

Ruimtelijke onderbouwing Wioldrechtse Zeedijk 2A Dordrecht



HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Planaanpassing tijdens procedure aanvraag omgevingsvergunning	4
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4 Vigerend bestemmingsplan	5
1.5 Procedure	5
1.6 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
HOOFDSTUK 3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
HOOFDSTUK 4 Sectorale aspecten	20
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	20
4.2 Geluidhinder	21
4.3 Bodem	22
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Milieueffectrapportage (m.e.r.)	27
4.7 Stikstof	28
4.8 Natuur	29
4.9 Groen	30
4.10 Waterhuishouding	31
4.11 Verkeerskundige aspecten	33
4.12 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.13 Duurzaamheid	36
HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving	38
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
5.2 Economische uitvoerbaarheid	40

Bijlagen

1. Onderzoek bedrijven en milieuzonering	d.d. 26-04-2024
2. Akoestisch onderzoek industrielawaai	d.d. 21-02-2024
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	d.d. 08-05-2024
4. Verkennend bodemonderzoek	d.d. 20-01-2021
4a. Aanvullend bodemonderzoek	d.d. 26-10-2021
4b. Verkennend asbestonderzoek	d.d. 27-07-2022
5. Luchtkwaliteitsonderzoek	d.d. 19-04-2024
6. Notitie M.E.R.-beoordeling	d.d. 13-05-2024
7. Stikstofdepositieonderzoek	d.d. 03-10-2024
a. Aanlegfase & Gebruiksfase	d.d. 03-10-2024
8. Quicksan Wet natuurbescherming	d.d. 08-10-2020
a. Oplegnotitie quickscan Wnb	d.d. 03-05-2024
9. Watertoets	d.d. 30-10-2020
a. Voorstel waterberging	d.d. 06-04-2021
10. Archeologisch bureauonderzoek	d.d. 04-08-2020
11. Archeologisch booronderzoek	d.d. 11-09-2020
12. Beoordeling archeologie bevoegd gezag	d.d. 08-09-2020
a. Advies archeologie	d.d. 11-03-2024

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van Hoveniersbedrijf Baan Hofman, dat reeds is gevestigd in Dordrecht, is voornemens het perceel aan de Wioldrechtse Zeedijk 2A te Dordrecht in gebruik te nemen als nieuwe bedrijfslocatie. Ten behoeve hiervan wordt het perceel bebouwd met een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning met bijhorende voorzieningen in de vorm van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook wordt de bestaande inrit verbreed.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch'. Het bevoegd gezag (Gemeente Dordrecht) heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling mits deze ruimtelijk goed wordt onderbouwd. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk kan worden gemaakt en dat er geen sprake zal zijn van onevenredige bezwaren op het ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

1.2 Planaanpassing tijdens procedure aanvraag omgevingsvergunning

Op 12 januari 2022 is er overleg geweest met de eigenaren van Wioldrechtse Zeedijk 2 en hun adviseur, wat geleid heeft tot een aanpassing van het bouwplan. De ruimte tussen de zuidelijke perceelsgrens van het perceel Wioldrechtse Zeedijk 2 en de noordelijke grens van het bouwvlak dat is geleden op het perceel Wioldrechtse Zeedijk 2A is zodanig ingericht dat dit niet kan worden gebruikt ten behoeve van het ter plaatse te vestigen hoveniersbedrijf. Deze zone wordt ingericht ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden (zie de situatietekening behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning). Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 5.1.3 Participatie.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het landelijk gebied van de gemeente Dordrecht en is gelegen op de percelen achter en naast de woning Wioldrechtse Zeedijk 2, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie en nummers W 200 en W66. Het perceel wordt begrensd door:

- in het noorden: de Wioldrechtse Zeedijk;
- in het oosten: onbebouwde gronden behorende bij het hippisch centrum aan de Oude Veerweg 1A;
- in het zuiden: een hippisch centrum aan de Oude Veerweg 1A;
- in het westen: een pension-en handelsstal.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch'. De gemeenteraad stelde dit plan gewijzigd vast op 23 september 2014. De betreffende locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Recreatie-1' en de dubbelbestemming 'Archeologie-2'. De uitrit is gelegen op de gronden met de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Over de gronden ligt een wijzigingsbevoegdheid waarmee het college van burgemeester en wethouders bevoegd is het bestemmingsplan te wijzigen om een bedrijfswoning ten behoeve van een volwaardig recreatief bedrijf te realiseren. In dit geval kan de wijzigingsbevoegdheid overigens niet worden toegepast.

1.5 Procedure

Het voorliggende bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch' omdat het gewenste gebruik niet ten behoeve van de geldende bestemming 'Recreatie-1' is. Ook is er strijdigheid met de bouwregels voor wat betreft het bouwen van een bedrijfswoning. Omdat de aanduiding 'bedrijfswoning' niet op de plankaart is opgenomen, is een bedrijfswoning in beginsel niet toegestaan. De gewenste ontwikkeling kan alleen worden gemaakt indien planologisch van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

Sinds 1 oktober 2010 geldt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De Wabo biedt de mogelijkheid in bepaalde gevallen middels een procedure af te wijken van het bestemmingsplan. Medewerking aan de gewenste ontwikkeling kan worden verleend door op basis van een aanvraag omgevingsvergunning buitenplans af te wijken van de beheersverordening op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo (het zogenaamde Wabo-projectbesluit). Een indieningsvereiste bij deze aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document is deze onderbouwing.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene onderdelen beschreven. In hoofdstuk 2 zijn de bestaande- en de nieuwe situatie van het nu voorliggende plangebied 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 onder meer archeologie, flora en fauna, water en geluid. Per terrein worden de regelgeving en het beleid benoemd. Vervolgens worden de onderzoeken toegelicht en conclusies getrokken. In hoofdstuk 5 wordt achtereenvolgens ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van Dordrecht en is momenteel braakliggend. Op het perceel is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Als gevolg van de ontwikkeling wordt alle bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt.

2.2 Toekomstige situatie

De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het vestigen van een hoveniersbedrijf met een bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Als gevolg van deze ontwikkeling wordt ook de bestaande inrit verbreed.

Bedrijfsgebouw

Het bedrijfsgebouw bestaat uit één langwerpig hoofdvolume met daarin een deel bedrijfsloods, een kantoor en een ruimte voor opslag. Het totale bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 412 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,0 meter en 7,5 meter.

Bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken

De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 166,4 m², een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,5 meter en 7 meter en een inhoud van 790 m³.

Vóór de voorgevellijn van de bedrijfswoning worden een aantal bijbehorende bouwwerken gerealiseerd. Het gaat hier om een paardenstal (48 m²) met een omheinde paddock (88 m²) en een poetsplaats (48 m²) en een omheinde langeercirkel met een diameter van 15 meter. De tekeningen hiervan zijn bij de aanvraag gevoegd. Daarnaast worden er twee omheinde paardeweiden gerealiseerd. Deze worden uitgevoerd met ronde houten palen met een hoogte van 1,20 meter, waaraan 2 schrikdraden worden bevestigd op circa 0,65 en 1,10 meter vanaf de grond.

Deze bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebruikt voor het hobbymatig houden van maximaal vier paarden. Met dit gebruik wordt tegemoet gekomen aan de wens van de eigenaren van Wieldrechtse Zeedijk 2, die bij het gesprek van 12 januari 2022 (zie paragraaf 1.2) hebben aangegeven dat zij de strook van 50 meter achter hun woning niet ten behoeve van het bedrijf ingericht willen hebben (zie pagina 3 gespreksverslag).

Terreininrichting

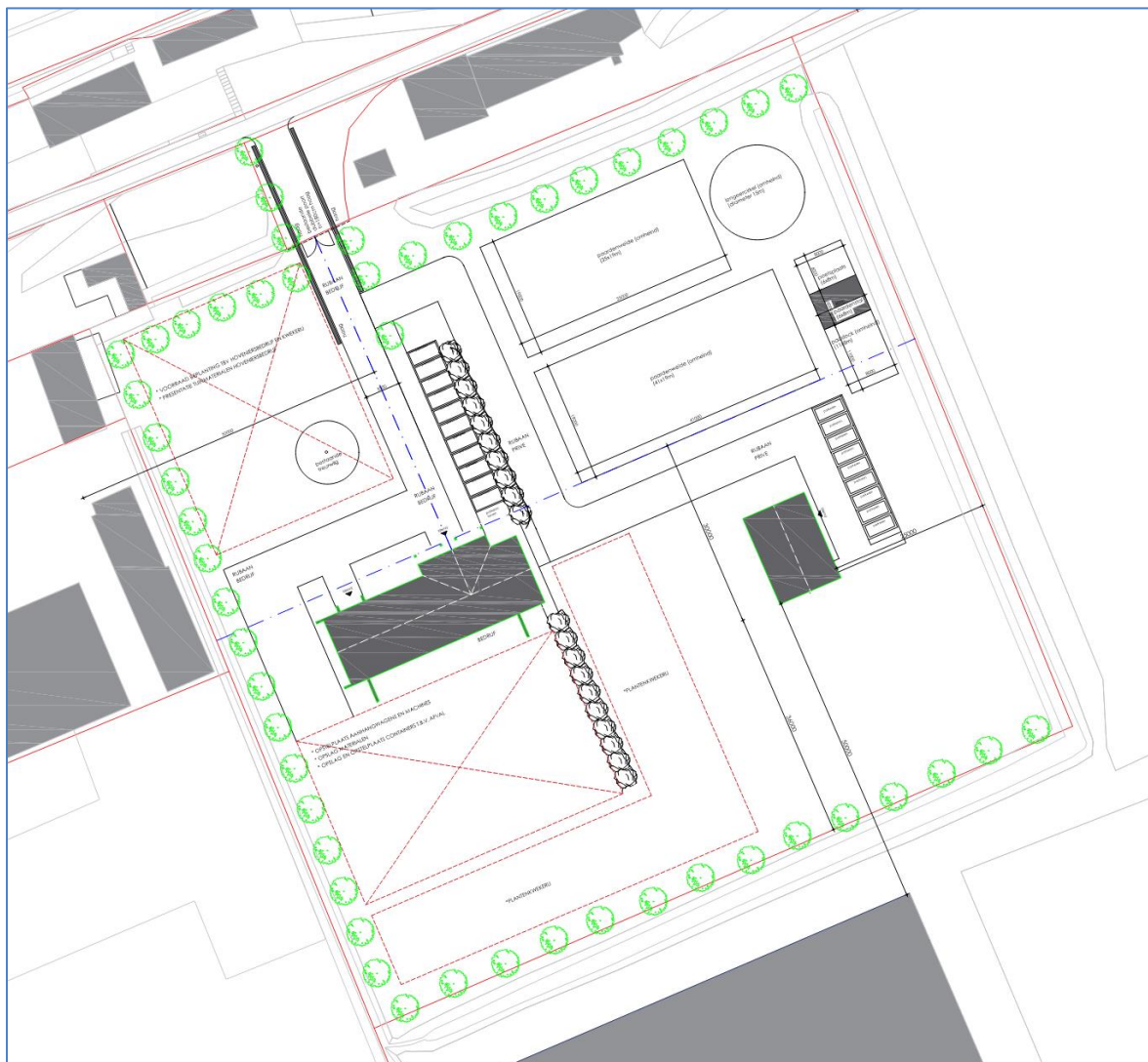
Ten behoeve van de bedrijfsvoering wordt een deel van het terrein ingericht als:

- plantenkwekerij (naast en achter bedrijfsloods)
het gaat hier om het kweken van bomen, heesters en vaste planten;
- opstelplaats voor materiaal en materieel (achter de bedrijfsloods);
ten behoeve van de projecten worden de meeste materialen al op de projectlocatie geleverd. Materialen die niet rechtstreeks op de locatie geleverd kunnen worden, worden tijdelijk opgeslagen en meegenomen zodra het project start. Aanhangers, graafmachines e.d. kunnen

zowel in de loods als erachter worden geplaatst, afhankelijk van de voorraad die in de loods (droog) moet worden bewaard;

- het opslaan van de plantenvoorraad en het presenteren van tuinmaterialen (voor de bedrijfsloods).

Alle gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn weergegeven op de situatietekening die onderdeel uitmaakt van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning (tekening UO-100f, wijziging e d.d. 24 juli 2024). Een uitsnede hiervan is hieronder opgenomen (afbeelding 1).



Afbeelding 1: uitsnede tekening UO-100f

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in ruimtelijke plannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.1.2 AMvb Ruimte

De nationale ruimtelijke belangen worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro of Amvb Ruimte). Op 30 december 2011 is de Amvb Ruimte in werking getreden. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze algemene regels. Onderhavige herziening voldoet aan het beleid en de algemene regels van het rijk.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

3.1.4 Toetsing

Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de totstandkoming van deze bepaling is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard dienen te motiveren. Voorliggend plan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk ten opzichte van de geldende juridisch-planologische situatie binnen het plangebied. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.1.5 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang.

Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.
- De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.

3.2.2 Programma Ruimte

Het Programma Ruimte (geconsolideerd, in werking per 1 april 2019) is een uitwerking van de Omgevingsvisie. Het programma beschrijft de operationele doelen en geeft aan welke instrumenten (realisatiemix) worden ingezet om die doelen te 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. De provincie wil de ruimte beter benutten door de Ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen en in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten

3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

De omgevingsverordening stelt onder meer regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen, bijvoorbeeld ten aanzien van kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, bomen sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen – en landgoedbiotopen. Daarnaast is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan provinciale verordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit het Barro, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hierbij van toepassing. De provincie heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze Ladder te benadrukken.

De Ladder zoals opgenomen in het Bro is een motiveringseis voor de toelichting van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Artikel 2.1.1. van de verordening gaat in op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Zo dient een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen aan de volgende eisen:

- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden, door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
- passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en,
- zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

3.2.4 Toetsing

Voorliggende ontwikkeling is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan voorziet namelijk in de realisatie van een bedrijfsgebouw met bijbehorende bedrijfswoning (dienstverlening tbv de landbouw). Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan dan ook achterwege blijven.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Dordrecht 2040

De gemeenteraad stelde op 17 december 2013 de Structuurvisie Dordrecht 2040 vast. Hierin zijn 10 leefmilieus beschreven waarin de beleidskaders worden beschreven waaraan ontwikkeling in de stad worden getoetst. In elk leefmilieu komen één of meerdere functies voor. Het plangebied is gelegen binnen het 'rustig groen' leefmilieu, waarin kleinschalige locaties met een rustig, groen leefmilieu centraal staan. Hier is ruimte voor wonen in een ruime, rustige en groene (of blauwe) omgeving. Beperkt kan hier sprake zijn van functiemenging met extensieve (recreatieve) bedrijvigheid, maar de gebruiksintensiteit en dichtheden in dit milieu zijn laag.

Het detailniveau van de Structuurvisie is niet zodanig dat per perceel een visie wordt gegeven, maar gesteld kan worden dat de voorgestelde ontwikkeling de structuur van het gebied niet aantast. De gewenste ontwikkeling binnen het plangebied blijft binnen de gebruiks- en bebouwingsgrenzen van zowel het perceel ten westen als op het perceel ten zuiden van het plangebied.

3.3.2 Omgevingsvisie Dordrecht

In de Omgevingsvisie Dordrecht (vastgesteld door de Gemeenteraad op 28 april 2021) worden per gebied een aantal prioritaire doelen aangegeven waaraan bij ontwikkelingen moet worden getoetst. Het plangebied is gelegen in het Poldergebied (paragraaf 5.4) waaraan de prioritaire doelen 'Biodiversiteit' en 'Gezonde stad' zijn toegekend.

Bij het doel 'Gezonde stad' wordt aangegeven dat Dordrecht waarde hecht aan een gezonde en veilige omgeving. In dit kader zijn een aantal milieugerelateerde onderwerpen benoemd. Hierbij valt te denken aan onderwerpen als milieu (stikstof en Natura 2000-gebieden), externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit enz. Deze onderwerpen worden allemaal behandeld in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing. Hieruit blijkt deze onderwerpen de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staan.

Bij het doel 'Biodiversiteit' zijn de onderwerpen Natuur en Ecologie & Groen opgenomen. Doel van deze onderwerpen is ervoor te zorgen dat iedere ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en bij voorkeur een verbetering van het ecologisch klimaat binnen het gebied. Met de voorgestelde ontwikkeling blijft de bestaande mate van biodiversiteit in stand en wordt deze zelfs verbeterd. Ook worden er binnen de planontwikkeling voorzieningen getroffen om tot een duurzaam en energiezuinig ontwerp te komen. Bij de toetsing aan dit onderwerp is het Handboek NIBO van gemeente Dordrecht als uitgangspunt genomen.

Dordtse doelsoorten:

Het doel is om natuurinclusief te ontwikkelen en te bouwen. Door samenhang te zoeken in soortgroepen worden uiteindelijk sterkere biotopen ontwikkeld. De volgende Dordtse soorten komen voor in het plangebied: gewone dwergvleermuis, egel, gierzwaluw, aardhommel en de Atalanta. Het gaat dan om drie soortgroepen: zoogdieren, vogels en insecten. De basisbehoeftes van deze Dordtse soorten zijn af te leiden uit de zes v's: voedsel, vocht, variatie, veiligheid, voortplanting en verbinding.

Binnen het plangebied zijn al veel van deze v's aanwezig, deze zijn hieronder weergegeven in tabelvorm:

Gewone dwergvleermuis	Egel	Gierzwaluw	Aardhommel	Atalanta
Voedsel en vocht: insecten in de open lucht en water in greppels rondom het plangebied	Voedsel en vocht: insecten in de bestaande groenstroken en water in greppels rondom het perceel.	Voedsel en vocht: via insecten in de open lucht.	Voedsel en vocht: Van bloemen die in de plantstroken rondom het perceel staan	Voedsel en vocht: Van bloemen die in de plantstroken rondom het perceel staan
Veiligheid/voortplanting: In holle bomen, oude schuren en aangebrachte vleermuiskasten rondom het plangebied	Veiligheid/voortplanting: Veel beschutting en nestgelegenheid in bestaande plantstroken	Veiligheid/voortplanting: in woningen en gebouwen rondom het plangebied	Veiligheid/voortplanting: in de plantstroken rondom het perceel en omliggende tuinen	Veiligheid/voortplanting: in de plantstroken rondom het perceel en omliggende tuinen
Variatie: de verschillende bomen en windhagen sloten en greppels	Variatie: grote diversiteit aan beplanting in bestaande groenstroken	Variatie: de verschillende bomen en windhagen sloten en greppels	Variatie: diversiteit aan kruiden aanwezig in plant- en grasstroken	Variatie: diversiteit aan kruiden aanwezig in plant- en grasstroken
Verbindingen: bomen en windhagen en sloten en greppels rondom het perceel.	Verbindingen: open doorgang naar plantstroken op aangrenzende percelen	Verbindingen: bomen en windhagen en sloten en greppels rondom het perceel.	Verbindingen: plant- en grasstroken lopen door op de aangrenzende percelen	Verbindingen: plant- en grasstroken lopen door op de aangrenzende percelen

Tabel 1

In de nieuwe situatie zullen bovenstaande v's verder verbeterd en aangevuld worden, dit is weergegeven in tabel 2.

Gewone dwergvleermuis	Egel	Gierzwaluw	Aardhommel	Atalanta
Voedsel en vocht: bloemperken en uitbreiding soorten beplanting trekt extra insecten aan.	Voedsel en vocht: afgefallen blad laten liggen in de borders en groenstroken	Voedsel en vocht: bloemperken en uitbreiding soorten beplanting trekt extra insecten aan.	Voedsel en vocht: bloemperken en uitbreiding soorten beplanting trekt extra insecten aan.	Voedsel en vocht: bloemperken en uitbreiding soorten beplanting trekt extra insecten aan.
Veiligheid/voortplanting: Vleermuisvoorzieningen aanbrengen tegen bomen en gebouwen	Veiligheid/voortplanting: aanbrengen van extra beschutting in de plantstroken bv dood hout laten liggen	Veiligheid/voortplanting: gierzwaluwoorzieningen tegen de gebouwen	Veiligheid/voortplanting: aanbrengen van extra dekkende vegetatie	Veiligheid/voortplanting: aanbrengen van extra dekkende vegetatie

Tabel 2

Door de combinatie van maatregelen met de al aanwezige v's op het perceel kunnen drie biotopen ontwikkeld worden. Door de ontbrekende v's te ontwikkelen en de aanwezige v's te versterken komen vitale biotopen beschikbaar, zie tabel 3.

Gewone dwergvleermuis	Egel	Gierzwaluw	Aardhommel	Atalanta
Voedsel en vocht: al aanwezig, maar impuls aan kwaliteit door meer variatie	Voedsel en vocht: Aanwezig en behouden	Voedsel en vocht: al aanwezig, maar impuls aan kwaliteit door meer variatie	Voedsel en vocht: al aanwezig, maar impuls aan kwaliteit door meer variatie	Voedsel en vocht: al aanwezig, maar impuls aan kwaliteit door meer variatie
Variatie: de verschillende combinatie van watergangen, waterberging, bomenrijen en bloemrijk gras	Variatie: al aanwezig, maar impuls aan kwaliteit door meer variatie	Variatie: de verschillende combinatie van watergangen, waterberging, bomenrijen en bloemrijk gras	Variatie: structuurrijke en bloemrijke beplanting	Variatie: structuurrijke en bloemrijke beplanting
Verbindingen: bomen en windhagen behouden en uitbreiden	Verbindingen: open doorgang naar plantstroken op aangrenzende percelen optimaliseren.	Verbindingen: bomen en windhagen behouden en uitbreiden	Verbindingen: uitbreiden diversiteit aan kruiden en bloemrijke beplanting	Verbindingen: uitbreiden diversiteit aan kruiden en bloemrijke beplanting

Tabel 3

Het onderhoud van het groen zal uitgevoerd gaan worden door Hoveniersbedrijf Baan Hofman, het bedrijf dat zich op deze locatie zal vestigen. Zij zullen het onderhoud zo uitvoeren dat de biodiversiteit wordt bevorderd en de hierboven genoemde maatregelen worden gemonitord.

Biodiversiteit

Aan de zuidzijde van het plangebied blijft de bestaande groenstrook van ca. 125 meter lang gehandhaafd. In deze groenstrook staan al veel inheemse bomen en heesters. Waar hier ruimte voor is wordt de groenstrook verder aangevuld. Door de variatie van de verschillende bomen en heesters draagt deze strook bij aan de biodiversiteit en de ecologische samenhang met het groen op de naastgelegen percelen.

Bestaande beplanting op het perceel

In de groenstrook staan de volgende inheemse bomen:

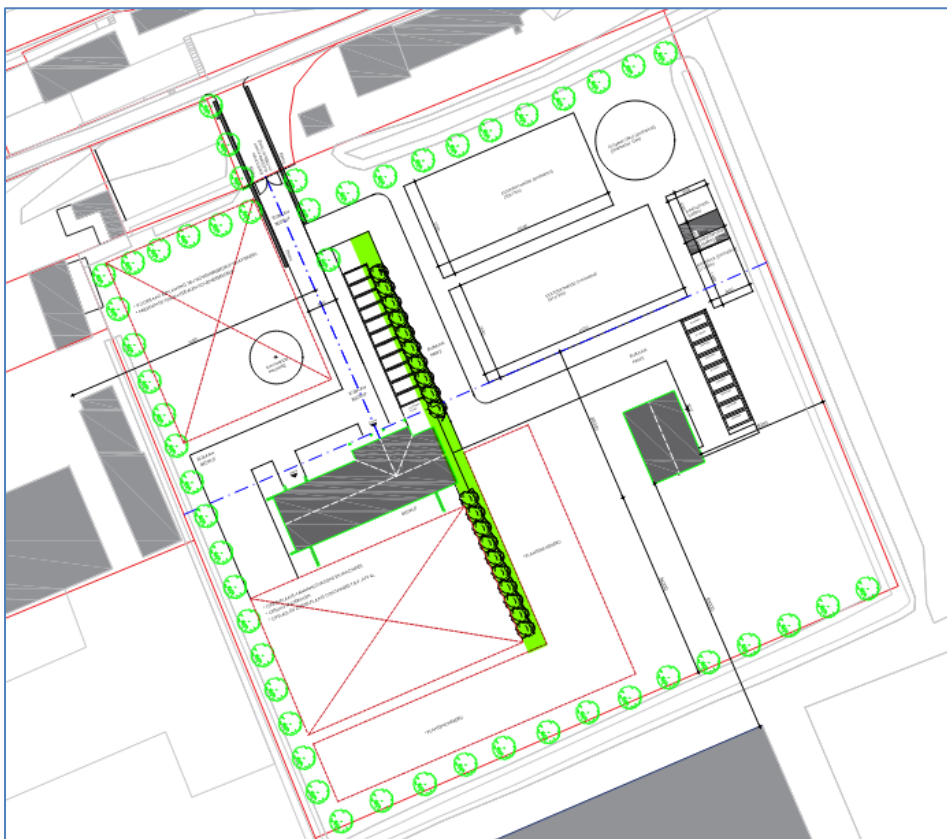
- Zwarte populier (*Populus nigra*): waardboom voor vlinders;
- Tweestijlige meidoorn (*Crataegus laevigata*) waardboom voor vlinders en bijen, voedselboom voor vogels;
- Grove den (*Pinus sylvestris*): goede wegvanger van fijnstof, trekt veel insecten en vogels aan, gelieft bij lieveheersbeestjes en een voedselbron voor veel vogelsoorten);
- Schietwilg (*Salix alba*): waardboom voor vlinders, drachtboom voor bijen;
- Zomereik (*Quercus robur*): waardboom bijen en bestuivende insecten, voedselbron gaaien, boomklevers en spechten;
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*): waardplant voor diverse vlinders, bied goed nestgelegenheid voor vogels;
- Spaanse aak (*Acer campestre*): drachtboom voor bijen en waardboom voor vlinders, goed voor Appelvink en groenling;
- Zwarte els (*Alnus glutinosa*): waardboom voor bijen, hommels en andere insecten, voedselbron voor sijsjes en vinken;
- Wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia*): waardboom bijen en vlinder, voedselbron voor merels, lijster, spreeuwen, roodstaarten en vinken;
- Witte paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*): niet inheems maar wel een boom die veel verschillende insecten aantrekt; en heesters:
- Hazelaar (*Coryllus avellana*): goed voor boomklevers, gaaien en muizen;
- Gewone vlier (*Sambucus nigra*): waardplant voor bijen en zweefvliegen, voedselbron voor de merel, lijster en spreeuw;
- Gelderse roos (*Viburnum opulus*): waardplant bijen en vlinders, voedsel voor rupsen en diverse vogelsoorten;
- Amerikaans krentenboompje (*Amelanchier lamarckii*): waardplant voor bijen, vlinders en hommels, voedselbron voor merel en lijsters;
- Wilde liguster (*Ligustrum vulgare*): Waardplant voor bijen, vlinders en andere insecten, voedselbron voor koolmees en pimpelmees.

Aan de noord- en westzijde van het plangebied staan grote windhagen in de vorm van Elzenbomen (*Alnus glutinosa* en *Populus nigra*). Tussen en onder deze bomen staat vlier (*Sambucus*) en *Prunus* als onderbeplanting. Deze hagen trekken veel insecten en vogels (vinken en mezen) aan en bieden nestgelegenheid. Het is de bedoeling dat wij de bomenrijen aanvullen en uitbreiden. Hierdoor wordt de biodiversiteit verbeterd. Aan de oostzijde wordt het plangebied ook afgeschermd met een windhaag van Elzenbomen, maar deze is gesitueerd op het buurperceel W221.

Nieuwe beplanting op het perceel

Zoals op de plattegrond is weergegeven zullen er nieuwe hagen aangeplant worden langs de inrit en rondom de parkeervakken voor het bedrijfspand. Er is gekozen voor beukenhagen (*Fagus sylvatica*) en ligusterhagen (*Ligustrum*). De bloei van deze hagen trekt veel bijen en insecten aan, de bessen gelden als voedselbron voor vogels en de dichte structuur biedt nestgelegenheid voor vogels.

Verder wordt er een nieuwe groenstrook van ca. 100 meter lang aangelegd als buffer tussen het bedrijfsgebouw en de woning met daarin dezelfde inheemse bomen en heesters als in de groenstrook aan de zuidzijde. Veel van deze soorten komen veelvuldig voor in de Biesbosch. Door de variatie van de verschillende bomen en heesters draagt deze strook bij aan de biodiversiteit en de ecologische samenhang met het groen op het eigen perceel en de naastgelegen percelen.



Afbeelding 2: groenzone tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning

Langs de rijbanen zullen er ook veel bomen en struiken aangeplant worden, hierbij denken wij oa. aan de volgende soorten:

- Wilgbladige eik (*Quercus phellos*): voedselbron voor diverse vogelsoorten;
- Moerasedik (*Quercus palustris*): waardplant bijen en vlinder, voedselbron voor diverse vogelsoorten;
- Zwarte walnoot (*Juglans nigra*): voedselbron voor diverse vogelsoorten;
- Perzisch ijzerhout (*Parrotia persica*): drachtplant bijen en vlinder;
- Zwarte den (*Pinus nigra*); goede wegvanger van fijnstof, trekt veel insecten en vogels aan, gelieft bij lieveheersbeestjes en een voedselbron voor veel vogelsoorten;
- Zwarte els (*Alnus glutinosa*): waardboom voor bijen, hommels en andere insecten, voedselbron voor sijsjes en vinken;
- Beukenhaag (*Fagus sylvatica*): drachtplant voor veel verschillende insecten en voedsel voor vogels.

Deze bomen zijn niet allemaal inheems maar worden ook aangeplant vanwege de sierwaarde. Omdat er al een grote diversiteit op het perceel aanwezig is aan inheemse bomen en heesters zullen deze niet-inheemse soorten toch bijdragen aan de biodiversiteit.

Met de toevoeging van deze bomen en struiken is er sprake van in ieder geval het bewaken van, en zelfs een verbetering van de bestaande biodiversiteit.

Waterbeheer

Op het terrein wordt een watersilo geplaatst waarin het regenwater van de daken van de woning, bedrijfsgebouw en bijgebouwen opgevangen wordt. Dit water zal gebruikt worden voor de plantenkwekerij en voor het besproeien van de bestaande begroeiing, de gazons en borders. Naast gesloten bestrating zal er ter plaatse van de parkeervakken gewerkt worden met waterdoorlatende bestrating. De gesloten bestrating zal zoveel als mogelijk afwateren op de plantvakken en grasstroken. Het water kan hierdoor langzaam infiltreren in de bodem, wat ten goede komt aan de grondwaterstand. Ditzelfde geldt ook voor de rijbaan naar de woning, deze zal gemaakt worden van een half verharding waardoor het water makkelijk kan infiltreren in de bodem. Aan de noordzijde van het perceel zal de bestaande (ondiepe) greppel worden vergroot met ruim 200 m² i.v.m. de benodigde watercompensatie (zie paragraaf 4.10 en bijlage 9a). Met voorgaande oplossing wordt voorzien in duurzaam water- en bodemgebruik.

Duurzame bouwkundige maatregelen

Het dak aan de zuidzijde van het bedrijfsgebouw wordt voorzien van zonnepanelen in combinatie met een accupakket. Door eigen energie op te wekken en op te slaan is het uitgangspunt de woning en het bedrijfsgebouw zo energieneutraal mogelijk te krijgen. Het verwarmen en koelen van de woning en bedrijfsgebouw zal gebeuren d.m.v. warmtepompen. De woning wordt gasloos gebouwd.

Met bovenstaande is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de prioritaire doelen die de omgevingsvisie van dit gebied voorschrijft.

3.3.3. Bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch

Voor het buitengebied van de gemeente heeft de gemeenteraad op 13 november 2012 het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch gewijzigd vastgesteld. Dit plan is voor zover het onderhavige plangebied betreft op 20 maart 2014 in werking getreden. Ten aanzien van twee percelen is door de Afdeling bestuursrechtspraak de verplichting opgelegd om een gewijzigd vaststellingsbesluit te nemen. Dat heeft plaatsgevonden op 23 september 2015, waarna het plan op 20 januari 2016 onherroepelijk is geworden.

Het bestemmingsplan gaat in hoofdzaak uit van drie functies voor het buitengebied: agrarische doeleinden, natuur en recreatie. Op de planlocatie geldt de bestemming 'Recreatie'. In de bestemmingsplanvoorschriften is opgenomen dat er ten behoeve van deze bestemming gebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m² met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast mag er een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen worden gebouwd tot een gezamenlijke inhoud van ten hoogste 800 m³ op het moment dat de aanduiding 'bedrijfswoning' bij het perceel is opgenomen. Dat is in deze casus niet het geval, maar aan de bedrijfswoning zou alsnog medewerking verleend kunnen worden op grond van de op het perceel van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheid onder dezelfde voorwaarden zoals hiervoor genoemd.

Kortom, indien het perceel conform de bestemming bebouwd zou worden, zou dit passen binnen de bestemmingsplanvoorschriften, uiteraard wel met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd dat een ander gebruik geen negatieve gevolgen voor een goede ruimtelijke ordening heeft.

HOOFDSTUK 4 Sectorale aspecten

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

4.1.1 Regelgeving en beleid

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

- is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
- worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

4.1.2 Onderzoek

Om een antwoord te geven op deze vragen is een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd (bijlage 1) waarin een inventarisatie is gemaakt van de milieubelastende en milieugevoelige functies in de omgeving.

4.1.3 Conclusie

In dit onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het plangebied aan Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht onderzocht. Ook zijn de richtafstanden van het beoogde hoveniersbedrijf onderzocht. In het onderzoek is toegelicht dat de te realiseren woning buiten de richtafstanden behorende bij alle milieubelastende functies in de omgeving ligt. Gesteld kan worden dat ten aanzien van milieubelastende functies in de omgeving sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van die functies niet worden geschaad.

Ook is toegelicht dat het aspect geluid van het hoveniersbedrijf nader is onderzocht (zie hiervoor het onderzoek industrielawaai paragraaf 4.2). De aspecten geur, stof en gevaar vormen geen belemmering.

De milieubelasting van een hoveniersbedrijf is niet hoger dan de milieubelasting van bijvoorbeeld een manege of een agrarisch loonbedrijf. Bij bovenstaande functies zijn richtafstanden tot 50 meter voor geur en geluid en 10 meter voor stof en gevaar mogelijk. Het beoogde hoveniersbedrijf kent slechts een richtafstand van 30 meter voor geur en geluid en (eveneens) 10 meter voor stof en gevaar. Het beoogde hoveniersbedrijf is daarom voor wat betreft milieubelasting vergelijkbaar met de in het bestemmingsplan reeds toegestane functies.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 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) wegverkeerslawaaï veranderd is in 48 dB. Ook de maximale ontheffingswaarde is daarmee veranderd: van 65 dB(A) is deze veranderd in 63 dB. Voor industrielawaai blijft de 'oude' eenheid dB(A) nog van kracht.

4.2.2 Onderzoek

In het kader hiervan zijn twee akoestisch onderzoeken uitgevoerd:

- akoestisch onderzoek industrielawaai (bijlage 2);
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage 3).

Hierin is het volgende geconcludeerd:

akoestisch onderzoek industrielawaai

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van alle woningen, inclusief tuinen, in de omgeving voldaan wordt aan de richt- en grenswaarden in het kader van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de indirecte hinder. Ter plaatse van woningen in de omgeving, inclusief tuinen, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de dagperiode ter plaatse van de woningen aan de Wieldrechtse Zeedijk 2 (gevels en tuin) en Wieldrechtse Zeedijk 3 & 5 (enkel gevels) niet wordt voldaan aan de richt- en/of grenswaarde van respectievelijk 65 en 70 dB(A) vanwege maximale geluidsniveaus. De overschrijdingen worden veroorzaakt door het optrekken of de remontluchting van een vrachtwagen.

In hoofdstuk 5 zijn maatregelen beschouwd/onderzocht. Maatregelen zoals het inzetten van stille vrachtwagens, het verplaatsen van de inrit en het realiseren van afschermende voorzieningen worden niet als doelmatig aangemerkt. Het beperken van de aantallen vrachtwagens (per dag en/of per week) is daarentegen wel mogelijk.

Op basis van de berekende geluidsbelastingen (hoofdstuk 4) en de maatregelenafweging (hoofdstuk 5) uit deze rapportage kan het bevoegd gezag via stap 4 uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering hogere geluidsniveaus toestaan voor de maximale geluidsniveaus vanwege het optrekken en de remontluchting van de vrachtwagen. Het bevoegd gezag zal bepalen welke voorwaarden daarbij zullen gaan gelden.

akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Hogere waarden

Een hogere waarde is niet nodig omdat de berekende geluidsniveaus komend van de Wioldrechtse Zeedijk en de Schenkeldijk onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde geluidwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 38 dB ter plaatse van de noordgevel van de gewenste woning. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan 20 dB (standaardwaarde). Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat

4.2.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn er wat betreft geluid geen knelpunten voor de gewenste ontwikkeling. Aanvullende of specifieke voorzieningen in het plan zijn niet noodzakelijk.

4.3 Bodem

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.

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

Er is een verkennend bodemonderzoek binnen het plangebied uitgevoerd (bijlage 4). Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie met uitzondering voor asbest. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten of concentraties aangetoond in grond en grondwater.

Vanwege het aantreffen van een puinpad, puin op het maaiveld, asbestdaken met afwatering op het terrein en het aantreffen van een asbestnest is zowel een aanvullend bodemonderzoek als een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (bijlage 4a & 4b). Op basis van de bevindingen uit deze onderzoeken wordt geconcludeerd dat het puinpad als niet asbestverdacht beschouwd kan worden. Tevens is er geen verontreiniging met asbest vastgesteld ter plaatse van de druppelzone onder de dakgoot van de schuur in de noordwesthoek van het terrein. De grond op het terrein is (zeer) licht verontreinigd met DDE. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het grondwater ter plaatse is niet verontreinigd met organochloor-bestrijdingsmiddelen.

NB Bij het verbreden van de inrit ter plaatse van de entree van het terrein is alleen gebruik gemaakt van schoon zand. Dit kan middels bestelbonnen door initiatiefnemer worden aangetoond. Om deze reden is er geen aparte boring uitgevoerd op deze locatie.

4.3.3 Conclusie

De onderzoeksresultaten uit het verkennend bodemonderzoek en het aanvullend bodemonderzoek vormen geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Regelgeving en beleid

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden voor de concentratie van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Voor dit project zijn stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. De concentratie van de overige luchtverontreinigende stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) in de buitenlucht is van nature zo laag dat voor deze stoffen geen overschrijding van de grenswaarden wordt verwacht. Voor deze stoffen kan zeker worden voldaan aan de grenswaarden uit bijlage 2 de Wm. De verspreiding van zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood is daarom niet onderzocht.

Voor de toegestane concentraties NO₂ en PM₁₀ gelden de volgende grenswaarden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie;
- voor PM₁₀ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat de 24-uurgemiddelde concentratie maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden;
- voor PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 25 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie.

Op basis van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) kan worden beoordeeld of een project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze projecten hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Projecten met een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde worden als NIBM beschouwd. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ is dit het geval bij een toename van maximaal 1,2 µg/m³. Met berekeningen moet worden aangetoond dat deze maximale toename niet wordt bereikt.

Daarnaast zijn in de Regeling NIBM projecten (met een maximale omvang) opgenomen die zonder meer als NIBM kunnen worden beschouwd. Projecten die de vastgestelde maximale omvang niet overschrijden dragen per definitie niet in betekenende mate bij. Dit hoeft niet te worden aangetoond met berekeningen en er hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het project valt niet onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Daarom moet met berekeningen worden aangetoond dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer.

4.4.2 Onderzoek

Er is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (bijlage 5). Uit de rekenresultaten blijkt dat de aangevraagde bedrijfssituatie voor de gehele inrichting voldoet wordt aan de luchtkwaliteitseisen. Er wordt immers ruimschoots voldaan aan de in de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

4.4.3 Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving en beleid

Toetsingskader Externe Veiligheid

Onderdeel van de ruimtelijke opgave is dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan onder meer de externe veiligheidsaspecten. Conform het in Dordrecht vastgestelde Toetsingskader Externe Veiligheid wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten. Voor dat bij resteffecten conclusies worden getrokken wordt nog ingegaan op de door de provincie voorgeschreven CHAMP-benadering.

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs)/ Regeling basisnet

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

Externe Veiligheidsbeleid spoor, rijksproject Basisnet

Het rijksproject Basisnet is erop gericht een knelpuntvrij netwerk voor vervoer van gevaarlijke stoffen tot stand te brengen. Het project bevindt zich in de afrondende fase en zoals nu blijkt, zullen in Dordrecht en Zwijndrecht de externe veiligheidsnormen (met name die van het groepsrisico) nog steeds flink worden overschreden. De veiligheidscontour voor het plaatsgebonden risico wordt als gevolg van dit project gereduceerd tot 30 meter (ipv 80 meter). Ook na 2020 wordt er verdere groei in het vervoer van gevaarlijke stoffen voorzien (met een factor 1,5 tot 2). Om de consequenties van deze groei verder in beeld te brengen is op initiatief van het bedrijfsleven de Taskforce Robuustheid Basisnet opgericht. Deze taskforce heeft twee jaar de tijd, om de consequenties van de groei in kaart te brengen. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de vervoertoeename leidt tot verdere toename van de onveiligheid. Eerste verkenningen laten zien dat er technisch nog een aantal maatregelen zijn te treffen die leiden tot risicoreductie. Om het vervoer van gevaarlijke stoffen uit de bebouwde omgeving te verwijderen en het knelpunt van de externe veiligheid op te lossen zetten de Drechtsteden (Dordrecht en Zwijndrecht) in op aanpassing van de spoorinfrastructuur in de vorm van een tunnelvariant langs de A16. Een dergelijke variant is niet vóór 2030 gerealiseerd, waardoor

een oplossing voor het externe veiligheidsprobleem op korte termijn niet te verwachten valt. In de MIRT-Verkenning Rotterdam-Antwerpen wordt voor de periode na 2020 tot 2040 bekeken of de aanpassing van bestaande of nieuwe infrastructuur noodzakelijk is. Voor beoordeling van de externe veiligheidssituatie hanteert Dordrecht het “toetsingskader externe veiligheid” dat door de gemeenteraad in 2005 is vastgesteld. Naast het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn ook beheersbaarheidaspecten en zaken op het gebied van zelfredzaamheid van belang.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10⁻⁶ voor 2010. Voor wat betreft het groepsrisico is de verantwoordingsplicht wettelijk geregeld. Krachtens het Bevi moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke Ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

Provinciaal beleid: Beleidsplan externe veiligheid (CHAMP)

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

4.5.2 Conclusie

In het plangebied en/of de directe omgeving zijn geen wegen, spoorwegen, vaarwegen, industrieterreinen, bevi-bedrijven of buisleidingen aanwezig. Vanuit een oogpunt van externe veiligheid bestaat er geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemming en bouw mogelijkheden.

4.6 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

4.6.1 Regelgeving en beleid

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

4.6.2 Onderzoek

Er is een M.E.R.-notitie opgesteld (bijlage 6). Het ontwikkelen van een woning en een bedrijf wordt genoemd in onderdeel D 11.2 en d 11.3 van de bijlage behorende de bij het Besluit milieueffectrapportage. Sinds de wijziging van het Besluit milieueffectrapportage van 7 juli 2017 maakt het voor de m.e.r.-beoordelingsprocedure niet (meer) uit of de drempelwaarde bij de betreffende categorie wordt overschreden (artikel 2, lid 5, onder b Besluit milieueffectrapportage). Als gevolg van de indicatieve aard van de drempelwaarde dient alsnog een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Hiertoe dient de aanmeldnotitie, waarmee tevens een verzoek tot het nemen van een m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt gedaan.

4.6.3 Conclusie

Er vinden binnen de inrichting geen activiteiten plaats die in het bijzonder een bedreiging vormen voor geluidoverlast of de externe veiligheid. Emissies naar bodem, lucht of water zijn niet zodanig van omvang dat hierdoor belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Alle emissies blijven binnen de daarvoor geldende normen, met uitzondering van de maximale geluidwaarde voor geluid.

Gelet hierop stellen wij dat naar aanleiding van de kenmerken van het project kan worden uitgesloten dat de beoogde veranderingen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Het aangegeven mogelijke negatieve effect is via het treffen van maatregelen of anderszins op te lossen (zie paragraaf 4.2.2).

Voor de in de m.e.r.-beoordelingsnotitie beschreven beoogde veranderingen van Hoveniersbedrijf Baan Hofman B.V. zijn zodoende geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu te verwachten, waardoor een milieueffectrapport (m.e.r.) niet opgesteld hoeft te worden.

4.7 Stikstof

4.7.1 Regelgeving en beleid

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet worden drie eerdere wetten vervangen. Het gaat om de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) inclusief het Programma Aanpak Stikstof, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in onderdeel gebiedsbescherming (vervangt Nb-wet). Voor bestemmingsplannen is het toetsingskader voor deze gebieden in de basis ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Nb-wet.

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden. Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan de PAS niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Inmiddels is een nieuwe versie (2020) van het rekenprogramma AERIUS Calculator uitgebracht. Met deze nieuwe tool is de depositie op natuurgebieden berekend

4.7.2 Onderzoek

Er is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (bijlage 7) voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase (bijlage 7a) voor de beoogde situatie van het hoveniersbedrijf met bedrijfswoning.

4.7.3 Conclusie

In het stikstofdepositieonderzoek is de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden berekend. Op basis van de resultaten van het stikstofonderzoek kan worden geconcludeerd dat het beoogde project geen effect heeft (stikstofdepositie < 0,00 mol/ha/jaar) op de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming

4.8 Natuur

4.8.1 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.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van natuurgebieden in de EHS die significante negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuur zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven beschikbaar zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Natuurgebieden en de groene verbindingen (zoals ecologische verbindingzones) daartussen dienen gevrijwaard te worden van bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de functie van de gebieden. Nieuwe bebouwing en andere ingrepen die niet passen binnen de ontwikkeling van de

(Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur zijn uitgesloten. In natuurontwikkelingsgebieden moeten de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuurwaarden worden veiliggesteld. Onomkeerbare en/of ongewenste ontwikkelingen moeten worden tegengegaan.

Indien om zwaarwegende redenen aantasting van natuur- en landschapswaarden onontkoombaar is en alternatieve oplossingen ter plaatse niet voorhanden zijn, dient compensatie plaats te vinden. Compensatie dient plaats te vinden in de gebieden benoemd in de regeling met betrekking tot het provinciaal compensatiebeginsel.

De provinciale EHS wordt gevormd door bestaande en geplande natuurgebieden, waardevolle weidevogelgebieden en groene verbindingen.

Beleidsplan Stedelijke Ecologische Structuur 2008-2013

In 2008 heeft de gemeenteraad 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 rivierestad". Het water en de nabijheid van de Biesbosch drukken hun stempel op de natuur in de stad.

4.8.2 Onderzoek

Er is een quickscan Wet natuurbescherming -met oplegnotitie- uitgevoerd (bijlagen 8 & 8a). De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient uiteraard wel rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Groen

4.9.1 Regelgeving en beleid

In de Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan, Nota Parken, de Nota Kleurrijk Groen zijn uitgangspunten voor de groenvoorzieningen opgenomen. De bomenstructuur op het Eiland van Dordrecht valt grotendeels samen met de belangrijke structuurelementen, zoals het patroon van dijken, wegen, water en bebouwing. Bomen vullen deze structuurelementen in ruimtelijk, maar ook functioneel opzicht aan.

4.9.2 Conclusie

Er is sprake van een buitenstedelijk gebied met bomen langs de Wieldrechtse Zeedijk. De uitvoering van het voorgenomen plan brengt in die situatie geen wijziging. Het bouwplan voldoet op het onderdeel Groen aan het beleid van de gemeente.

4.10 Waterhuishouding

4.10.1 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.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Sinds 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 Calamiteiten zorg, 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.

Stedelijk Waterplan

Het Waterplan Dordrecht 2009-2015 is een actualisering en uitbreiding van het 1e Waterplan.

Lerend van de praktijkervaringen, rekening houdend met de nieuwe beleidskaders en inspeliend op de klimaatverandering hebben de waterpartners, de gemeente Dordrecht en waterschap Hollandse Delta, een nieuwe toekomstgerichte waterambitie geformuleerd. Samengevat luidt de lange termijn ambitie (2050) als volgt:

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

4.10.2 Onderzoek

Er is een watertoets uitgevoerd (bijlage 9). De gewenste ontwikkeling heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met 1.325 m². Het bevoegd gezag stelt dat de nieuwbouw op een hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

Waterschap Hollandse Delta heeft aangegeven dat 10% van de toename in verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. Gezien de toename van verhard oppervlak met 1.325 m², bedraagt de bergingseis 132,5 m³.

Het plangebied is omgeven door een sloot die zorgt voor een goede afwatering van het plangebied en de omgeving. Hemelwater dat op de onderzoeklocatie valt infiltreert in de

bodem of stroomt via de sloot in zuidwestelijke richting weg. Ten zuiden van het plangebied is deze sloot aangesloten op een watergang van het waterschap (H23307).

De eenvoudigste wijze om te voldoen aan de bergingseis is door het verbreden van de sloot die om het plangebied heen ligt. De verbreding moet van dusdanige omvang zijn dat in de sloot 132,5 m³ extra hemelwater geborgen kan worden. De beoogde ontwikkelingen staan verbreding van de sloot niet in de weg.

Overleg met Waterschap

Met betrekking tot bovenstaande oplossing is overleg gevoerd met het Waterschap Hollandse Delta en is een voorstel ingediend om aan de voorwaarden te voldoen (bijlage 9a). Het Waterschap heeft aangegeven dat de aangedragen oplossing voor het verbreden van de watergang aan de noordzijde van het perceel akkoord is onder de voorwaarden dat hiervoor nog wel een watervergunning zal worden ingediend. Deze zal aangevraagd worden rond hetzelfde moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

Schoon inrichten

Het vuilwater wordt afgevoerd op een nog te plaatsen 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.

4.10.3 Conclusie

Het onderdeel Water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan onder de voorwaarde dat de bestaande watergang op het perceel worden verbreed conform tekening (bijlage 9a).

4.11 Verkeerskundige aspecten

4.11.1 Verkeer

Het perceel is bereikbaar vanaf de Wieldrechtse Zeedijk via de bestaande ontsluiting. Deze hoeft niet te worden aangepast als gevolg van het gewenste gebruik.

4.11.2 Parkeren

Op het perceel is voldoende gelegenheid om op eigen terrein te parkeren en te manoeuvreren. Het voorliggende plan heeft geen gevolgen voor het parkeren aan de Wieldrechtse Zeedijk.

4.12 Archeologie en cultuurhistorie

4.12.1 Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

Het archeologisch bodemarchief is de belangrijkste bron voor onze oudste geschiedenis. Sinds 1 oktober 2007 regelt de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet 1988 de bescherming en het behoud van archeologische waarden in de bodem. De archeologische zorgplicht ligt bij de gemeente. Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van archeologische waarden op de oorspronkelijke plek, dus in de bodem zelf (in situ). De bodem biedt doorgaans de beste garantie voor een goede conservering.

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

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 hierin 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 nederzettingspatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

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

Gemeentelijk beleid archeologie

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

In 2009 is de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld. De kaart is een detaillering en uitwerking van de kaarten die op nationale en provinciale schaal beschikbaar zijn. Op het gemeentelijk grondgebied varieert de verwachting van laag tot zeer hoog. In het bij de kaart behorende rapport "Stad en Slib: het archeologisch potentieel van het Eiland van Dordrecht in kaart gebracht" is de onderbouwing voor de hoogte van de verwachting verwoord. In de Erfgoedverordening Dordrecht (2010) zijn aan de archeologische verwachtingen verschillende voorwaarden en vrijstellingen verbonden. Deze voorwaarden en vrijstellingen worden uiteindelijk in de nieuwe bestemmingsplannen opgenomen.

Archeologisch onderzoek in de gemeente Dordrecht is gericht op kenniswinst wat betreft de bewonings- en ontwikkelingsgeschiedenis van de stad en het Eiland. Van groot belang hierbij is het ontstaan en de ontwikkeling van de stad, de reconstructie van het (cultuur)landschap van het Eiland van Dordrecht en de relatie tussen stad en platteland vóór de ingrijpende St. Elisabethsvloed van 1421. Hiermee sluit de gemeente aan op de Nationale Onderzoeksagenda Archeologie, waarin de relatie tussen mens en landschap in West Nederland binnen de middeleeuwse bewoningsgeschiedenis een speerpunt vormt en uitgewerkt moet worden. De provincie Zuid-Holland kent een grote waarde toe aan locaties die informatie bevatten over de ontginning van het veenlandschap in de middeleeuwen. Het is deze ontginning van het veen en de daarmee samenhangende structuren zoals kaden, dijken, sluizen en die ook nu nog beeldbepalend zijn voor het Hollands landschap. Het Eiland van Dordrecht speelt in landschap een opvallende rol vanwege het in 1421 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 zich 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.

4.12.2 Onderzoek

Voor het plangebied geldt conform het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch een dubbelbestemming met de waarde archeologie-2 (WR-A-2). Op basis hiervan is een archeologisch bureauonderzoek (bijlage 10) uitgevoerd op de locatie. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat in het plangebied een middelhoge tot hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen, een lage tot middelhoge verwachting voor de periode IJzertijd – Vroege Middeleeuwen, alsook een lage verwachting voor de perioden Laat-Paleolithicum – Bronstijd en Nieuwe Tijd. Hoewel er altijd een kans bestaat dat relevante archeologische lagen (ten dele) niet meer aanwezig zijn, of (ten dele) niet worden bedreigd door de geplande ontgravingen, is de bodemopbouw op basis van bureauonderzoek alleen niet vast te stellen. Hetzelfde geldt voor de aard en mate van eventuele bodemverstoringen. Op basis van dit bureauonderzoek is dan ook

geadviseerd om de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek in het veld te toetsen, door de opbouw en aard en mate van intactheid van de bodem vast te stellen.

Op basis van bovenstaande aanbeveling is er een verkennend booronderzoek op de locatie uitgevoerd (bijlage 11). Uit dit onderzoek is gebleken dat alleen in het zuidwestelijke deel van het plangebied oeverafzettingen van het Oude Maasje aanwezig zijn op een diepte van 4.5 à 5 m -mv waarop mogelijk nog archeologische resten/sporen verwacht kunnen worden uit de periode IJzertijd – Vroege Middeleeuwen. Dit deel van het plangebied behoudt daarom nog een middelhoge archeologische verwachting. Voor het overige deel van het plangebied kan de archeologische verwachting naar beneden worden bijgesteld tot laag. De bebouwing is gepland in het centrale deel van het plangebied met een lage archeologische verwachting, hierdoor vormen deze werkzaamheden geen bedreiging voor het archeologisch bodemarchief. Vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht en wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden.

Bovenstaande rapportages zijn voorgelegd aan de senior archeoloog/senior adviseur van Gemeente Dordrecht. Op 8 september 2020 heeft deze medewerker aangegeven dat de conclusies uit de onderzoeken vrijgave van de gronden tot gevolg hebben (bijlage 12). Het toevoegen van de inrit aan de voorzijde van het terrein aan deze aanvraag heeft geen invloed op deze conclusie (zie bijlage 12a).

4.12.3 Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorliggende ontwikkeling.

4.13 Duurzaamheid

4.13.1 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 te verbeteren voor 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 praktijklijn (GPR). Gebouwen dienen te voldoen aan de regionale kwaliteits-, energie- en duurzaamheidnormen.

4.13.2 Conclusie

Er is sprake van nieuwbouw waarbij aan de voor duurzaamheid geldende voorwaarden dient te worden voldaan. Uit de ingediende stukken bij de aanvraag omgevingsvergunning komt dit nader aan de orde. Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Procedure

Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project planologisch gezien te verankeren is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3° Wabo, waarvoor de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de Omgevingsvergunning.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd. Hiertoe is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit en de ontwerp v.v.g.b. indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een - ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

5.1.2 Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor onderhavige procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is. Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg

plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

5.1.3 Participatie

In het kader van de voorbereiding van de vergunningsaanvraag voor het voorliggende concrete plan, is er contact geweest met de omgeving. Zoals in paragraaf 1.2 al aangegeven heeft er na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelende partij en de eigenaren van de eigenaren van Wioldrechtse Zeedijk 2 en hun adviseur (hierna: de bewoners). Een verslag hiervan is in het bezit van de gemeente en zal als bijlage bij de omgevingsvergunning worden gevoegd.

Tijdens het gesprek is door de bewoners aangegeven dat zij zekerheid willen omtrent het gebruik van de gronden tussen de zuidelijke perceelsgrens van het perceel Wioldrechtse Zeedijk 2 en de noordelijke grens van het bouwvlak dat is geleden op het perceel Wioldrechtse Zeedijk 2A. De bewoners willen niet dat de gronden in gebruik worden genomen ten behoeve van het ter plaatse te vestigen hoveniersbedrijf. In dit kader heeft de ontwikkelende partij gezocht naar een passende oplossing voor het gebruik van de betreffende gronden. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een zone die wordt ingericht ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. De inrichting bestaat uit twee omheinde weides met bijbehorende bouwwerken. Dit is opgenomen op de situatietekening (UO-100f, wijziging e d.d. 24-07-2024).

5.1.4 Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit bouwplan. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormen namelijk de directe bouwtitel voor het bouwplan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Kostenverhaal

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Het vestigen van een hoveniersbedrijf is niet aangewezen als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet. Er is in dit geval dus geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er geldt daardoor geen verplichting tot kostenverhaal. Ondanks bovenstaande conclusie dat er geen (wettelijke) verplichting bestaat tot kostenverhaal, wordt een anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en initiatiefnemer afgesloten. In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd over de kosten van de grondexploitatie en over bijdragen in de plankosten die door de gemeente worden gemaakt. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van initiatiefnemer. De gemeente sluit daarnaast ook een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer van het plan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.