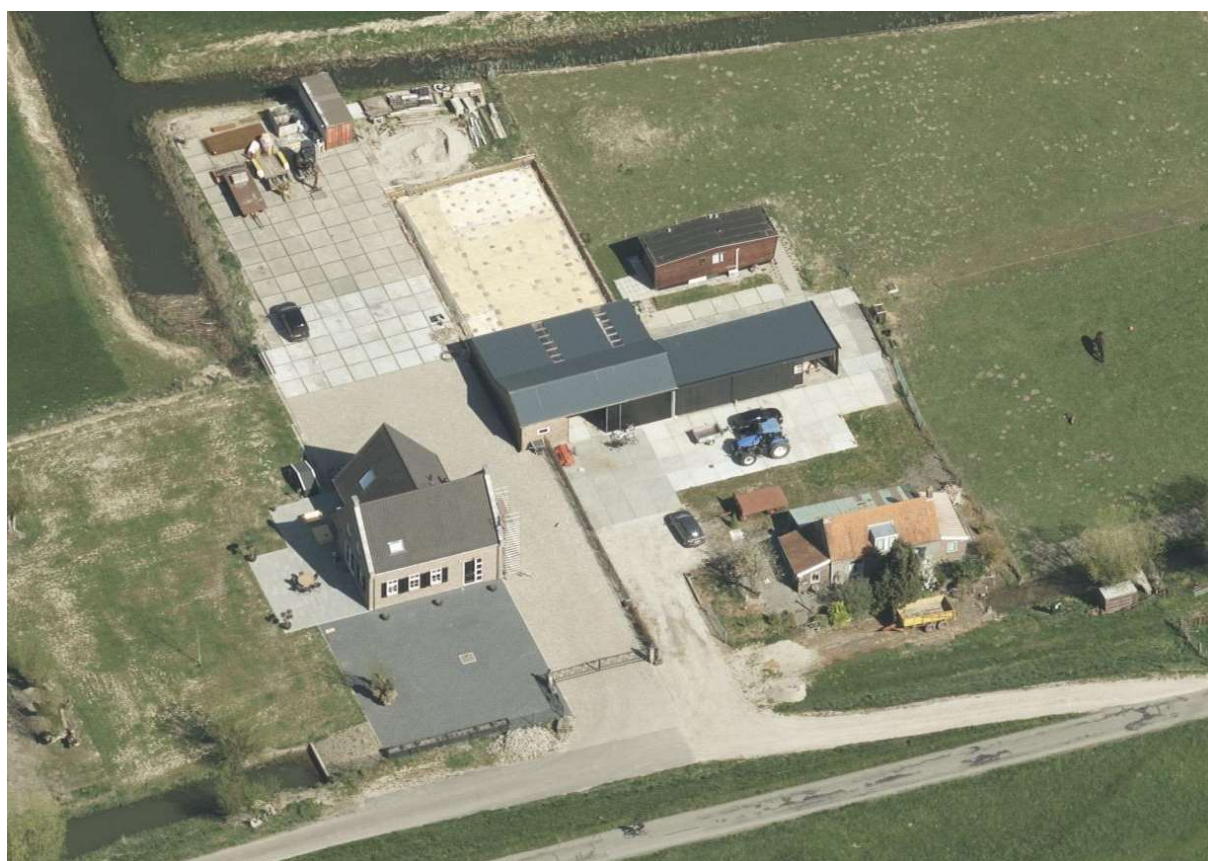


Ruimtelijke Onderbouwing
nieuwbouw woning Zeedijk 16 te Dordrecht ter vervanging van de
bestaande woning



Inhoudsopgave

Algemeen.....	3
Bestemmingsplan	3
Sloop bestaande woning Zeedijk 16.....	3
Parkeren	4
Cultuurhistorie.....	4
Natuurbescherming.....	4
Archeologie.....	4
Bodemkwaliteit	5
Duurzaamheid	5
Externe veiligheid	5
Stikstof.....	6
Waterschap	6
Financiële haalbaarheid	6
Voorwaarden.....	7

Algemeen

Er is een bouwplan ontwikkeld voor het vervangen van de woning aan de Zeedijk 16 door een nieuwe woning. De nieuwe woning is direct achter de bestaande woning gepland en komt buiten het bouwvlak zoals dat in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch is aangegeven te liggen.

Reden voor deze gewijzigde situering van de woning is dat de eigenaar ervan uitgaat dat er plannen ontwikkeld worden voor de versterking van de Zeedijk, hetgeen waarschijnlijk binnendijks zal gaan plaatsvinden. In het Gebiedsrapportage Eiland van Dordrecht, is volgens de aanvrager vermeld dat de Zeedijk weer waterkerende dijk moet worden. Wanneer die plannen daadwerkelijk zouden worden uitgevoerd zou de huidige woning mogelijk moeten verdwijnen. Dat wordt voorkomen door de nieuwe woning iets verder van de dijk te situeren. Gedoeld wordt op de variant uit de Gebiedsrapportage waarbij compartimentering zou plaatsvinden. Daar is echter niet voor gekozen.

Maar voordeel van de nieuwe plek is ook dat de woning iets verder naar de buitenkant van de zone van de hoogspanningsverbinding wordt gesitueerd. De woning komt overigens niet onder de uithouders van deze hoogspanningsverbinding (waar bestaande woningen worden aangekocht vanwege de risico's van het wonen onder zo'n hoogspanningsverbinding) te liggen. Bijkomend voordeel van de nieuwe situering is dat de huidige woning kan worden gehandhaafd en bewoond tot de nieuwbouw gereed is.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de aard en omvang van het project en de wijze waarop het ruimtelijk is ingepast in de omgeving.

Bestemmingsplan

De nieuw te bouwen woning wordt achter de bestaande woning (Zeedijk 16) gebouwd. De nieuw te bouwen woning heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuwe Dordtse Biesbosch" de bestemming "Wonen". De bouwgrenzen (bouwvlak) zijn strak rond de bestaande woning (Zeedijk 16) gelegd. De nieuw te bouwen woning komt daardoor buiten het aangewezen bouwvlak te liggen. Daarnaast geldt voor deze woning de dubbele bestemmingen "Waarde Archeologie 2" en "Leiding – Hoogspanningsverbinding". Daarnaast is ook de functieaanduiding "Cultuurhistorische Waarde" van toepassing. Het bouwplan is strijdig met de voorschriften uit deze geldende bestemmingsplan.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het aanvaardbaar om het bouwvlak te verplaatsen onder voorwaarde dat dit niet leidt tot een groter bouwvlak. Het plan voorziet in een bouwvlak dat weliswaar anders van vorm is, maar niet beduidend groter dan het huidige bouwvlak.

Voor de nieuw te bouwen woning is tevens de geldende bestemmingsplan "Partiele herziening regeling parkeren" van toepassing. Het bouwplan is niet strijdig met de voorschriften uit deze geldende bestemmingsplan.

Sloop bestaande woning Zeedijk 16

Een voorwaarde om medewerking te verlenen aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan "Nieuwe Dordtse Biesbosch" is om de bestaande woning te slopen na het gereedkomen van de

nieuw te bouwen woning. Het huidige bouwvlak mag dan niet opnieuw worden bebouwd, met uitzondering van hetgeen vergunningsvrij bij de nieuw te bouwen woning mag worden gerealiseerd.

Voor het slopen van de bestaande woning is een omgevingsvergunning vereist omdat het pand nog de nadere aanduiding "Cultuurhistorische Waarde" heeft.

Parkeren

Gezien de nieuw te bouwen woning een vrijstaande pand betreft, dient deze conform de CROW ASVV en het gemeentelijk parkeerbeleid te voldoen aan het parkeerkencijfer 2,1 pp/woning. Op het perceel zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein weergegeven met ruimte voor meer dan 2 voertuigen. hiermee wordt aan de parkeernorm voldaan.

Cultuurhistorie

Het complex Zeedijk 14-16 is in z'n geheel in het bestemmingsplan voorzien van de functie Cultuurhistorische Waarde omdat het hier een ensemble van oorspronkelijk vier kooikershuizen betreft die horen bij de voormalige eendenkooi (in de Kooikil) aan de overzijde van de Zeedijk. Het complex was destijds een potentieel gemeentelijk monument en is daarom met cultuurhistorische waarden op de bestemmingsplankaart geplaatst.

In het kader van de recente uitbreiding van de gemeentelijke monumentenlijst met objecten in het buitengebied van Dordrecht is het complex in 2014-2015 nader onderzocht en beschreven. In december 2016 besloten het complex niet aan te laten wijzen als gemeentelijk monument, o.a. omdat het er op leek dat de bestaande woningen bouwkundig in slechte conditie zijn. Daarmee vervalt feitelijk de functie cultuurhistorische waarden voor deze beide dubbele woningen. Het naastgelegen pand Zeedijk 14 is al vervangen door nieuwbouw. Vanuit een oogpunt van cultuurhistorie is er geen bezwaar tegen sloop van de resterende woning Zeedijk 16.

Natuurbescherming

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor sloop dient een ecologisch onderzoek te worden ingediend.

Voordat tot sloop van de bestaande woning kan worden overgegaan dient te worden aangetoond dat de woning niet wordt gebruikt door beschermde diersoorten als broedplaats, overwinterplaats of slaapplek. Wanneer dat wel het geval is dient ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd en verkregen, waarbij het noodzakelijk kan zijn om mitigerende maatregelen te treffen.

Archeologie

De geldende planregel voor Waarde archeologie 2, welke voor het perceel van toepassing is, bepaald dat onderzoek verplicht is bij bodemingrepen dieper dan 100 cm -mv over meer dan 30 m2 en alleen als beide waarden overschreden worden. Uit naburig onderzoek - DDT 1118 De Nieuwe Dordtse Biesbosch: archeologisch vooronderzoek, RAAP rapport 3005, 2015 - is gebleken dat behoudenswaardige archeologische waarden in het plangebied echter pas aanwezig zijn vanaf een

diepte van 232 cm -NAP ofwel circa 150 cm – maaiveld (met name de boringen 1, 14, 233, 240 t/m 242 laten dit zien).

Deze diepte zal bij de geplande sloop en nieuwbouw naar verwachting niet overschreden worden en dus worden er geen archeologische waarden bedreigd of verstoord. Archeologisch onderzoek wordt niet verplicht gesteld.

Bodemkwaliteit

Hoewel er voor de vergunningaanvraag geen toets van de bodem is vereist, wordt een bodemonderzoek in geval van voorziene werkzaamheden in de bodem wel aangeraden. De kwaliteit van de bodem kan zodanig zijn dat conform de Wet bodembescherming voorafgaand aan de (bouw)werkzaamheden een bodemsanering noodzakelijk is.

Op de locatie kunnen vanwege historisch gebruik concentraties met lood aanwezig zijn, welke de achtergrondwaarden overschrijden. Dit is niet onderzocht. De aanwezigheid van licht verhoogde gehalten aan lood in de bodem vormt geen bezwaar om de omgevingsvergunning te verlenen. Echter, er is risico op te hoge blootstelling aan lood. Dit kan, vooral voor kinderen tot 6 jaar, leiden tot een nadelig effect op het leervermogen en verlies van IQ-punten. Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op de website van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. In de omgevingsvergunning wordt specifiek aangeraden daarover contact op te nemen met de bodemspecialisten van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

Duurzaamheid

De nieuw te bouwen woning wordt gasloos uitgevoerd. De energievoorziening bestaat uit elektriciteit en er is een warmtepomp en zonnepanelen aanwezig voor energie opwekking. Een aansluiting op het warmtenet is vooralsnog niet mogelijk op deze locatie.

Externe veiligheid

Het pand Zeedijk 16 ligt op circa 170 meter vanaf de aardgasleiding en is te beschouwen als een beperkt kwetsbaar gebouw (een woonfunctie op een locatie met een dichtheid van ten hoogste twee woningen, per ha). Bij sloop-nieuwbouw wijzigt deze status niet. De 10^{-6} , 10^{-7} en 10^{-8} plaatsgebonden risico contour van de betreffende gasleiding liggen ter hoogte van de Zeedijk op de leiding. Er is derhalve sprake van een verwaarloosbaar risico. Bij de aanleg van de leiding is op deze locatie geen groepsrisico berekend. Het groepsrisico als gevolg van de nieuwbouw wijzigt ondanks de licht gewijzigde positie ten opzichte van het huidige pand niet. Het pand, net als het oude pand, ligt binnen de 100% letaliteitsgrens van de leiding.

Met de komst van de omgevingswet wijzigt de benadering van het groepsrisico van een op kansen gerichte benadering naar een meer op effecten gerichte benadering. Hiervoor worden Brand-, explosie- en gifwolk aandachtsgebieden geïntroduceerd. Deze gasleiding heeft een brand aandachtsgebied van 585 meter. Het pand ligt hier ruim binnen. Net als nu moet het bevoegd gezag rekening houden met het groepsrisico. Artikel 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving geeft hier invulling aan en bepaald dat er voldoende rekening wordt gehouden met het groepsrisico indien het aantal aanwezige personen of de tijd dat deze personen aanwezig zijn wordt beperkt. De aanwezigheid van 1 woning voldoet hieraan.

Tabel 4 Buisleidinggegevens Gasunie juni 2022

	Donkerpaars	Donkerroze +	Donkerroze	Lichtroze	Grijs
Warmtestraling (kW/m ²) en bloedstellingsduur	>45 (60 seconden)	>35 (60 seconden)	>15 (180 seconden)	> 10 (180 seconden)	> 10 (20 seconden)
Afstand	120 meter	165 meter	315 meter	430 meter	585 meter
Bouwmogelijkheden	Geen bouwkundige maatregelen mogelijk (advies niet bouwen binnen deze zone).	Verdergaande bouwkundige maatregelen dan opgenomen in het Bbl om noodzakelijke beschermingsniveau te halen.		Bouwkundige maatregelen conform Bbl of gelijkwaardig bieden voldoende bescherming.	Geen bouwkundige maatregelen nodig. (Met uitzondering voor zeer kwetsbare gebouwen).

Verder geeft het BKL in artikel 5.14 aan dat een brandaandachtsgebied wordt aangewezen als brandvoorschriftengebied (lid 2) . Binnen deze gebieden gelden de in het Besluit bouwwerken leefomgeving geldende eisen op het gebied van brandwerendheid. Het bevoegd gezag kan afzien van de aanwijzing van dit brandvoorschriften gebied (lid 3). Gegeven de ligging van de 10⁻⁸ contour voor het plaatsgebonden risico kan de kans op een incident als verwaarloosbaar klein worden beschouwd. Dit in combinatie met het niet voorhanden zijn van adequate en te eisen bouwkundige maatregelen in de zone tussen 165 meter en 315 is aanleiding om af te zien van het aanwijzen van een brand voorschriftengebied.

Stikstof

Vanwege de inwerkingtreding per 1 juli 2021 van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering zijn er geen stikstofberekeningen meer nodig voor de aanlegfase (bouw en sloop) van projecten. Daarmee is een beoordeling van het stikstofonderzoek voor de aanlegfase niet meer nodig.

In de gebruiksfase neemt de stikstofuitstoot niet toe; er is momenteel een woning aanwezig die gesloopt wordt nadat de nieuwe woning is gerealiseerd.

Waterschap

Waterschap Hollandse Delta heeft richtlijnen opgesteld voor het toenemend verhard oppervlak in een plangebied. Er moet bij de voorgenomen ontwikkeling rekening gehouden worden met een versnelde afvoer door toename van verhard oppervlak. Dit houdt in dat bij een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 m², de versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding volledig moet worden gecompenseerd, met een oppervlakte van 10% van de toename aan verharding. Dit is conform het afpelmechanisme opgenomen in het beleid van waterschap Hollandse Delta. De oppervlakte van de woning en daarmee de toename van verharding blijft onder de oppervlakte norm van 500 m² waarbij compensatie niet vereist is.

Financiële haalbaarheid

De kosten voor de Wabo-procedure worden betaald via de legesheffing.

Voorwaarden

De Wabo-procedure wordt gevolgd onder de volgende voorwaarden:

- De medewerking aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan wordt verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat na het gereedkomen van de nieuw te bouwen woning de bestaande woning wordt gesloopt en het huidige bouwvlak niet opnieuw wordt bebouwd, met uitzondering van hetgeen vergunningsvrij bij de nieuw te bouwen woning mag worden gerealiseerd.
- Het bestaande bouwvlak wordt in een volgende herziening van het bestemmingsplan of omgevingsplan wegbestemd.
- Voordat tot sloop van de bestaande woning kan worden overgegaan dient te worden aangetoond dat die woning niet wordt gebruikt door beschermde diersoorten als broedplaats, overwinterplaats of slaapplek. Wanneer dat wel het geval is dient ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd en verkregen, waarbij het noodzakelijk kan zijn om mitigerende maatregelen te treffen.