

Ruimtelijke onderbouwing

Bouw- en gebruiksplan

Zeedijk 5f

Dordrecht



25 mei 2018

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3. Omgevingsaspecten	13
3.1 Geluid	13
3.2 Luchtkwaliteit	14
3.3 Externe veiligheid	15
3.4 Bodem	16
3.5 Water	16
3.6 Flora en Fauna	17
3.7 Bedrijven en milieuzonering	18
3.8 Geur	18
3.9 Duurzaamheid	18
3.10 Bereikbaarheid voor mindervaliden	18
3.11 Archeologie	18

Bijlagen:

-Verkennd bodemonderzoek

(Mbs Moerdijk Bodemsanering b.v., 25 mei 2018, nr. 2357.01.181.r2)

-Quick scan Flora & Fauna

(Elzerman Ecologisch Advies, 17 mei 2018, nr. 2018-N14)

-Advies Archeologie Buitengebied Dordrecht: Zeedijk 5F

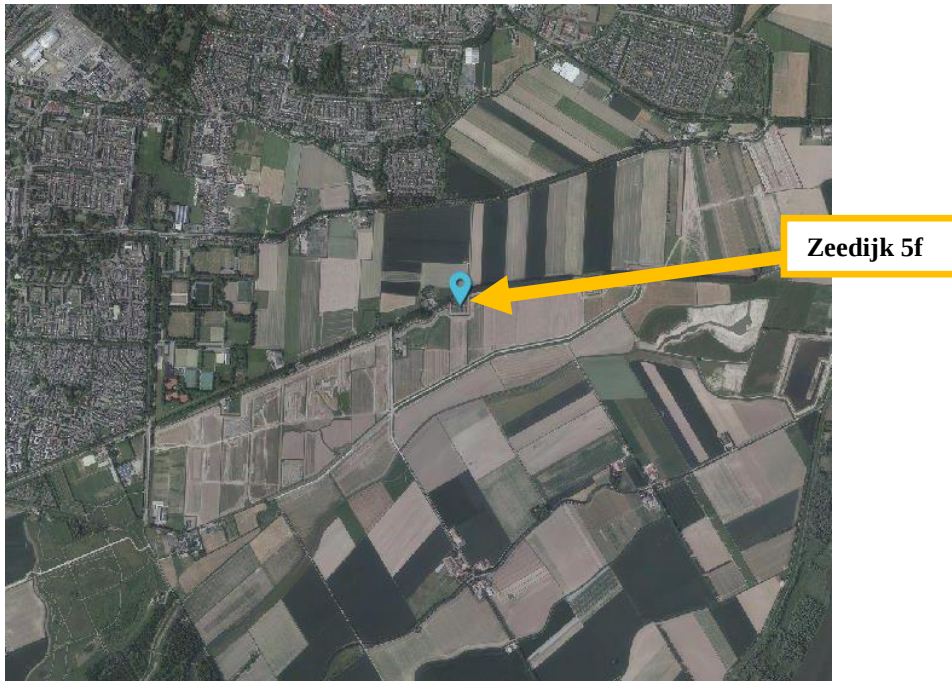
(gemeente Dordrecht, vakteam Erfgoed, 26 maart 2018)

1. Inleiding

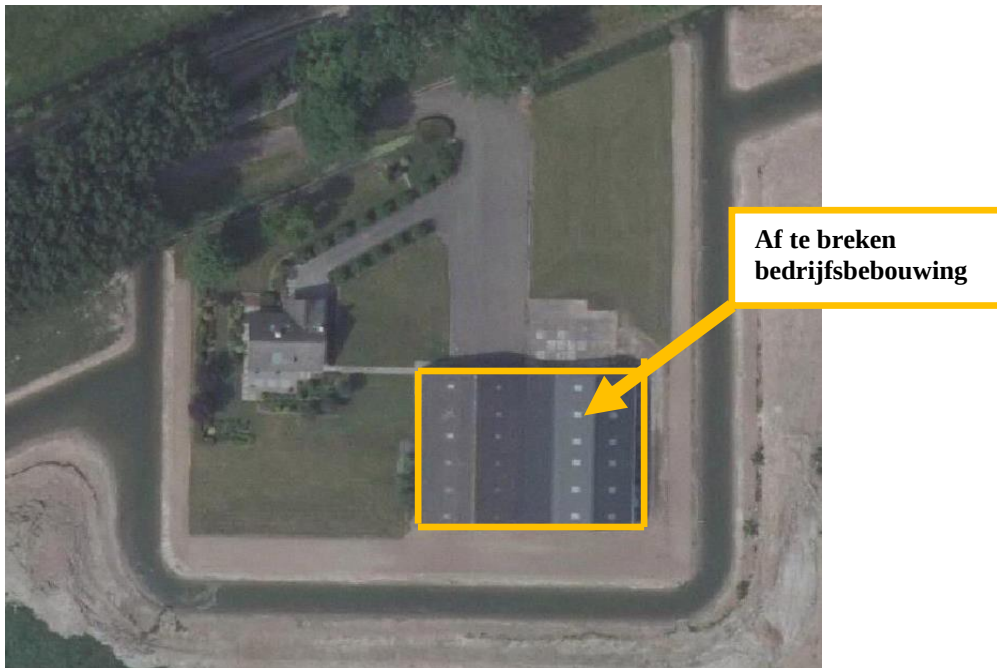
Het perceel Zeedijk 5f ligt in het buitengebied van Dordrecht, ten zuiden van de woonwijk Dubbeldam. Op het perceel is een burgerwoning aanwezig en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Aangezien het gebied om het perceel Zeedijk 5f transformeert naar een groene buffer tussen het natuurgebied De Biesbosch en de stedelijke bebouwing van de Randstad, waarbij ook sprake is van een verbetering van de ecologische verbindingszone tussen de Hollandse en Sliedrechtse Biesbosch, is de aanwezige bedrijfsbebouwing minder functioneel.

Om die reden is in het verleden de agrarische bedrijfsvoering in de naastgelegen schuur gestopt, en heeft initiatiefnemer nu het plan opgevat om op grond van de ruimte voor ruimte regeling de nog bestaande schuur op het perceel af te breken en hier een woning voor in de plaats te realiseren.



Figuur 1.1: omgeving plangebied



Figuur 1.2: af te breken bebouwing op perceel

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie X nrs.608 en 609. Op X 609 is de bestaande woning aanwezig. Dit perceel heeft een totale oppervlakte van 6.125 m². Op het perceel X 608 is nu nog de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig, daarvoor in de plaats komt de woning. Dit perceel heeft een oppervlakte van 2.060 m².



Figuur 1.3: kadastrale tekening perceel

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Nieuwe Dordtse Biesbosch’ geeft aan de grond waarop de bedrijfsbebouwing staat de bestemming ‘Recreatie – 1’ met de functieaanduiding ‘agrarisch bedrijf’.



Figuur 1.4: deel verbeelding bestemmingsplan

Op dit gedeelte van het perceel is tevens de Gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ van toepassing. In artikel 28.2 van de regels van het bestemmingsplan is ten aanzien hiervan het volgende bepaald:

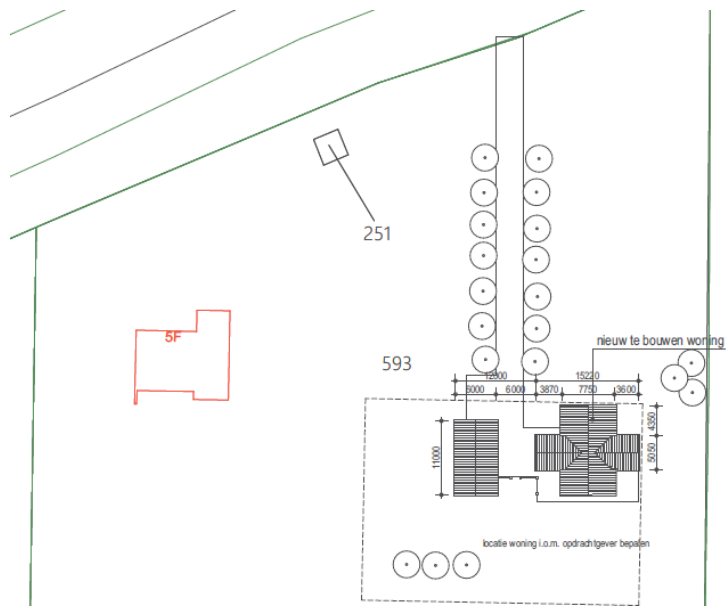
28.2 Wro - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Wro - wijzigingsgebied 1' wijzigen voor de bouw van één nieuwe woning per aangeduid wijzigingsgebied, een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de sloop van alle binnen het wijzigingsgebied aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, uitgezonderd de bedrijfswoning, moet zijn verzekerd;
2. de inhoud van de bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 800 m³;
 - a. de bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 10 m;
 - b. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m.

Burgemeester en wethouders van Dordrecht zijn in principe bereid om aan het plan van initiatiefnemer tot afbraak van de voormalige bedrijfsbebouwing en de bouw van een woning medewerking te verlenen. Daartoe is de initiatiefnemer gevraagd om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen waarin aandacht wordt besteed aan de ruimtelijk relevante aspecten. Deze ruimtelijke onderbouwing is met dat doel opgesteld. In de onderbouwing komt ook nog een enkel ander relevant aspect aan de orde.

De voorgenomen situering van de woning is op onderstaande tekening weergegeven.



Figuur 1.5 voorgenomen situering nieuwe woning

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in 2012 in werking getreden. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het plan voor de afbraak van de bedrijfsbebouwing en de bouw van een nieuwe woning voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR. Binnen het plangebied bevinden zich overigens geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de SVIR.

Het bouwplan voldoet dan ook aan de uitgangspunten van deze structuurvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

In 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd (laatstelijk gewijzigd juli 2017). De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. In paragraaf 3.3.1 wordt bij de behandeling van het provinciaal ruimtelijk beleid ingegaan op de ladder, kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het aanpassen van de bestemming het van toepassing zijnde gedeelte bestemming van het perceel Zeedijk 5f van Recreatie - 1 naar Wonen betreft een beperkte nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er wordt wel een nieuwe woning gebouwd maar daarvoor wordt een flink areaal aan bedrijfsbebouwing afgebroken.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt enerzijds, dat de bouw van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, CLI:RVS:2014:1252).

Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling verder te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

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

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

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

Documenten VRM

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

4 thema's

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven.

Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

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

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

Programma ruimte

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

Programma mobiliteit

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

Juridisch instrumentarium

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

2.2.2 Verordening Ruimte

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

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

Het perceel Zeedijk 5f ligt tegen de rand van het bestaand stads- en dorpsgebied.



Figuur 2.1 Bsd Zuid-Holland

In de Verordening Ruimte van 2014 staat vermeld (artikel 2.2.1) dat indien “de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- “i zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

- ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid”.

In dat bedoelde derde lid staat vervolgens weer vermeld:

- a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - “i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt,
 - ii. wegnemen van verhardingen,
 - iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen,
 - iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert”.

Er is hier sprake van een sanering van bebouwing en het terugbouwen van een veel kleinere oppervlakte aan bebouwing. Daarbij wordt het perceel ter plaatse waar de woning komt landschappelijk ingericht met streekeigen beplanting.

Voor o.a. de ruimte voor ruimte-ontwikkeling aan de Zeedijk 5f heeft de gemeente Dordrecht ontheffing op basis van de destijds geldende Verordening Ruimte voor een gebiedsgerichte ruimte voor ruimteregeling aangevraagd. Deze regeling gaat uit van de sloop van minimaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor maximaal 1 woning met een inhoud van 800 m³ mag worden teruggebouwd. Gedeputeerde Staten hebben de gevraagde ontheffing op 26 april 2011, onder nr. PZH-2010-216042439 verleend. Toepassing van deze gebiedsgerichte ruimte voor ruimteregeling is in het bestemmingsplan aan een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld.

2.2.3 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 de aanwezige bebouwingssituatie komt in die zin een verandering, dat de oppervlakte van de bebouwing ingrijpend afneemt. De karakteristieken en kwaliteit van het gebied worden niet aangetast.

2.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2.

Conclusie

Het plan zoals opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing is niet in strijd met het provinciaal planologisch beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Dordrecht heeft zich bereid verklaard om planologische medewerking te verlenen aan het bouwplan. Alle bedrijfsbebouwing op het perceel Zeedijk 5f dient te worden afgebroken.

De nieuwe woning krijgt een inhoud van maximaal 800 m³, de bouwhoogte wordt maximaal 10 m, de bouwhoogte van bijbehorende bebouwing maximaal 4 m.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007.

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader:

Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48dB.

Artikel 83 t/m 85

Hogere grenswaarde

In afwijking hierop kan op grond van de artikelen 83 tot en met 85 een hogere waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor andere geluidgevoelige gebouwen (waaronder scholen) in buitenstedelijk gebied de 53 dB niet te boven mag gaan en voor andere geluidgevoelige gebouwen in stedelijk gebied de 63 dB niet te boven mag gaan. In onderhavige situatie is de ontwikkellocatie gelegen in buitenstedelijk gebied en moet worden uitgegaan van een ontheffingswaarde van maximaal 53 dB.

Beoordeling

Er is voor een vergelijkbaar bouwplan aan de Zeedijk onderzoek ingesteld naar de gevelbelasting ten gevolge van verkeerslawaai. Uit dat onderzoek (Kraaij akoestisch adviesbureau, 21 april 2017, nr.VL.1714.R01) bleek, dat de hoogst berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer vanwege de Zeedijk op de desbetreffende woning 42 dB is. Die waarde werd berekend op een afstand van circa 40 m van de Zeedijk. Het perceel Zeedijk 5f ligt langs het gedeelte van de Zeedijk met dezelfde verkeersintensiteit. De nieuwe woning komt op circa 70 m van de Zeedijk. Om deze reden kan zonder nader onderzoek worden aangenomen, dat de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bedraagt.

Spoorweglawaai.

De dichtstbijzijnde spoorlijn (spoorlijn Dordrecht - Gorichem) ligt op ruim 2,3 km afstand van de planlocatie, derhalve buiten de geluidszone van deze spoorlijn.

Industrielawaai.

Het perceel Zeedijk 5f ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

3.2 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a) Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c) Het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d) De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van een woning, terwijl de bedrijfsmatige vervoersbewegingen niet meer zullen plaatsvinden. Per saldo zal het aantal vervoersbewegingen niet toenemen. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

3.3 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Basisnet.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute.



Figuur 3.1: deel risicokaart Nederland

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er zich in de nabije omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Op ruim 1 km ten zuiden van het plangebied loopt een leidingstraat met leidingen van Air Liquide en Gasunie. Gezien de afstand tot het plangebied veroorzaken deze leidingen geen veiligheidsrisico.

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

3.4 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bouw van een nieuwe woning planologisch mogelijk wordt gemaakt, dient inzicht te worden gegeven of de bodem uit milieu hygiënisch oogpunt geschikt is voor het realiseren van de woonbestemming. Er is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek verricht (Mbs Moerdijk Bodemsanering b.v., 25 mei 2018, nr. 2357.01.181.r2).

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de resultaten van het verrichte onderzoek geen belemmering dienen te vormen voor de voorgenomen functiewijziging en de nieuwbouw van een woning.

3.5 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. 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 Calamiteitszorg, 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.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur.

Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.

Op dit moment is er op de bouwlocatie al bebouwing en verharding aanwezig.

De bestaande bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt is ruim 1.200 m². Daarvoor in de plaats komen één woning. Dit leidt tot een verkleining van het verhard oppervlakte op het perceel. Gezien het beleid van het Waterschap is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

Het vuilwater wordt afgevoerd op een aanwezige septictank.

Het schoon hemelwater afkomstig van de daken zal via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang worden geloosd.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van de waterkering.

3.6 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden. Het nieuwe wettelijke stelsel vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelgeving.

Op basis van deze wet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het gebied vormt geen onderdeel van het Nationaal Netwerk Nederland en ligt ook niet in de invloedssfeer van een Natura 2000 gebied. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied.

Er is een Quick scan Flora en Fauna uitgevoerd (Elzerman Ecologisch Advies, 17 mei 2018, nr. 2018-N14). In de quick scan wordt geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling binnen het plangebied geen bezwaren zijn vanuit de Wet natuurbescherming. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Op voorhand konden enkele beschermde soorten niet direct worden uitgesloten vanwege het voorkomen in de omgeving van het plangebied. Uit het veldbezoek bleek dat geen beschermde functies binnen het plangebied aanwezig zijn. De werkzaamheden hebben geen direct effect op beschermde situaties. Bij de uitvoering moeten wel enkele algemene voorzorgsmaatregelen genomen worden, in dat kader worden er in het onderzoek enkele aanbevelingen gedaan.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Dordrecht.

In de directe omgeving van het perceel Zeedijk 5f zijn geen bedrijven aanwezig met een milieuzone. Op meer dan 125 m bevindt zich aan de overzijde van de Zeedijk op het perceel Zeedijk 10 een agrarisch bedrijf gevestigd waar o.a. pony's worden gefokt. De richtafstand van dergelijke functies (paardenfokkerij) is maximaal 50 m, derhalve ook geen beperking voor de bouw van de nieuwe woning.

Er bestaan dan ook uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.8 Geur

Het plangebied ligt niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf.

3.9 Duurzaamheid

Bij de nieuwbouw van de woning wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid door middel van verantwoord materiaalgebruik, goede thermische isolatie middels natuurvriendelijk isolatiemateriaal (Isovlas). De mogelijkheden voor eigen energieopwekking via bijvoorbeeld aardwarmte worden onderzocht.

3.10 Bereikbaarheid voor minder validen

De woning zal via het verharde erf bereikbaar zijn en worden uitgevoerd als levensloopbestendige woning.

3.11 Archeologie

Uit het bestemmingsplan ‘Nieuwe Dordtse Biesbosch’ blijkt dat op het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 2’ ligt. Archeologisch onderzoek is nodig bij ingrepen groter dan 30 m². De gemeente (vakteam Erfgoed) heeft op 26 maart 2018 in dit kader advies uitgebracht (Advies Archeologie Buitengebied Dordrecht: Zeedijk 5F).

In het advies wordt het volgende geconcludeerd en geadviseerd:

‘Op basis van de resultaten van drie onderzoeken in de directe nabijheid blijkt het archeologisch waardevolle laatmiddeleeuwse landschap in het plangebied Zeedijk 5F te liggen op een diepte groter dan 180 cm beneden maaiveld. Indien bodemingrepen voor de sloop en nieuwbouw niet dieper gaan dan 150 cm beneden maaiveld (veiligheidsmarge van 30 cm) hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden/wordt archeologisch onderzoek i.h.k.v een vergunningaanvraag niet verplicht gesteld.’

De grondroerende werkzaamheden voor het bouwplan gaan niet dieper dan 150 cm. Dit uiteraard behoudens de aan te brengen heipalen. Om deze reden is archeologisch onderzoek niet vereist.