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

#### *Waterkering*

In of nabij het plangebied ligt geen waterkering.

#### *Stedelijk Waterplan*

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

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

#### **4.11.2 Onderzoek**

Het plangebied is voor overwegend verhard. In de nieuwe situatie neemt de hoeveelheid verhard oppervlak af. 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.

#### **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.

### Agrarisch

De gronden binnen het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan Dubbeldam (het moederplan) al bestemd voor Agrarisch en deze bestemming wijzigt niet. De wijziging als gevolg van de onderhavige herziening heeft met name betrekking op het verplaatsen van de aanduiding "Dienstwoning".

### 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> ;
- archeologisch onderzoek door een gekwalificeerd archeoloog;

### Overig

De bouwregels en mogelijkheden van afwijking (onthefing) 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.

- Antidubbelregel;  
Het artikel "Antidubbelregel" 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 een verplaatsing van de dienstwoning en een inpandige uitbreiding daarvan. De aanduiding Dienstwoning ter plaatse van de huidige dienstwoning wordt geschrapt en op een andere lotie op de verbeelding opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet hierdoor niet in een bouwplan als bedoeld in de GREX-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening. De gronden zijn particuliere eigendom. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan voor dit plandeel en het planschaderisico zijn verwerkt in een anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer gesloten is.

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

# **HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

## **7.1 Inspraak**

Initiatiefnemer heeft zijn plan met omwonenden besproken. Hierbij is niet gebleken van weerstand tegen het plan.

Gelet hierop is afgezien van een inspraakronde, maar konden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Het plan heeft in ontwerp met ingang van 10 september tot en met 22 oktober 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen op het plan 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. Waterschap de Hollandse Delta
3. Veiligheidsregio

Uit het formulier dat in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro digitaal aan de provincie dient te worden gezonden blijkt dat het plan niet in strijd met het provinciaal beleid is. Het plan behoeft dan ook niet ter toetsing aan de provincie te worden voorgelegd.

Van de overige overlegpartners is geen reactie op het plan ontvangen.