

Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van twee observatiehutten in de Noorderdiepzone te Dordrecht

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van één vogelobservatiehut en één vogelobservatiescherm in het natuurgebied van de Noorderdiepzone te Dordrecht. De observatiehut en -scherm zijn gepland in het gebied dat in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch de bestemming Recreatie-2 heeft. Binnen deze bestemming mogen gebouwen uitsluitend in de vorm van een onderhoudsgebouw worden gerealiseerd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

De definitie van een gebouw is genoemd in artikel 1, lid 1 onder c van de Woningwet. Een gebouw is een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk door wanden omsloten ruimte. Uit de jurisprudentie vloeit voort dat een gebouw minimaal voorzien moet zijn van twee wanden.

De vogelobservatiehut voldoet aan de definitie van een gebouw. Het vogelobservatiescherm is niet geheel, maar gedeeltelijk overdekt en zou nog als een bouwwerk, geen gebouw zijnde kunnen worden gezien. De definitie van gebouw laat zich echter niet met zoveel woorden uit over de vraag of bij een gebouw sprake moet zijn van een overdekking van het gehele bouwwerk, danwel of een gedeeltelijke overdekking ook voldoende is om het bouwwerk als gebouw aan te merken. Om die reden wordt er van uitgegaan dat zowel de vogelobservatiehut als het scherm in strijd zijn met de planregels behorende bij de bestemming Recreatie -2, zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch.

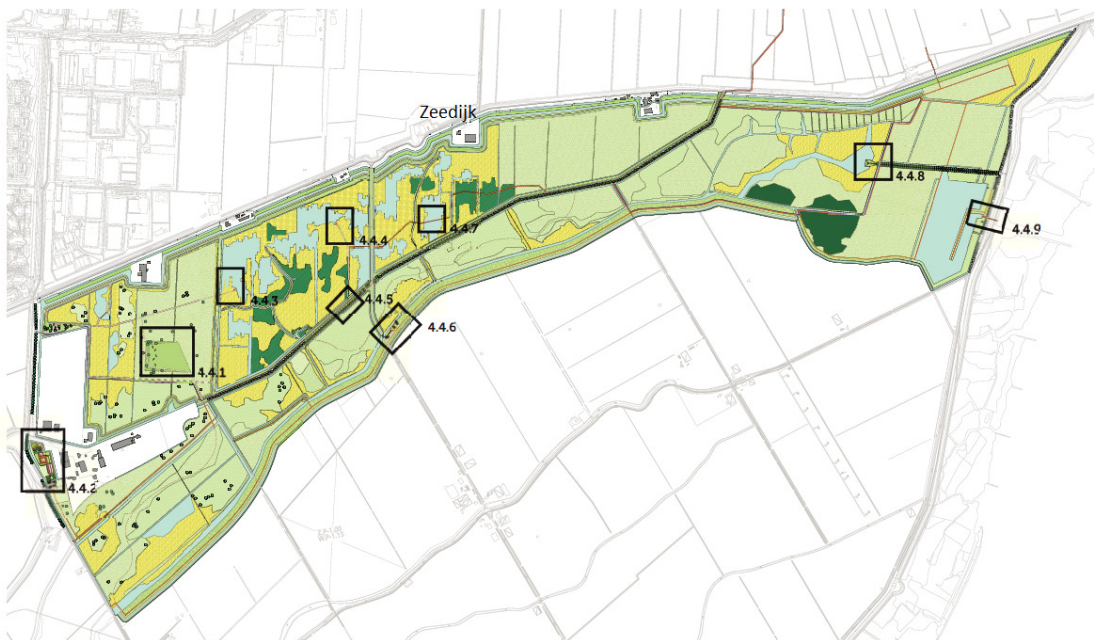
Medewerking kan worden verleend door middel van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure, waarbij afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan.

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

1.2 Ligging en bestemming

De vogelobservatieplekken betreffen twee locaties in de Noorderdiepzone, welke aan de zuidzijde van de Zeedijk liggen op de hieronder aangegeven recreatieve locaties 4.4.3 en 4.4.4.

recreatieve voorzieningen



Het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige projectgebied is het bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht op 13 november 2012 en in werking getreden op 20-maart 2014.

Dit bestemmingsplan geeft voor de betreffende locaties de bestemming 'Recreatie - 2' aan. Volgens de bij deze bestemming behorende planregels mogen binnen deze bestemming uitsluitend gebouwen in de vorm van onderhoudsgebouwen worden gerealiseerd. Vogelobservatiehutten en-schermen kunnen niet als zodanig worden aangemerkt.

2. BESTAANDE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING

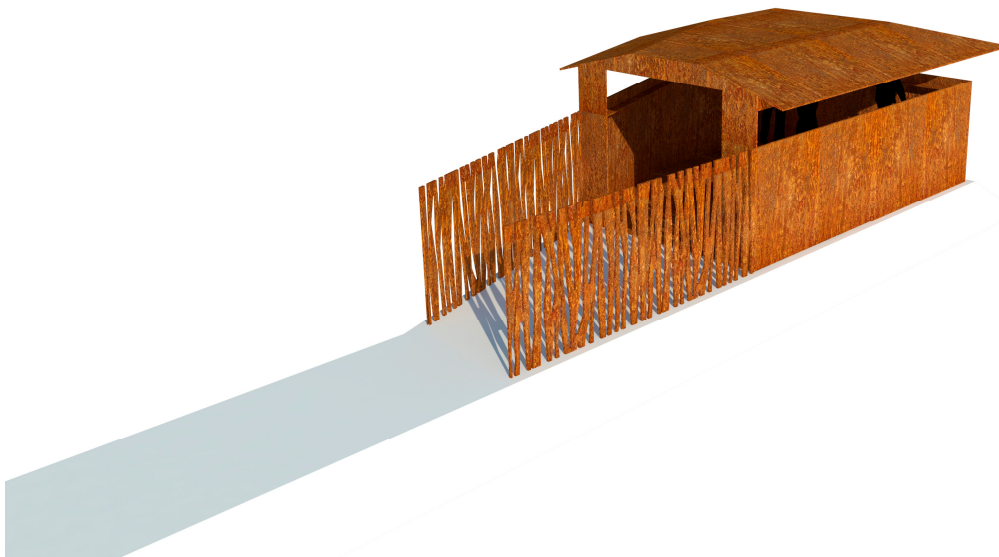
2.1 Bestaande situatie

De Noorderdiepzone was tot voor kort voor agrarische activiteiten in gebruik. In het kader van de door rijk, provincie en gemeente gewenste natuur- en recreatieontwikkeling op het Eiland van Dordrecht zijn de gronden in dit gebied aangekocht en getransformeerd tot natuur- en recreatiegebied. Binnen dit gebied heeft water een prominente plaats gekregen. Het gebied leent zich uitstekend voor onder meer voor vogelobservaties.

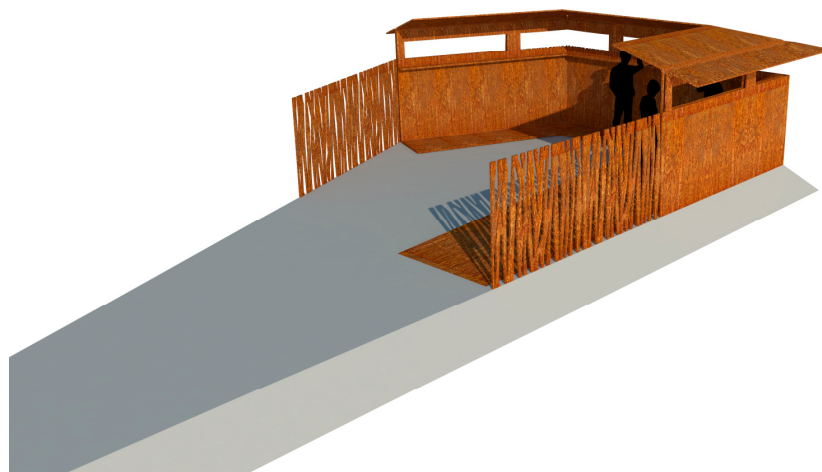
2.2 Planbeschrijving

De aangevraagde omgevingsvergunning voorziet in twee soorten observatiebouwwerken; een observatiehut en een observatiescherm.

De observatiehut is midden in de natuurkern van water en rietlanden gelegen (locatie 4.4.4) en met name bedoeld voor vogellaars met groot materiaal en voor langer verblijf (tot een hele dag). De observatiehut bestaat uit drie wanden en een overkapping/dak. De afmetingen van de hut zijn: 5,30 x 4,50 m. De hut wordt vervaardigd van cortenstaal. Door de omgaande rietbeplanting zal het uitkijkpunt grotendeels aan het oog worden onttrokken.



Het observatiescherm is aan de rand van de natuurkern gelegen (locatie 4.4.3), is vanuit de Hania's polder makkelijk bereikbaar en is met name bedoeld recreanten die een kijkje over de riet en waterplassen willen werpen, zonder de natuur te verstoren. Het observatiescherm bestaat uit drie wanden waarboven een gedeeltelijke overkapping wordt aangebracht. De afmetingen zijn 7,70 x 4,40 m en de schermen worden vervaardigd van cortenstaal. Het observatiescherm is ook voor rolstoelgebruikers toegankelijk.



3. BELEIDSKADER

Het beleidskader voor deze locatie is beschreven in het bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch'. In de toelichting op dat bestemmingsplan is aangegeven dat er binnen de nieuw aan te leggen natuur behoefte kan zijn aan vogelobservatiehutten. Dergelijke bouwwerken zijn mogelijk gemaakt binnen de bestemming Natuur-2, maar niet binnen de bestemming Recreatie, waar de recreatieontwikkeling van de Noorderdiepzone plaats vindt. Doel van het project Nieuwe Dordtse Biesbosch is het vergroten van de recreatieve mogelijkheden op het eiland van Dordrecht. Het bieden van mogelijkheden om de nieuwe natuur te beleven maakt daar onderdeel van uit. Hieraan wordt invulling gegeven daar de realisatie van onder andere deze twee vogelobservatiepunten.

4. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

4.1 Ligging

Bij de planvorming is gekozen om vanuit één concept twee afwijkende objecten te ontwerpen, die elk een eigen doel vervullen. De vorm van het bouwwerk wordt bepaald door de ligging en het beoogd type bezoeker. Het vogelobservatiescherm is makkelijk te bereiken en ligt op de rand van de intensievere reactiezone van de Hania'spolder. Een plek dicht nabij een parkeervoorziening en de buitenste wijken van Dordrecht. De vogelobservatiehut bevindt zich in de natte natuurkern en is enkel via een route dwars door de natuur te bereiken.

4.2 Vogelobservatiescherm

In de Hania'spolder is intensiever recreatie mogelijk. Hier kan de bezoeker wandelen en verschillende recreatieve elementen tegenkomen. Tegen de Hania'spolder ligt de een natuurkern van rietlanden en waterplassen. Dit gebied is een rust- en verblijfplaats voor de natuur en nauwelijks toegankelijk voor de bezoekers. Op de grens tussen de Hania's polder en de natuurkern aan het eind van een breed pad op de rand van een waterplas, is het vogelscherm voorzien waar bezoekers een blik kunnen werpen in het natuurgebied.

Met verschillende stahoogtes en een hellingbaan (voor mindervaliden) is de plas met haar rietranden vanaf drie kanten zichtbaar. De kijkrichtingen zijn zo zoveel mogelijk noordelijk georiënteerd.

4.3 Vogelobservatiehut

De natuurkern is beperkt toegankelijk voor bezoekers om verstoring van de natuur te beperken. Via een roosterpad door de rietvelden en open plassen, kan de recreant de natuur beleven. Aan het eind van een roosterpad de vogelobservatiehut geplaatst. Een compacte hut met overkapping voor de ware vogelspotter, waarbij haar kijkmateriaal droog blijft. De staanders van de hut worden gepositioneerd in het centrale deel van de hut, waardoor een panoramaoverzicht ontstaat zonder obstakels.

4.4 Materiaalkeuze

De observatiepunten worden in de natuur gerealiseerd, op het raakvlak van water, grond en riet. Daarom is gekozen voor de toepassing van duurzaam materiaal. Cortenstaal is robuust en kent weinig slijtage. Vanuit één basisvorm met gevouwen hoeken zijn de objecten opgebouwd.

Bij het observatiescherm is de constructie weggewerkt tussen een binnen en een buitenschil. De buitenschil van beide objecten kenmerkt zich door een geperforeerde abstracte weergave van riet. Deze schermen worden buiten de objecten verder doorgetrokken om een afscherming te vormen tussen de recreant en aankomende open plas of de rietkraag.

Beide objecten hebben een overstek, wat te vergelijken is met de klep van een pet. Hiermee wordt voorkomen dat de vogels afgeschrikt worden door de recreant of een reflecterende lens van een camera.

5. TOETSING

5.1 Archeologie

In het kader van Inrichtingsvisie is een uitgebreide archeologische verkenning van het gebied gemaakt. De locaties waar de vogelobservatiehutten zijn gepland hebben wel/geen archeologische (verwachtings)waarde. Bovendien zouden tasten deze bouwwerken door hun constructie eventuele archeologische waarden niet aantasten.

5.2 Bodemkwaliteit

Door ATKB, Adviesbureau voor Bodem, Water en Ecologie is in januari 2016 onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit, onder meer binnen het projectgebied. Uit dit onderzoek blijkt dat de partij klei die vrijkomt uit afgravingen ten behoeve van de aanleg van waterpartijen (bodemiaag 0-60 cm-mv, circa 5.440 m³ / 9.520 ton) voldoet aan de kwaliteitsklasse achtergrondwaarden en derhalve overal op landbodem kan worden toegepast. Het toegangspad naar de vogelobservatiehutten is gemaakt van vrijgekomen grond uit de omgeving. Deze ontgravingen liggen rondom de vogelobservatiehutten. De grond is middels het bodemonderzoek schoon gebleken. Er zijn verschillende bodemonderzoeken ten noorden van de Zuidbuitenpoldersekade gedaan waarbij alle grond aan de achtergrondwaarde en hiermee schoon is.

5.3 Externe veiligheid

Het projectgebied ligt op ruim 1900 m van een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, op 1800 m van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, op 350-500 m van een hoofd-aardgastransportleiding en een stikstofleiding en op 220-370 m van een bovengrondse hoogspanningsleiding.

5.4 Flora en fauna

Het natuur- en recreatiegebied wordt momenteel aangelegd. Er vinden onder meer graafwerkzaamheden plaats ten behoeve van de aanleg van waterpartijen. Voorafgaand aan deze werkzaamheden is een onderzoek op basis van de Flora en Faunawet

uitgevoerd in februari 2014. Voor de destijds aangetroffen modderkruiper en bittervoorn is een ontheffing aangevraagd bij de RVO. Op basis van de Wet natuurbescherming mag een natuuronderzoek niet ouder zijn dan 3 jaar. Om die reden is in juli 2018 een update van het flora- en faunaonderzoek gemaakt. Uit deze update blijkt dat het gebied vanwege het momenteel open terreintype geen essentiële waarde voor vleermuizen heeft en vanwege het droge karakter niet geschikt is voor de Noordse woelmuis. Vogels met een vaste verblijfplaats en beschermde vissen, amfibieën of vaatplanten werden niet aangetroffen

De observatiehutten en –schermen worden tegelijk met de aanlegwerkzaamheden in het gebied uitgevoerd en deze uitvoering zorgt derhalve niet voor een verdergaande verstoring van de aanwezige flora en fauna. Wel geldt er een algemene zorgplicht, welke inhoudt dat mogelijk nadelige gevolgen voor planten en dieren zoveel mogelijk vermeden moeten worden.

Omdat aan de activiteiten in het gebied een onderzoek op basis van de Flora en Faunawet vooraf is gegaan, dit onderzoek ten behoeve van de realisering van de observatiehut en het observatiescherm zijn geactualiseerd in een onderzoek uit juli 2018 en de voorgenomen bouwactiviteiten ten behoeve van de observatiehutten en –schermen blijken dit meest recente onderzoek geen verdere verstoring kunnen opleveren, vormt de natuurwetgeving geen belemmering voor de realisering van het bouwplan.

5.5 Geluid

Vogelobservatiehutten zijn geen geluidgevoelige functies en veroorzaken ook geen geluid.

5.6 Waterhuishoudkundige situatie

Waterkering

De locatie ligt binnendijks.

De locatie is gelegen binnen een peilgebied met een flexibel peil. De waterstanden variëren tussen de -0,35 m. en +0,25 m. NAP. De hoogte van de locatie ligt op +0,35 m. NAP.

Oppervlaktewater

Rondom de observatieplekken is nog geen oppervlaktewater aanwezig. Rondom de locatie zal het waterpeil worden opgezet om de natuurontwikkeling te bevorderen. Voor de peilopzet is door het waterschap Hollandse Delta een peilafweging gemaakt. Het plan heeft geen (negatieve) invloed op de nabij het projectgebied gelegen watergangen.

Watervergunning

Voor de watergangen en de observatieplekken is een watervergunning aangevraagd en verstrekt

5.7 Verkeer en vervoer

De Nieuwe Dordtse Biesbosch is bereikbaar via Oude Veerweg, de Zeedijk of de Nieuwe Merwedeweg. De vogelobservatiepunten zijn binnen het projectgebied te voet bereikbaar. Parkeervoorzieningen worden aan de rand van het recreatiegebied gerealiseerd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling is in handen van de gemeente is maakt onderdeel uit van de natuurexploitatie Nieuwe Dordtse Biesbosch. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Uitgebreide Wabo-procedure

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

Beroep en hoger beroep

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