

Toelichting 4e herziening Nieuwe Dordtse Biesbosch, locatie Zuidbuitenpoldersekade 3



Gemeente Dordrecht
Fase: ontwerpbestemmingsplan
Datum: maart 2023

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding en doel</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Vigerend bestemmingsplan</u>	<u>4</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>4</u>
<u>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</u>	<u>5</u>
<u>2.1 Bestaande situatie</u>	<u>5</u>
<u>2.2 Toekomstige situatie</u>	<u>5</u>
<u>Hoofdstuk 3 Beleidskader</u>	<u>7</u>
<u>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</u>	<u>8</u>
<u>4.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>8</u>
4.1.1 Regelgeving en beleid	8
4.1.2 Onderzoek	8
4.1.3 Conclusie	9
<u>4.2 Bodemkwaliteit</u>	<u>9</u>
4.2.1 Regelgeving en beleid	9
4.2.2 Onderzoek	9
4.2.3 Conclusie	10
<u>4.3 Duurzaamheid</u>	<u>10</u>
4.3.1 Regelgeving en beleid	10
4.3.2 Onderzoek	11
4.3.3 Conclusie	12
<u>4.4 Externe veiligheid</u>	<u>12</u>
4.4.1 Regelgeving en beleid	12
4.4.2 Onderzoek	12
4.4.3 Conclusie	12
<u>4.5 Flora en Fauna (natuur)</u>	<u>13</u>
4.5.1 Regelgeving en beleid	13
4.5.2 Onderzoek	13
4.5.3 Conclusie	14
<u>4.6 Geluid</u>	<u>14</u>
4.6.1 Regelgeving en beleid	14
4.6.2 Onderzoek	14
4.6.3 Conclusie	14
<u>4.7 Groen</u>	<u>15</u>
4.7.1 Regelgeving en beleid	15
4.7.2 Onderzoek	15
4.7.3 Conclusie	15
<u>4.8 Luchtkwaliteit en stikstof</u>	<u>15</u>
4.8.1 Regelgeving en beleid	15
4.8.2 Onderzoek	15
4.8.3 Conclusie	16
<u>4.9 Verkeer en vervoer</u>	<u>16</u>
4.9.1 Regelgeving en beleid	16
4.9.2 Onderzoek	16
4.9.3 Conclusie	17
<u>4.10 Water</u>	<u>17</u>
4.10.1 Regelgeving en beleid	17
4.10.2 Onderzoek	17
4.10.3 Conclusie	17
<u>4.11 M.e.r. beoordelingsplicht</u>	<u>17</u>
4.11.1 Regelgeving en beleid	17
4.11.2 Onderzoek	17
4.11.3 Conclusie	19
<u>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</u>	<u>20</u>
<u>5.1 Planmethodiek</u>	<u>20</u>
<u>5.2 Regels</u>	<u>20</u>
<u>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>21</u>
<u>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>21</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 1 januari 2017 is de regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding in werking getreden. Deze regeling is in de Staatscourant gepubliceerd als Regeling van de Minister van Economische Zaken van 8 december 2016, nr. WJZ/16188568, houdende regels over het verstrekken van een specifieke uitkering aan gemeenten voor aankoop van woningen onder een hoogspanningsverbinding. Reden voor deze uitkoopregeling van het rijk is het feit dat hoogspanningsverbindingen electromagnetische straling veroorzaken waardoor het voor mensen in bepaalde leeftijdscategorieën niet gezond is om onder hoogspanningslijnen te wonen. Daarnaast is op Europees niveau bepaald dat mensen niet blootgesteld mogen worden aan magneetvelden van meer dan 100 microtesla.

Deze uitkoopregeling van het Rijk komt dus aan de maatschappelijke wens tegemoet om bewoners de mogelijkheid te geven niet langer onder een hoogspanningslijn te wonen. De regeling biedt woningeigenaren die loodrecht onder een hoogspanningslijn wonen de mogelijkheid hun woning te koop aan te bieden aan de gemeente. Hierover kunnen woningeigenaren contact opnemen met de gemeente en vervolgens bepaalt de gemeente of zij mee wil werken aan de uitkoopregeling. De gemeente Dordrecht heeft bepaald in beginsel mee te werken aan de aankoop van de betreffende woningen. De kosten van de aankoop worden vergoed door het rijk en behelzen ook de eventuele sloopkosten.

Het pand op Zuidbuitenpoldersekade 3 is door de gemeente aangekocht vanwege deze uitkoopregeling van het rijk. Op het perceel is momenteel een woning gevestigd. Deze woning ligt direct onder een 380 kV hoogspanningslijn. Het doel is te zorgen dat na aankoop van de woning geen inwoners meer direct onder een hoogspanningslijn wonen.

In de rijksregeling is bepaald dat uiterlijk vijf jaar na toekenning van een uitkering op grond van de uitkoopregeling de vrijgekomen grond geen woonbestemming meer mag hebben. Het is taak voor de gemeente om te zoeken naar een geschikte invulling voor de aangekochte woning of - in geval van sloop - de vrijgekomen grond en het bestemmingsplan te wijzigen. Onderliggend bestemmingsplan vormt een bestemmingsplanwijziging op grond van de regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

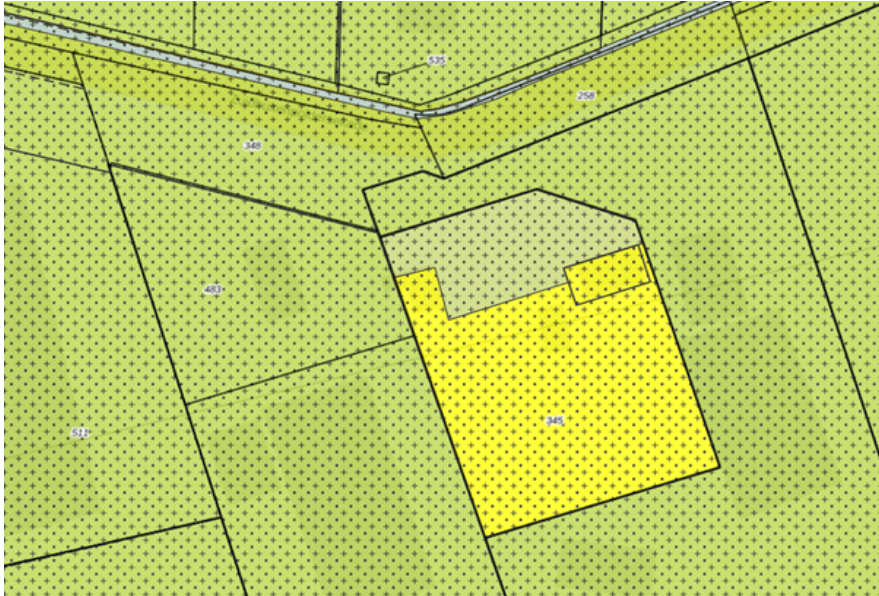
Het plangebied ligt in het landelijk gebied van de gemeente Dordrecht (zie de afbeelding hierna) en betreft het kadastrale perceel X345. Het perceel wordt begrensd door:

- In het noorden: Zuidbuitenpoldersekade
- In het oosten: Woning Zuidbuitenpoldersekade 1 en een agrarisch bedrijf
- In het zuiden: Weiland en bebouwing
- In het westen: Agrarisch bedrijf (tuincentrum en hoveniersbedrijf)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor Zuidbuitenpoldersekade 3 is het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch, vastgesteld op 23 september 2014. Het kadastrale perceel X 345 van Zuidbuitenpoldersekade 3 heeft twee bestemmingen: "Wonen" en "Tuin". Zie de afbeelding hieronder. Voor het perceel gelden verder de dubbelbestemmingen 'Leiding-hoogspanningsverbinding' en 'waarde - archeologie 1'.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn enkele algemene, in ieder bestemmingsplan voorkomende, onderdelen beschreven. In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt de nieuwe situatie toegelicht.

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 is een juridische planbeschrijving opgenomen.

De hoofdstukken 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Zuidbuitenpoldersekade 3 ligt centraal in het landelijk gebied van Dordrecht, in het zuiden van het eiland en nabij het beschermde natura 2000-gebied de Dordtse Biesbosch. De Zuidbuitenpoldersekade is een doodlopende weg waaraan verschillende soorten agrarische of recreatieve bedrijven met bedrijfswoningen zijn gevestigd. Die bedrijfswoningen liggen - met uitzondering van de woning waarvoor deze bestemmingsplanherziening dient - buiten de uithouders van de hoogspanningsverbinding en vallen derhalve buiten de aankoopregeling van het rijk.

De bebouwing concentreert zich rond de Zuidbuitenpoldersekade, maar verder daarbuiten kenmerkt de omgeving zich met polderlandschap, afgewisseld met bosschages. De Zuidbuitenpoldersekade mondt uit op de Oude Veerweg waaraan meerdere openbare parkeerplaatsen voor bezoekers van de Dordtse Biesbosch liggen. Daarvanuit lopen verschillende wandel- en fietsroutes het polderlandschap in. De bedoeling is om het gebied grenzend aan de Zuidbuitenpoldersekade om te vormen tot een recreatieknooppunt waar particuliere initiatieven voor dagrecreatie een plek zouden kunnen vinden. In dat kader is er inmiddels een pluktuin en een manege gerealiseerd.

Het perceel ligt tussen andere bebouwing. Zuidbuitenpoldersekade 3 grenst in het oosten aan een tuincentrum dat inmiddels veranderd is in een hoveniersbedrijf en in het westen aan een woning met bijbehorend agrarisch loonbedrijf. Ten noorden, aan de andere zijde van de Zuidbuitenpoldersekade ligt tevens bebouwing, een agrarische bedrijfswoning met schuren.



Luchtfoto huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Op het perceel zal de woning worden gesloopt en de nieuwe bestemming zal wonen niet langer toestaan op het perceel. Voor de sloop van de woning zal een sloopvergunning aangevraagd worden.

De uitkoopregeling verplicht de gemeente om na aankoop de woonbestemming eraf te halen. Er is getracht om na aankoop een nieuwe passende functie - niet zijnde een woonfunctie - voor het perceel te vinden. Dit is gedaan in overeenstemming met de (toekomstige) eigenaar van het perceel en toekomstig gebruik van het perceel. De percelen zullen met de nieuwe bestemming weer worden verkocht.

In dit geval wordt het perceel terugverkocht aan de huidige eigenaar. In dit kader heeft de eigenaar van Zuidbuitenpoldersekade 3 aangegeven de grond te gebruiken voor uitbreiding van het aangrenzende tuincentrum c.q. hoveniersbedrijf met modeltuinen. Het is de bedoeling van de eigenaar om de locatie Zuidbuitenpoldersekade 3 in samenhang met de bestaande bedrijfslocatie op Zuidbuitenpoldersekade 3a te ontwikkelen, om zodoende tot één bedrijfslocatie te komen.

Nieuwe bestemming

Het perceel gaat zonder bebouwing teruggeleverd worden aan de eerdere eigenaar. Deze bezit ook het naastgelegen perceel met tuincentrum. Voorwaarde om het terug te leveren is dat de bestemming "Wonen" wordt gewijzigd naar de bestemming "Recreatie" met functieaanduiding "Tuincentrum" om een uitbreiding van het naastgelegen tuincentrum en de hoveniersactiviteiten op dit perceel mogelijk te maken. Bij de functieaanduiding "Tuincentrum" (welke nu ook voor het naastgelegen perceel geldt) zijn naast hoveniersactiviteiten ook model-/schowtuinen toegestaan.

Bij deze bestemming wordt aangesloten bij de regels in het huidige vigerende bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch. Ondermeer zijn de regels voor de bestemming 'Recreatie-1', de regels rond maximale bebouwing en de bouwhoogte overgenomen. Ook wordt de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor horeca overgenomen om ondersteunende horeca voor het tuincentrum via binnenplannen afwijken mogelijk te kunnen maken voor max 100 BVO.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Op 1 januari 2017 is de *Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding* in werking getreden. Dit is een nationale uitkoopregeling voor woningen onder een hoogspanningslijn van het rijk. De uitkoopregeling is gepubliceerd in de Staatscourant op 15 december 2016. De uitkoopregeling is door het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (hierna ministerie van EZK) opgesteld in overleg met betrokken gemeenten.

De uitkoopregeling maakt het mogelijk dat gemeenten woningen aankopen of laten verplaatsen indien de woningeigenaren daarvoor kiezen. De gemeenten kunnen de kosten voor het uitkopen of verplaatsen van woningen vergoed krijgen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), een onderdeel van het ministerie van EZK.

De woningen die in aanmerking komen voor deze uitkoopregeling lagen op peildatum 1 januari 2017 en op het moment van de aanvraag:

- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 220 of 380 kV (kilovolt) staat, of
- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 50, 110 of 150 kV staat én buiten een bevolkingskern ligt, of
- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 110 of 150 kV staat en binnen een bevolkingskern ligt, waarbij de tracélengte korter is dan 1 kilometer.

Het gaat daarbij om de volle breedte van de draden die tussen de masten hangen, maar de woning zelf hoeft niet volledig onder de draden te staan. Een andere voorwaarde is dat het situaties zijn waar ondergrondse bedrading (verkabeling genoemd) of verlegging van de hoogspanningsverbinding niet aan de orde is.

In totaal in Nederland komen ongeveer 385 woningen in 82 gemeenten in aanmerking, waarvan totaal 9 in de gemeente Dordrecht.

Woningeigenaren konden zich tot 1 juli 2021 melden bij de gemeente om gebruik te maken van de uitkoopregeling. De uitkoopregeling loopt tot en met 31 december 2021. Wanneer woningeigenaren zich melden koopt de gemeente de woningen over om vervolgens te slopen en de woonbestemming eraf te halen. In de plaats van de woonbestemming komt een andere geschikte bestemming op de locatie(s).

In de regeling is de verplichting opgenomen dat de woonbestemming binnen vijf jaar na de dag van de aanvraag van de uitkering moet zijn vervallen (Art. 12, lid 2). Wanneer dit termijn van vijf jaar wordt overschreden heeft de gemeente geen recht meer op vergoeding van de kosten door het Ministerie van EZK.

Het is dus belangrijk tijdig de woonbestemming van woningen onder een hoogspanningsverbinding te wijzigen wanneer bekend is dat woningeigenaren van de uitkoopregeling gebruik willen maken en zo als gemeente in aanmerking te komen voor de uitkering.

Onderliggende bestemmingsplanherziening voorziet in deze noodzakelijke bestemmingswijziging.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 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. 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. Sinds 1 januari 2012 is via het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaald dat in bestemmingsplannen ook rekening moet worden gehouden met cultuurhistorie, waaronder archeologie. Dit is een wijziging van het Bor en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Cultuurhistorische Atlas provincie Zuid-Holland

Op provinciaal niveau geeft deze cultuurhistorische atlas een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Per onderdeel (archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap) zijn de kenmerken (patronen in het landschap) en waardevolle structuren aangegeven. Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen belangrijke input voor het gemeentelijk beleid en de bestemmingsplannen.

Archeologische verwachtingskaart en erfgoedverordening

Op gemeentelijk niveau is in 2009 de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Dordrecht opgesteld. De kaart is een detaillering en uitwerking van de kaarten die op nationaal en provinciaal niveau beschikbaar zijn. Op het gemeentelijk grondgebied varieert de verwachting van laag tot zeer hoog. 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.

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.

4.1.2 Onderzoek

In het huidige bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch (2014) heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1'. In het archeologisch advies (bijlage 1) blijkt uit de archeologische verwachtingskaart dat in de ondergrond van het plangebied de in 1421 verdrinken rivier Romeinse Maas wordt verwacht. In het plangebied zelf is geen archeologisch onderzoek gedaan, maar wel in de directe nabijheid. Uit de naburige onderzoeken is duidelijk geworden dat het plangebied precies ligt ter hoogte van de bedding van de in 1421 verdrinkende Romeinse Maas. Juist in de bedding van deze rivier worden geen behoudenswaardige archeologische waarden verwacht. Het plangebied wordt daarom vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht. Bij de

geplande toekomstige bodemingrepen zullen geen behoudenswaardige archeologische waarden bedreigd of verstoord worden.

In deze herziening van het bestemmingsplan hoeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' niet meer opgenomen te worden.

4.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 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. 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.

Bodemkwaliteitskaart Dordrecht

In 2007 is de Bodemkwaliteitskaart Dordrecht 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.

4.2.2 Onderzoek

Voor de locatie Zuidbuitenpoldersekade 3 is een verkennend bodemonderzoek opgesteld in oktober 2021. Deze is opgenomen als bijlage 2. Hierna volgen de conclusies uit dit bodemonderzoek.

De bovengrond ter plaatse van het grasland is in twee mengmonsters onderzocht en hierbij zijn lichte verhogingen aan kwik, lood, zink en Hexachloorexaan aangetroffen. Hexachloorexaan in de bodem zal te maken hebben met het gebruik van dit bestrijdingsmiddel in het verleden toen hier sprake was tuinbouw en tijdelijk sprake was van een boomgaard. De bovengrond in de tuin ten zuiden van de woning bevat lichte verhogingen aan lood en zink.

De zwak puinhoudende bovengrond ter plaatse van een vermoedelijk gedempte greppel op de westelijke perceelsgrens bevat alleen een licht verhoogd gehalte aan zink. Deze grond is indicatief onderzocht op asbest waaruit bleek dat het aangeleverde verzamelmonster geen asbest bevatte. Bij de boringen voor de demping werd rond 0,5 meter diepte al de originele ongeroerde bodem aangetroffen waaruit blijkt dat het slechts een kleine ondiepe greppel is geweest.

De kleiige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5470 pakket. Het grondwater bevat alleen een gangbaar licht verhoogd gehalte aan barium.

Op basis van de conclusies worden een aantal aanbevelingen gedaan. Op grond van het uitgevoerde onderzoek waarbij geconstateerd is dat de bovengrond algemeen licht verontreinigd is vormt deze bodemkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemming waarbij de oppervlakte van het nu onderzochte perceel na de sloop van de bebouwing mogelijk gebruikt wordt voor de uitbreiding van het oostelijk aangrenzende tuincentrum.

Bij eventuele afvoer naar elders van mogelijk overtollige licht verontreinigde bovengrond dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Er bestaat geen enkele plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond.

- **Asbestonderzoek**

Zuidbuitenpoldersekade 3 is ter controle meegenomen in een ander verkennend bodem- en asbestonderzoek, met name voor onderzoek naar asbest. Hierna volgen de conclusies en adviezen van dit onderzoek voor Zuidbuitenpoldersekade 3.

Onder de betonverharding zijn bodemvreemde materialen en matig verhoogd gehalte nikkel gemeten. Er zijn verder hoogstens licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PCBs gemeten. Er is geen asbest aangetoond in zowel de fijne als grove fractie.

Over hergebruik wordt het volgende geschreven: Volgens de indicatieve toetsing van de analyseresultaten aan het handelingskader is de kleiige bovengrond met betrekking tot het gehalte PFOA niet toepasbaar. De locatie valt echter binnen 'zone 1' waar concentraties voor PFOA tot 10µg/kg d.s. kunnen worden verwacht. (...) Uit het onderzoek blijkt dat de samengestelde mengmonsters van de zandige grond geschikt is voor de toepassing "zand in aanvulling/ophoging", maar niet voor "zand in zandbed".

Op de locatie kan worden volstaan met het werken onder basishygiëne en is er geen veiligheidsklasse van toepassing.

Met betrekking tot het lozen van grondwater is het volgende geconcludeerd: De concentraties zwevende stof is dermate hoog dat lozing niet mag plaatsvinden op het oppervlaktewaterlichaam of riolering. Als je hiervan wilt afwijken moet je toestemming vragen in de vorm van een maatwerkvoorschrift.

De algemene conclusie van het onderzoek is dat op basis van de resultaten zowel grond als grondwater 'verdacht' is waargenomen. De licht verhoogde gehalten in het grond- en grondwater leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of het milieu en vormen geen belemmering voor het voorgenomen gebruik/functie van het terrein. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren.

Indien er bemaling uitgevoerd gaat worden, is het een optie om een herbemonstering van het grondwater uit te voeren met een zo laag mogelijk debiet. Mogelijk zal de gemeten concentratie zwevende stof dan lager zijn en is lozing van het grondwater dan wel mogelijk. Gezien de aangetroffen gehalten zware metalen en PFAS in de bodem dient echter wel rekening gehouden te worden met extra kosten voor het eventueel verwijderen en afzetten van grond.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem volgen geen bezwaren voor de procedure van het bestemmingsplan.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 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.

Omgevingsvisie 1.0 Dordrecht

De omgevingsvisie voor Dordrecht beschrijft de ambitie om in 2035 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht en in 2030 energieneutraal is. Daarnaast wordt gestreefd naar 49% CO₂ reductie in 2030 ten opzichte van 1990. In de toekomst moet Dordrecht een zelfredzaam eiland worden zodat onder andere overstromingen in de toekomst minder impact hebben en meer klimaatadaptief wordt gebouwd. De ambitie rond energieneutraliteit is vastgelegd in de Regionale Energie Strategie (RES) waar Dordrecht samen met de andere Drechtstedengemeenten invulling aan gaat geven.

Circulariteit

Duurzaamheid in deze context betreft vooral de duurzame gebouwkwaliteit qua materiaalkeuze, maar ook duurzaam in onderhoud en gebruiksduur van het gebouw. We streven naar een circulaire stad waarbij grondstoffen en materialen zo lang en zoveel mogelijk behouden blijven. Hieronder verstaan wij: het ontwerpen, construeren, en slopen van een gebouw op zo'n manier dat naast het hoogwaardig inzetten en hergebruiken van materialen, en een adaptief en toekomstbestendig ontwerp, ook duurzaamheidsambities op het gebied van energie, groen en water worden meegenomen.

Concreet betekent dit dat:

- de te gebruiken materialen, zoals beton, hout of metalen, een lage milieu-impact hebben conform de wettelijke MPG-eis en zijn zoveel mogelijk afkomstig van secundaire of biobased grondstoffen
- het gebouwo ontwerp flexibel en aanpasbaar dient te zijn om toekomstige veranderingen mogelijk te maken.

Groenblauw / biodiversiteit

De groeiopgave van het aantal inwoners in Dordrecht is aanleiding om een duidelijke ambitie te formuleren op groen (natuur) en blauw (water). Groenblauw heeft een sterke samenhang met klimaatadaptatie en flora en fauna (4.5). Groenblauwe verbindingen zorgen ervoor dat de stad gereed is voor het veranderend klimaat en daarnaast gezond en aantrekkelijk blijft. Zij leveren ecosysteemdiensten waar zowel mens als natuur van profiteert in de vorm van regulerende, ondersteunende, culturele en productie diensten. De groenblauwe visie (kaart) gaat in op investeringen voor groenblauwe verbindingen. Naast de hoofddraggers (het Wantij en Dordtwijzone) komt een netwerk van fijnmazige vertakkingen zoals dijklinten, de killen, de lanen en parken die het groen tot dichtbij de voordeur van iedere inwoner kunnen brengen.

De groenblauwe visie wordt verwerkt in de Omgevingsvisie van Dordrecht. Daarnaast geeft het richting aan het Kwaliteitsboek Openbare Ruimte - de update van het handboek zal voor groen en blauw de praktische uitwerking zijn richting een beweegvriendelijke, klimaatadaptieve, groene en biodiverse openbare ruimte.

4.3.2 Onderzoek

Om de ambitie te behalen wordt ingezet op nieuwbouw dat zo min mogelijk energie verbruikt. Deze ambitie richt zich met name op nieuwbouw omtrent woningbouw en utiliteitsbouw. Daar geldt dat deze minimaal moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Tevens wordt vanuit circulariteit ingezet op het gebruik van duurzame materialen waarbij grondstoffen en materialen zo lang en zoveel mogelijk behouden blijven.

In het plangebied worden de bestaande gebouwen (woningen en schuren) gesloopt. De nieuwbouw zal in de vorm van een uitbreiding van het naastgelegen tuincentrum minimaal moeten voldoen aan de eisen BENG en kunnen met duurzame materialen en grondstoffen worden opgericht.

Wat betreft groenblauw als onderdeel binnen duurzaamheid is het volgende advies gegeven: Het plangebied ligt in een gebied dat op de Groenblauwe visiekaart is uitgewerkt als recreatief groen. Dit betekent dat er vanuit de visie een sterke wens ligt om te werken aan een aantrekkelijk, gezonde groen landschap met plek voor biodiversiteit en aangepast aan de gevolgen van klimaatsveranderingen. De ontwikkeling is in lijn met de groenblauwe wens.

Het plan heeft een positieve impact op de biodiversiteit, zeker gezien de ligging in intensief in gebruik zijnde (landbouw)gebied. De ligging nabij de Haniaspolder maakt dat het perceel veel potentie heeft voor flora en fauna. Een combinatie van jaarrond bloeiende struiken en bomen afgestemd op de voedselbehoefte van vogels en insecten, en bloemrijk gras als versterking van het bestaande groen zijn goed inpasbaar. Kansen liggen er vooral in aansluiting van nieuw op het bestaande groen. Tot slot draagt een goede landschappelijke inpassing met meer groen dan in de huidige situatie bij aan een meer aantrekkelijke en beleefbare leefomgeving van het buitengebied.

Het aspect natuur komt verder aan bod in paragraaf 4.5.

4.3.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Regelgeving en beleid

Op basis van diverse wettelijke voorschriften zoals de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen dienen bij het opstellen van bestemmingsplannen minimaal de normen voor plaatsgebonden risico in acht te worden genomen voor zover het bestemmingsplan kwetsbare of zeer kwetsbare bestemmingen toelaat. Daarnaast gelden aandachtsgebieden waarbinnen een afweging moet worden gemaakt of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maatschappelijk aanvaardbaar worden geacht.

4.4.2 Onderzoek

Ten zuiden van het perceel loopt een hogedruk aardgasleiding en het perceel is gelegen onder een hoogspanningsverbinding.

De 10^{-6} contour van de aardgasleiding ligt op de buis zelf en vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het hoveniersbedrijf bij Zuidbuitenpoldersekade 3. De bebouwing van het hoveniersbedrijf ligt net binnen de 100% letaliteitsgrens van de aardgastransportleiding en het toekomstige brandaandachtsgebied. Bij de aanleg van de gasleiding was er geen sprake van een benadering van het groepsrisico. De uitbreiding met showtuinen (720 m²) zal niet leiden tot een toename tot boven de orientatiewaarde. Ook dit vormt, als het hierbij blijft, geen belemmering.

Voor het geven van de workshops is nodig inzichtelijk te maken hoeveel personen er verwacht gaan worden. Dan kan duidelijk beoordeeld worden of sprake is van een stijging van het groepsrisico.

Zolang het gehele hoveniersbedrijf een beperkt kwetsbaar object blijft zijn er naar verwachting geen schokkende ontwikkelingen op het gebied van het groepsrisico en zal ook hier de orientatiewaarde niet worden overschreden (bij een beperkt kwetsbaar gebouw of beperkt kwetsbare locatie zijn altijd minder dan 50 personen aanwezig).

In de buurt ligt tevens een stikstofleiding. Deze leiding staat op de risicokaart met een 10^{-6} contour. Het perceel staat buiten deze contour en vormt daarmee geen belemmering.

Rondom de hoogspanningsleiding 380 kv is sprake van een belemmeringsstrook en een indicatieve zone voor elektromagnetische velden. Deze zone bedraagt 105 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze zone moet worden voorkomen dat kinderen onder de 16 jaar langdurig worden blootgesteld aan elektromagnetische straling en permanente bewoning binnen deze zone niet toestaan.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.5 Flora en Fauna (natuur)

4.5.1 Regelgeving en beleid

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) is per 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt de bestaande natuurwaarden. In de wet zijn regelingen omtrent gebiedsbescherming (Natura-2000 gebieden zoals de Biesbosch), soortenbescherming en houtopstanden opgenomen. In het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel en het voorzorgsbeginsel (Awb) dient bij het opstellen en herzien van bestemmingsplannen en bij (ruimtelijke) activiteiten een toetsing aan de Wnb plaats te vinden. Deze toetsing moet de volgende onderdelen bevatten:

- een inventarisatie van het voorkomen van wettelijk beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied en binnen de invloedssfeer van de activiteit;
- een inventarisatie en beoordeling van (significant) nadelige effecten als gevolg van de activiteit, op beschermde soorten die binnen het plangebied en/of binnen de invloedssfeer van de activiteit aanwezig zijn;
- indien nodig een opname van maatregelen die de negatieve effecten op de beschermde soorten en hun leefgebieden mitigeren en/of compenseren.

In de gemeentelijke APV is een verbod opgenomen voor de kap van bomen die op de lijst waardevolle bomen zijn aangeduid.

Omgevingsvisie 1.0 Dordrecht

In de omgevingsvisie van Dordrecht is het volgende doel vastgelegd: bescherming en bevordering van de biodiversiteit. Daarvoor is ook het stoppen van de achteruitgang van biodiversiteit nodig. Dordrecht beschermt de biodiversiteit door in te zetten op behoud van bestaande natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland) en beschermde soorten. Hiertoe volgen wij het wettelijk spoor van de Wet natuurbescherming. Bij alle nieuwe ruimtelijke plannen, zoals herinrichting van openbare ruimte, is het verplicht om zorgvuldig om te gaan met beschermde gebieden.

4.5.2 Onderzoek

Voor dit plan is in januari 2022 een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 4. Hieronder volgen de resultaten per onderwerp:

• **Vleermuizen**

Binnen het plangebied zijn geen bomen met vleermuisgeschikte holtes aanwezig, hierdoor kan de aanwezigheid van verblijfplaatsen boombewonende vleermuissoorten uitgesloten worden. De aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen kan niet uitgesloten worden. Ook kan wegens lijnvormige bomenrijen, dichte bosschages en het nabijgelegen water het plangebied deel uitmaken van foerageergebied, vliegrouete en beschutting voor vleermuizen.

Een mogelijke aantasting en/of vernietiging van verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegrouten kan niet worden uitgesloten. Er is een aanvullend vleermuisonderzoek nodig volgens het vleermuisprotocol.

• **Vogels met een vaste verblijfplaats**

Beide woningen en de paardenstal zijn geschikt als verblijfplaats voor de Huismus en de Gierzwaluw. Huismussen zijn ook tijdens het veldbezoek waargenomen. De Ransuil gebruikt het plangebied als leefgebied.

Een mogelijke vernietiging van verblijfplaatsen van de Gierzwaluw en de Huismus kan niet worden uitgesloten. Ook niet een mogelijke aantasting of verstoring van de functionele leefomgeving en foerageergebied van de Huismus en Ransuil. Daarom is aanvullend onderzoek naar de Gierzwaluw en Huismus nodig. Voor de Ransuil dienen verschillende maatregelen in acht te worden genomen. Zie hiervoor pagina 26 in de quickscan flora en fauna in de bijlage.

• **Grondgebonden zoogdieren**

Zowel de woningen, de loodsen en de schuur zijn niet geschikt als verblijfplaats voor marterachtigen. Wel is de omgeving geschikt als foerageergebied en functionele leefomgeving voor marterachtigen. Hier is de zorgplicht Wnb van toepassing. De paardenstal en bosschages dienen onaangetast te blijven.

- **Flora en overige waargenomen diersoorten**

Er zijn geen beschermde florasoorten aangetroffen binnen het plangebied. Tijdens het veldbezoek zijn vinken en andere vogels waargenomen. Er zijn vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen. Voor de zorgplicht wordt verwezen naar pagina 27 van de quickscan flora en fauna in de bijlage.

In de quickscan wordt geconcludeerd dat aanvullend onderzoek naar vleermuizen en vogels met vaste verblijfplaatsen (gierzwaluw en huismus) gedaan moet worden. Deze onderzoeken zijn nodig in het kader van de sloop van de huidige woning en bijbehorende bebouwing en moeten daarom gereed zijn voor aanvang van de sloop van de woningen. Uit het aanvullend flora- en fauna onderzoek (bijlage 9) blijkt het volgende:

In het aanvullend onderzoek wordt naar Zuidbuitenpoldersekade 3 verwezen als woning nummer 2 met bijbehorend terrein. De conclusies rond woning nummer 2 zijn van toepassing op dit bestemmingsplan. Zuidbuitenpoldersekade 1 (woning nummer 1 in het onderzoek) valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

- **Vleermuizen**

Er zijn tijdens de veldbezoeken geen uit- of invliegende vleermuizen aangetroffen dus kan gesteld worden dat de panden niet gebruikt worden als verblijfplaats. De voorgenomen bestemmingswisseling van het pand binnen het plangebied heeft geen negatief effect voor de vleermuizen.

Uit het onderzoek is gebleken dat de aangetroffen vleermuizen het plangebied gebruiken als foerageergebied. Er zijn ten aanzien van de aanwezige vleermuizen geen verdere verplichtingen dan de zorgplicht van toepassing.

Om de vleermuizen zo min mogelijk te verstoren wordt aangeraden om de sloop/verbouwingen overdag plaats te laten vinden. Daarnaast wordt aanbevolen te werken buiten de kwetsbare periode. Verder geldt de zorgplicht. Zie daarvoor pagina 22/23 van het onderzoek in de bijlage.

- **Vogels met een vaste verblijfplaats**

Er zijn tijdens de veldbezoeken geen gierzwaluwen aangetroffen. Bij woning 2 zijn geen huismussen aangetroffen (wel bij woning 1 buiten dit plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft). Er zijn tijdens de veldbezoeken meerdere ransuilen aangetroffen.

De conclusies m.b.t. huismussen zijn niet van toepassing op dit bestemmingsplan, omdat deze betrekking hebben op woning 1, welke buiten het plangebied van dit bestemmingsplan ligt. Voor woning 1 wordt een apart bestemmingsplan gemaakt. Voor dat bestemmingsplan gelden de conclusies m.b.t. huismussen (onthefing).

4.5.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt op dit moment geen belemmering voor de functieverandering die voorzien is in dit bestemmingsplan.

Het aspect stikstof komt in paragraaf 4.8 Luchtkwaliteit en stikstof aan bod.

4.6 Geluid

4.6.1 Regelgeving en beleid

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder uit 2007 wijst zones langs wegen en spoorwegen aan waarbinnen woningbouw en andere geluidsgevoelige functies moeten voldoen aan de vastgestelde voorkeursgrenswaarde voor geluidsbelasting. Hiervan zijn 30 km/uur gebieden en woonerven uitgezonderd. De geluidsbelasting is in deze zones weergegeven als daggemiddelde (Lden) en de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB.

Wegverkeerslawaai

In de Structuurvisie Dordrecht 2040 is het plangebied aangegeven als levendig centrum. Vanuit de doelen die worden nagestreefd binnen dit leefmilieu is het niet realistisch of noodzakelijk om hier te willen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet. Een geluidbelasting van 58 dB is onder voorwaarden voor wonen in dit leefmilieu aanvaardbaar.

Het plangebied ligt niet in een industrie- of spoorzone en daarom wordt niet ingegaan op industrielawaai en spoorweglawaai.

Beleid hogere waarden

Op 11 december 2007 zijn door burgemeester en wethouder van Dordrecht de 'Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder' vastgesteld. Daarin is beschreven in welke situaties en onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden verleend. Voor de verlening van hogere waarden dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

4.6.2 Onderzoek

De voorgenomen bestemmingswijziging heeft geen veranderingen in geluidsniveaus en geluidbelasting tot gevolg. De huidige bestemmingen worden gewijzigd naar een niet geluidgevoelige bestemming (recreatie – tuincentrum). Vanuit het oogpunt van geluid kan daarom geconstateerd worden dat deze geen gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor deze bestemmingsplanwijziging.

4.7 Groen

4.7.1 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.

4.7.2 Onderzoek

Door de initiatiefnemer zal een inrichtingsplan voor het plangebied gemaakt worden. In dit inrichtingsplan wordt het groen betrokken.

4.7.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan het beleid van de gemeente.

4.8 Luchtkwaliteit en stikstof

4.8.1 Regelgeving en beleid

Wet milieubeheer

De wet milieubeheer vormt het wettelijk kader voor luchtkwaliteitseisen, samen met de onderliggende AMvB's en ministeriële regelingen. De wet milieubeheer stelt grenswaarden aan de luchtkwaliteit. In een aanvullende regeling genaamd 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën gevallen opgenomen die per definitie 'niet in betekenende mate zijn', wat inhoudt dat bepaalde ontwikkelingen niet nader onderzocht hoeven worden op effecten voor de luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden. Deze regeling is bijvoorbeeld van toepassing op een nieuwbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen.

4.8.2 Onderzoek

Voor dit bestemmingsplan zijn de effecten op luchtkwaliteit en de stikstofdepositie onderzocht. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan. Hierna volgen de resultaten van de onderzoeken:

- **Luchtkwaliteit**

De nieuwe bestemmingen voorzien in dit bestemmingsplan zullen niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De relevante emissies zullen worden veroorzaakt door toegenomen verkeersbewegingen. In de berekening is uitgegaan van dat er in de huidige situatie geen (noemenswaardige) verkeersbewegingen plaatsvinden. Voor het perceel dat deel uit zal gaan maken van het tuincentrum worden 510 extra verkeersbewegingen per dag verwacht. Dit is mogelijk een overschatting. Voor het perceel waar hobbymatig paarden worden gehouden worden 550 verkeersbewegingen per dag verwacht. Deze aantallen zijn ingevuld in de NIBM tool. Deze geeft de conclusie dat het project NIBM is. Ook in het geval er wel sprake zal zijn van emissies door verwarming van gebouwen, zal gezien het relatief geringe effect hiervan, nog steeds sprake zijn van een NIBM-bijdrage.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		550
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,51
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

- **Stikstofdepositie**

In bijlage 6 is een memo opgenomen met de uitkomsten en conclusies vanuit de stikstofberekeningen (bijlagen 7 en 8). Deze stikstofberekeningen zijn uitgevoerd met het rekeninstrument AERIUS voor de realisatiefase en gebruiksfase.

In de memo zijn de realisatie van een kantoorgebouw en loods betrokken, maar dit bestemmingsplan heeft enkel betrekking op het kantoorgebouw. Deze zal worden gerealiseerd op Zuidbuitenpoldersekade 3. De loods zal komen op Zuidbuitenpoldersekade 3a, en valt daarmee buiten het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft.

Uit de stikstofberekening blijkt dat er na saldering geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouwwerkzaamheden en het beoogde gebruik van de bedrijfsontwikkeling op Zuidbuitenpoldersekade 3-3a te Dordrecht niet leiden tot significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

4.8.3 Conclusie

De aspecten luchtkwaliteit en stikstof vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9 Verkeer en vervoer

4.9.1 Regelgeving en beleid

Mobiliteitsplan Dordrecht

In 2005 is het Mobiliteitsplan Dordrecht vastgesteld. Dit beleidsplan beoogt een antwoord te bieden op de opgaven die vanuit een toenemend (auto)mobiliteit op Dordrecht af komen. De hoofddoelstelling is het verbeteren van de bereikbaarheid en het handhaven van de leefbaarheid. Op stadsniveau is een stelsel van hoofd- en secundaire wegen vastgesteld waarbij gemotoriseerd verkeer zo vlot mogelijk naar wegen van een hogere orde afgewikkeld dient te worden.

Beleidsregels parkeerbeleid nieuwbouwprojecten

Binnen de gemeente is parkeerbeleid ontwikkeld waarin parkeernormen en eisen gesteld worden aan nieuwbouw. Aan deze normen dienen nieuwbouwprojecten te voldoen en worden hieraan getoetst.

4.9.2 Onderzoek

De bestemming verandert van Wonen naar Recreatie met functieaanduiding Tuincentrum. In de regels is vastgelegd dat een hoveniersbedrijf met showtuinen is toegestaan met ruimte voor kantoorfuncties voor het bedrijf zelf en workshopruimten voor bezoekers van buiten. Voor deze functie zijn de kerncijfers van het CROW ASVV en het parkeerbeleid van de gemeente van toepassing. Alle parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gerealiseerd worden.

Verkeersaantrekkende werking

Wat betreft de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie op de Zuidbuitenpoldersekade is op basis van de CROW-kerncijfers de volgende berekening gemaakt:

Functie	Kerncijfer CROW ASVV	Norm	Verkeersgeneratie
Kantoor	7,9-9,6	8,75 x 540m2 BVO	47,25
Overige ruimten kantoor	9,1-10,9	10 x 546m2BVO	54,60
Totaal			101,85

De totaal verwachte verkeersgeneratie bedraagt afgerond 102 voertuigen.

Parkeren

Wat betreft de parkeerbehoefte van de nieuwe functie op Zuidbuitenpoldersekade 3 is op basis van de CROW-kerncijfers een berekening uitgevoerd. Conform de Beleidsregels parkeren bij nieuwbouwprojecten Dordrecht is uitgegaan van een sterk stedelijk buitengebied, binnen de bandbreedte van de CROW-kerncijfers. Dit leidt tot de volgende berekening:

Functie	Kerncijfer CROW ASVV	Norm	Parkeerbehoefte
540 m2 kantoor	Kantoor zonder balie (2,3-2,8)	2,55 / 100 m2 BVO	13,77
546m2 overige ruimten kantoor	bedrijf arbeidsintensief/ bezoekers extensief (2,1-2,6)	2,3pp / 100m2BVO	12,81
Totaal			26,58

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor het kantoor op Zuidbuitenpoldersekade komt neer op afgerond 27 parkeerplaatsen. Er is ruimte om deze 27 parkeerplaatsen op het eigen terrein van Zuidbuitenpoldersekade 3 te realiseren.

4.9.3 Conclusie

Het verwachte aantal benodigde parkeerplaatsen kan op eigen terrein opgelost worden. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 Water

4.10.1 Regelgeving en beleid

Op Europees niveau is de Kaderrichtlijn Water vastgesteld die ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde is. Op nationaal niveau is dit verder uitgewerkt in de Waterwet (2009) en het Nationaal Bestuursakkoord Water, waarvan de laatstgenoemde ondermeer zorgt dat een watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke plannen om de (toekomstige) gevolgen voor het watersysteem te achterhalen. Dit is vervolgens in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overgenomen. De Waterwet regelt het beheer van oppervlakte- en grondwater. Deze legt ook vast dat ruimtelijke plannen moeten worden afgestemd met het waterbeheerprogramma van waterschappen. In dit geval het waterbeheerprogramma van waterschap Hollandse Delta waar ondermeer het belang van ruimtelijke adaptatie wordt benadrukt als cruciaal thema bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.10.2 Onderzoek

De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan brengt geen wijzigingen aan in de waterhuishouding van het plangebied. Deze wijziging heeft geen dempen van watergangen en waterbronnen tot gevolg. Onderzoek is in dit geval niet nodig.

4.10.3 Conclusie

Gezien vanuit het aspect water vormt de uitvoer van dit bestemmingsplan geen belemmering.

4.11 M.e.r. beoordelingsplicht

4.11.1 Regelgeving en beleid

Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. moet voor activiteiten, die zijn genoemd in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), met de daar genoemde drempelwaarden, uitvoering worden gegeven aan de artikelen 7.16, 7.17 eerste t/m vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid, en 7.20a van de Wet milieubeheer.

Dit houdt in dat het bevoegd gezag moet nagaan of de activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. In bijlage D is de lijst met activiteiten opgenomen waarvoor de afweging moet worden gemaakt of een MER noodzakelijk is of kan worden volstaan met wel of geen vormvrije m.e.r.-beoordeling als de activiteit in de lijst voorkomt, maar onder de aangegeven drempelwaarde ligt. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten.

4.11.2 Onderzoek

Kenmerken ontwikkeling en omgeving

De ontwikkeling die is voorzien in dit bestemmingsplan omvat een uitbreiding van het naastgelegen hoveniersbedrijf (met ruimte voor het geven van cursussen en trainingen). De woning die er huidig staat zal verdwijnen.

De omgeving van het bouwplan is te kenmerken als (agraris) buitengebied met lintbebouwing met diverse functies zoals: agrarische (loon)bedrijven, tuin- en akkerbouwbedrijven, (bedrijfs)woningen, maneges/paardenhouderijen, hoveniersbedrijven en een houtopslag/-handel, maar ook natuur en recreatie. In de huidige situatie is een bestemming voor deze functie opgenomen die naast de bestaande functie, zoals hiervoor genoemd, ook activiteiten toelaat voor recreatie met beperkte bezoekersaantrekkende werking. Per recreatieondernemer is 100 m² horeca toegestaan na binnenplanse afwijking. Voorwaarde voor de horeca is dat deze verband moet houden met de in het gebied te realiseren recreatieve functies.

Beoordeling milieueffecten

De uitbreiding van het hoveniersbedrijf kan aangemerkt worden als een activiteit als bedoeld in bijlage D Besluit m.e.r. categorie D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2000 woningen of meer, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. In dit geval is sprake van een maximale bebouwingsoppervlakte van 712 m² voor de uitbreiding van het hoveniersbedrijf.

Vanuit jurisprudentie kan op basis van de volgende 5 criteria bepaald worden of er wel of geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is en wat de milieueffecten zijn. Hieronder is de ontwikkeling beoordeeld.

- **de aard en de omvang van de voorziene wijziging**

De aard van de functiewijziging past binnen de functionele structuur van de omgeving. De uitbreiding van het hoveniersbedrijf is van een al bestaand hoveniersbedrijf dat naast het betreffende perceel ligt. De omvang van de voorgenomen uitbreiding van het hoveniersbedrijf is beperkt ten opzichte van de huidige situatie en omgeving.

De huidige woning op perceel Zuidbuitenpoldersekade 3 die gesloopt gaat worden omvat momenteel 100 m² (exclusief bijgebouwen). Op de woning ligt een bouwvlak die bebouwing tot 100 m² toestaat.

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om op dit perceel in plaats van 100 m² 712 m² te bebouwen. Dit is meer dan nu mogelijk is. Op die manier is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan waarbij op percelen met de bestemming Recreatie of (agrarisch) bedrijf 25% van het totale perceel bebouwd mag worden.

Er is in de milieuonderzoeken aangetoond dat er geen significante effecten zijn voor de nieuwe functie en toegenomen bebouwing. Ook ten aanzien van bijlage D Besluit m.e.r. valt 712 m² ruim binnen de oppervlakte van 100 hectare waarvoor een MER verplicht is.

Ter verduidelijking is hierna in een afbeelding weergegeven wat maximaal bebouwd mag worden op Zuidbuitenpoldersekade 3 ten behoeve van de uitbreiding hoveniersbedrijf, en naastliggend perceel Zuidbuitenpoldersekade 3A met het bestaande hoveniersbedrijf.



- **de wijziging van opzet en vormgeving (eventuele uitbreiding bebouwde oppervlakte)**

Er wordt slechts een beperkte wijziging aangebracht in de huidige ruimtelijke opzet van de percelen. Het bebouwd oppervlakte, de hoogte en de situering van de bebouwing wijzigt minimaal. Voor vormgeving is geborgd dat bouwplannen moeten voldoen aan de welstandsnota van de gemeente.

- **mogelijke gevolgen voor het milieu**

De belangrijkste milieuaspecten zijn geluid, luchtkwaliteit, geur, bodem, water en natuur. De uitvoering van de voorgenomen planontwikkeling leidt tot geen significante effecten bij de genoemde milieuaspecten ten opzichte van de hiervoor beschreven huidige situatie. Bijvoorbeeld de mogelijkheid tot een toevoeging van 100 m² horeca is al toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan en wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. Dit leidt niet tot nieuwe milieugevolgen.

- **veranderingen van het woon- en leefklimaat (door bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking)**

De nieuwe functie uitbreiding hoveniersbedrijf gaat in de toekomst leiden tot minder verkeer. In het verkeer- en parkeren onderzoek blijkt dat dit plan leidt tot 102 verkeersbewegingen. Dit is minder ten opzichte van de huidige functie (woning) op het perceel. Deze geeft volgens de norm gemiddeld 381 verkeersbewegingen. De afname leidt niet tot significante effecten voor de omgeving.

In de stikstofberekening zijn deze nieuwe verkeersbewegingen betrokken, maar ook de verkeersbewegingen benodigd voor de realisatie van het plan. Uit het onderzoek blijkt dat deze ook niet tot significante effecten voor de omgeving leiden.

Dit bestemmingsplan maakt de verwijdering van de bestaande woning direct onder de hoogspanningsverbinding van 380 kV mogelijk en dit is positief voor het woon- en leefklimaat.

- **de vraag of het project is gelegen in bestaand stedelijk gebied**

Het project is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, het leidt niet tot een significante toename van het ruimtelijk beslag. Na realisatie van dit project zal het karakter van de omgeving in het buitengebied niet veranderen. Het project past binnen de huidige ruimtelijke en functionele structuur.

Op basis van het voorgaande waarin de vijf criteria zijn nagelopen kan worden aangenomen dat bij deze voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Beide ontwikkelingen overschrijden geen van de drempelwaarden die zijn opgenomen voor de categorieën in bijlage D Besluit m.e.r. Er is daarmee vanuit het Besluit m.e.r. geen verplichting tot een formele m.e.r.-beoordeling.

4.11.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande (en alle uitgevoerde milieuonderzoeken) is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de voorziene ontwikkeling in dit bestemmingsplan. Gelet op de kenmerken en effecten van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat de milieueffecten van de ontwikkeling niet van dusdanige omvang zijn dat sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r. beoordeling of m.e.r. besluit.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planmethodiek

De bestemmingen zijn van de verbeelding afleesbaar. In de regels is aangegeven onder welke voorwaarden er gebouwd kan worden. Voor de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Regels

In iedere bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven voor welke doeleinden de aangewezen gronden zijn bestemd. Daarna wordt in algemene zin aandacht besteed aan de bouwregels, de afwijkingen, en specifieke gebruiksregels.

Bestemmingen

- Recreatie - 1

De bestemming 'Recreatie - 1' is toegekend aan alle gronden in dit bestemmingsplan. Deze bestemming vervangt de bestemmingen die wonen toestonden. Deze bestemming is in lijn met de bestemming 'Recreatie - 1' in het (moederplan) bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch. Ter plaatse van de bestemming 'Recreatie - 1' worden via functieaanduidingen verschillende gebruiken toegestaan.

- Aanduiding 'Tuincentrum'

Deze aanduiding, zoals opgenomen in de bestemmingsregels onder gebruik, staat het gebruik van de gronden toe. Op gronden waarop de aanduiding 'Tuincentrum' zijn geplaatst is het toegestaan de grond te gebruiken voor een tuincentrum of hoveniersbedrijf. Voor deze aanduiding kunnen specifieke regels gelden.

- Overgangsrecht en naam

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Tot slot is in de slotregel de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan is niet nodig als de kosten van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dit kan met een overeenkomst of via de gronduitgifte.

Er is een anterieure overeenkomst over de koop van de grond en zo is het kostenverhaal gedekt. Een exploitatieplan is niet nodig.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl zodat eenieder de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Het in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven overleg is gevoerd met:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Gasunie;
3. Rijkswaterstaat;
4. Tennet TSO;
5. Waterschap de Hollandse Delta;
6. Veiligheidsregio;
7. Omgevingsdienst Haaglanden.