

Bestemmingsplan "Belthure Park en omgeving"

GEMEENTE DORDRECHT

STADSONTWIKKELING

Behoort bij besluit van de Raad van
2 oktober 2007, nr. SO/2007/5670

Inhoudsopgave toelichting:

1. Inleiding	1
2. Plangebied	2
2.1. Ligging en begrenzing van het plangebied	2
2.2. Historische ontwikkeling	2
2.3. Huidige situatie en relaties met de omgeving	3
3. Beleidskader	5
3.1. Rijk	5
3.2. Provincie	5
3.3. Gemeente	5
4. Geldende bestemmingsplannen	14
5. Programma en stedenbouwkundig ontwerp	15
5.1. Programma	15
5.2. Stedenbouwkundig ontwerpplan	17
5.3. Beeldkwaliteitsplan Belthure Park	19
6. Milieueffectrapport Belthure Park	20
7. Beschrijving van het plan	21
7.1. Keuze planmethodiek	21
7.2. Bestemmingsplan	21
7.3. Voorschriften	21
8. Milieu	33
8.1. Wet geluidhinder	33
8.2. Bodemkwaliteit	34
8.3. Luchtkwaliteit	35
8.4. Bedrijfsactiviteiten	36
8.5. Natuur - Flora en Fauna	37
8.6. Externe veiligheid	39
9. Watertoets	40
9.1. Beleidskader	40
9.2. Waterkering	41
9.3. Waterhuishouding	42
9.4. Overleg met de waterbeheerder	45
10. Uitvoerbaarheid	46
10.1. Maatschappelijk	46
10.2. Financieel	46
11. Resultaten overleg	49

Bijlagen (in planboekje):

1. Bijlage Archeologie en Monumenten
2. Onderzoek wegverkeerslawaaai
3. Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlagen (separaat van planboekje):

4. MER 2001
5. Aanvullende notitie MER
6. Beeldkwaliteitsplan
7. Ecologieonderzoek 2007
8. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Gedeelte Copernicusweg 2007

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2003 besloten in te stemmen met het programma en het stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen voor de realisering van een 18-holes golfbaan gecombineerd met woningbouw in het zuidelijk deel van de Dordwijkzone. Dit project is tot voor kort aangeduid als "Golf en Wonen".

Dit besluit is genomen na een uitgebreide discussie met de Dordtenaren over deze ontwikkeling. In het kader van deze discussie is een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld, die de daarvoor voorgeschreven procedure volledig heeft doorlopen en op 4 december 2001 door de Raad is aanvaard. De Milieueffectrapportage heeft samen met de Aanvullende notitie MER bij dit bestemmingsplan ter inzage gelegen.

Tot het opstellen van een MER is besloten om inzicht te krijgen in de vraag in hoeverre het project een bijdrage zou leveren aan de versterking van de Dordwijkzone als ecologische zone, die belangrijke natuurwaarden met elkaar verbindt.

In het kader van de MER zijn meerdere alternatieven/varianten voor de inrichting van het gebied onderzocht en met elkaar vergeleken. Uitkomst van de MER is dat het Meest Milieuvriendelijke Alternatief, dat de basis vormt voor de verdere planuitwerking en uiteindelijk het voorliggende bestemmingsplan, gezien de doelstellingen voor de Dordwijkzone tot de meest positieve score leidt.

Op 1 februari 2005 heeft de gemeenteraad ingestemd met het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met Wilgendael b.v. Hierin zijn de belangrijkste voorwaarden en afspraken vastgelegd om te komen tot realisering van het project, dat vanaf dat moment de naam "Belthure Park" draagt. De ondertekening van de overeenkomst vond plaats op 22 april 2005. Het door de gemeente tot stand brengen van een bestemmingsplan is onderdeel van het afsprakenpakket. De verwerving van gronden door Wilgendael b.v. is een andere belangrijke activiteit om tot realisering te kunnen komen.

Bij de voorbereiding van dit project is rekening gehouden met het voornemen om in het kader van het Randstadgroenproject 12 ha groen in de Dordwijkzone te realiseren. De hiervoor beoogde locatie aan de noord- en oostzijde van het sportpark Schenkeldijk is in dit bestemmingsplan opgenomen, evenals het sportcomplex zelf, dat mede als gevolg hiervan gedeeltelijk heringericht zal worden.

Het bestemmingsplan Belthure Park en omgeving is in hoofdzaak opgebouwd uit vier componenten. Dat zijn:

1. Belthure Park, bestaande uit een golfbaan en daarin geïntegreerde woningen
2. Randstadgroenstructuur, voornamelijk bestaande uit de aanplant van 12 ha bos
3. het sportpark Schenkeldijk, dat deels wordt heringericht
4. de bestaande dijkebebouwing van de Oudendijk, Zuidendijk en Zeedijk.

Dit bestemmingsplan beoogt in de eerste plaats de onder 1 en 2 genoemde ontwikkelingen, die ten tijde van het opstellen van dit plan nog in de planfase verkeren, juridisch-planologisch mogelijk te maken. In de tekst van deze toelichting ligt de nadruk op het project Belthure Park.

De onder 3 en 4 genoemde onderdelen worden in het bestemmingsplan meegenomen omdat de voor deze gebieden geldende bestemmingsplannen van oudere datum en aan actualisering toe zijn. Door deze gebieden in het plan te betrekken ontstaat bovendien een logisch begrensde plangebied.

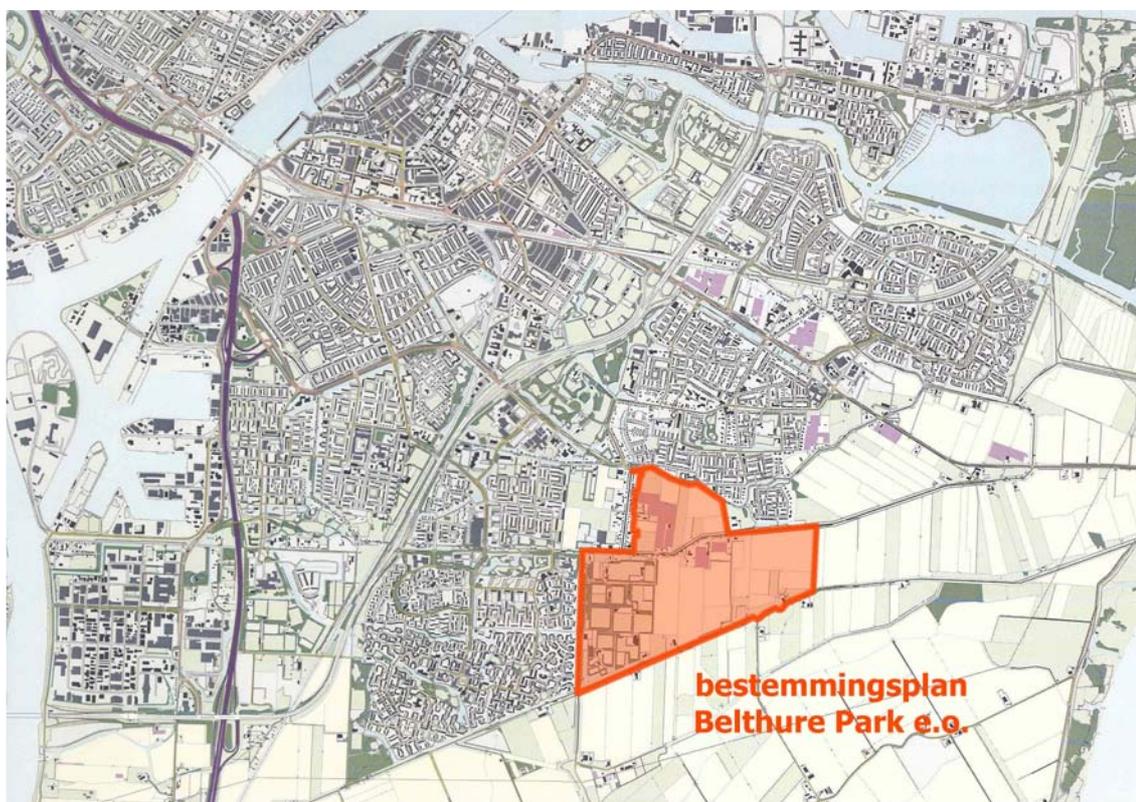
2. Plangebied

2.1. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied vormt het meest zuidelijke deel van de Dordwijkzone. Deze noord-zuid gerichte geleidingszone ligt tussen het stedelijke gebied van Dordrecht en de wijken Dubbeldam en Stadspolders. De zone vormt een verbinding tussen het Wantij en het buitengebied zuidelijk van de Zeedijk.

De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- in het noorden - Oudendijk
- in het oosten - Laantje van Middenhoeve, Zuidendijk, Meeuwenseweg
- in het zuiden - Zeedijk
- in het westen - Schenkeldijk, Zuidendijk, Stevensweg (achterkant percelen oostzijde).



Afbeelding: Ligging plangebied

2.2. Historische ontwikkeling

Van noord naar zuid neemt de leeftijd van de polders en dijken af. De polders zijn ontstaan door uitbreiding van bekadingsen in de 17^{de} eeuw van het gebied ten zuiden van het Oude Land van Dubbeldam, dat gevormd werd na de Sint Elisabethsvloed in 1421. Tussen de Oudendijk en de Zuidendijk ligt de Zuidpolder, ingepolderd in 1617.

Tussen de Zuidendijk en de Zeedijk ligt de Alloijzen- of Bovenpolder, ingepolderd in 1652. De polders hebben van oorsprong een landbouwfunctie. De dijken zijn behalve poldervormend ook waterkerend. Overigens fungeren de dijken niet als hoofdwaterkering maar als "slaper".

2.3. Huidige situatie en relaties met de omgeving

Het bestemmingsplan Belthure Park en omgeving heeft betrekking op de zuidoost-zijde van het verstedelijkte gebied van Dordrecht, oostelijk van de wijk Sterrenburg/gebied Stevensweg en zuidelijk van de wijk Dubbeldam.

De oorspronkelijke dijkstructuur is behouden. Het landschap wordt hierdoor in belangrijke mate bepaald. Tegelijkertijd vormen de dijken de grens met andere stadsdelen, waar het oorspronkelijke polderlandschap inmiddels is verdwenen als gevolg van uitbreidingen van de stad. De Oudendijk vormt de grens met de wijk Dubbeldam, de Schenkeldijk de grens met de wijk Sterrenburg. De Zuidendijk en Zeedijk manifesteren zich nog het meest als echte dijken en vormen daarmee belangrijke landschappelijke elementen.

De dijken vervullen vanouds een verkeersfunctie, in hoofdzaak voor de ontsluiting van aanliggende functies, soms ook als verbinding met andere stadsdelen.

De verkeersrelaties met het overige stedelijk gebied verlopen in noordelijke richting via de Stevensweg naar de aansluiting Overkampweg, Burgemeester Jaslaan en Eikenlaan en in westelijke richting via de Zuidendijk naar de Copernicusweg.



Zuidendijk met kassen op de achtergrond

Het gebied heeft van oorsprong een agrarische functie, waaronder glastuinbouw. Deze bedrijfstak is inmiddels grotendeels beëindigd, terwijl ook de agrarische sector zelf in toenemende mate onder druk is komen te staan. Enerzijds door de oprukkende verstedelijking, anderzijds door ontwikkelingen in de agrarische sector zelf.

Een gevolg hiervan is dat een deel van de van oorsprong agrarische bebouwing haar functie heeft verloren en wordt gebruikt voor burgerbewoning en/of kleinschalige activiteiten met een hobbymatig en/of bedrijfsmatig karakter.

De bebouwing langs de Zeedijk vervult over het algemeen nog steeds een agrarische of aanverwante functie. De dijkbebouwing langs de Zuidendijk heeft merendeels een woonfunctie, soms in combinatie met kleinschalig bedrijfs- of hobbymatig gebruik van gronden en (bij-)gebouwen.

De Stevensweg wordt gekenmerkt door lintbebouwing aan weerszijden. De hoofdbebouwing wordt veelal gebruikt voor bewoning, soms gecombineerd met kleinschalige bedrijfsactiviteiten op de achterterreinen.

Door de oprukkende woningbouw in Sterrenburg en Dubbeldam uit de periode 1970-1990 is het gebied binnen de invloedssfeer van het verstedelijkte gebied komen te liggen. De realisering van het sportpark Schenkeldijk in de jaren '70 van de vorige eeuw heeft hier eveneens aan bijgedragen.

In het plangebied zijn geen voorzieningen, zoals winkels en scholen, gevestigd. De bewoners zijn aangewezen op de voorzieningen in de wijken Dubbeldam en Sterrenburg. Op het sportpark Schenkeldijk zijn verschillende sportverenigingen gevestigd. Niet alleen veldsporten worden bedreven, ook indoor-sporten zoals volleybal en paardensport worden hier beoefend.

3. Beleidskader

3.1. Rijk

Nota Ruimte (april 2004)

De Nota Ruimte is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de adviezen en inspraakreacties naar aanleiding van beide documenten.

Hoofddoel van de Nota is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies en dit op efficiënte en duurzame wijze te doen, niet alleen in kwantitatieve maar ook in kwalitatieve zin, waarbij iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Dordrecht maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk Randstad Holland. De nota zet in op krachtige en dynamische steden in de Randstad. Naast herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande stedelijke gebieden blijft er een aanzienlijke vraag bestaan naar vooral groene woon- en werkmilieus in uitleggebieden.

3.2. Provincie

Streekplan Zuid-Holland Zuid (mei 2000)

Het plangebied ligt binnen de in het streekplan aangegeven "Verstedelijkingscontour Drechtsteden". De Dordtse verstedelijking dient binnen deze contour plaats te vinden.

Kernpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn:

- het benadrukken van de integrale ontwikkeling van het stedelijke en landelijke gebied van de Drechtsteden en daarbinnen van het belang van de regionale groenstructuren
- de Drechtsteden moeten tenminste voorzien in de woningbehoefte van de eigen bevolking en hebben een opvangfunctie voor de woningbehoefte van de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden
- de Drechtsteden voeren een gezamenlijk volkshuisvestingsbeleid en een gezamenlijke woningbouwprogrammering
- het realiseren van een duurzame ecologische structuur alsmede bescherming van bestaande natuur- en landschapswaarden door implementatie van het Strategisch Groenproject "Eiland van Dordrecht".

Principe-uitspraak provincie

Bij brief van 9 januari 2003 is het voornemen ten aanzien van het project Belthure Park (toen nog Golf en Wonen) aan Gedeputeerde Staten voorgelegd met het verzoek zich uit te spreken over deze ontwikkeling.

Na bespreking in de Provinciale Planologische Commissie op 13 februari 2003, wat heeft geleid tot een positief advies omtrent het planinitiatief, hebben Gedeputeerde Staten bij brief van 1 april 2003 mede gedeeld met voornoemd advies in te stemmen.

3.3. Gemeente

1. Stadsplan (maart 2000)

Het Stadsplan geeft richtingen aan voor de ruimtelijke ontwikkeling van stad en eiland in de periode 2000-2015, met een doorkijk naar 2030.

In het plan staat de ruimtelijke kwaliteit centraal. Belangrijk is of ingrepen of toevoegingen een verbetering betekenen van de kwaliteit qua gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de stad en het eiland.

Voor het plangebied wordt voorzien in het ontstaan van een nieuw landschap tussen Dubbeldam en het toekomstige natuur – en recreatielandschap buiten de stad. De stad gaat

hier geleidelijk over in het landschap waarbinnen plaats is voor aantrekkelijke woon- en recreatiemilieus in een groene en waterrijke omgeving.

Vanuit de visie op het landschap wordt voor dit gebied opgemerkt dat een omvangrijke voorziening als een golfterrein gecombineerd met woningbouw acceptabel is, als sprake is van een versterking van de Dordwijkzone en een aantrekkelijke openbare toe- en doorgankelijkheid voor fietsers en wandelaars. Uiteraard dient het functioneren van het sportcomplex Schenkeldijk niet in gevaar te komen.

2. De Dordwijkzone op de kaart (september 1999)

Dit document bevat een ontwikkelingsplan voor het parkgebied van Wantij tot Zeedijk, dat is gebaseerd op drie uitgangspunten:

1. herstel van de natuur binnen stedelijke grenzen
2. de gebruikswaarde van het gebied als "park voor de stad"
3. de herkenbaarheid van het gebied.

De Dordwijkzone biedt goede mogelijkheden om aanwezige waardevolle natuurelementen met elkaar te verbinden en daarmee de zone als geheel te versterken, zodanig dat allerlei planten en dieren zich in een groter gebied kunnen verspreiden.

Aan de zuidkant van de zone kan een aansluiting met het buitengebied zuidelijk van de Zeedijk worden gemaakt. Om de natuur weer in de stad te brengen is het belangrijk dat de zone op de juiste wijze wordt ingericht, soms met water, soms met bos én voor iedereen goed toegankelijk.

In de inleiding en hoofdstuk 6 van deze toelichting is vermeld in hoeverre het project Belthure Park invulling geeft aan de doelstellingen voor de Dordwijkzone.

3. Nota Milieu- en omgevingsbeleid Dordrecht (2001)

In de nota Milieu- en leefomgevingsbeleid Dordrecht is in hoofdlijnen het milieubeleid voor de periode 2001-2005 beschreven. Dit beleid is in hoofdlijn gericht op een duurzame en een leefbare Dordtse samenleving.

De belangrijke speerpunten zijn het gebiedsgericht milieubeleid dat uitgaat van 'het juiste milieu op de juiste plek' en duurzaamheid.

Voor de Dordwijkzone geldt als uitgangspunt dat de groene ecologische functie beschermd en waar mogelijk versterkt moet worden. Ten tijde van het opstellen van de nota was de ontwikkeling van het plangebied voor de golfsport gecombineerd met wonen (nog) niet aan de orde.

4. Woonvisie regio Drechtsteden (april 2004)

De visie geeft aan dat het woningaanbod en het aanbod aan woonmilieus nog niet genoeg gedifferentieerd is. Deze constatering past in het bredere doel om ook op andere beleidsterreinen de regio Drechtsteden beter op de kaart te zetten en de economische positie te verbeteren.

Naast verbeteringen op die andere terreinen kan een betere differentiatie in het wonen hieraan bijdragen. Zeggenschap en keuzevrijheid, hogere kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving worden aangemerkt als belangrijke subdoelstellingen.

Dit kan worden bereikt door onder andere meer aanbod voor hogere inkomens, al dan niet gecombineerd met "groen wonen" en "blauw wonen" (dure woningbouw op toplocaties aan de groene randen van de regio).

Het woonmilieu dat in het plangebied wordt nagestreefd wordt aangeduid met "rust en eigen baas".

5. Mobiliteitsplan (september 2005)

Op 6 september 2005 heeft de gemeenteraad het beleidsvoornemen van het Mobiliteitsplan Dordrecht vastgesteld. Het Mobiliteitsplan Dordrecht (MPD) beoogt een antwoord te

bieden op de opgaven die vanuit een toenemende (auto)mobiliteit op Dordrecht af komen. Vanuit de vaak tegengestelde belangen van bereikbaarheid en leefbaarheid wordt gestreefd naar gebiedsgericht maatwerk. De hoofddoelstelling van het mobiliteitsplan is het verbeteren van de bereikbaarheid en het handhaven van de leefbaarheid.

Voor de auto is sprake van een hiërarchie in wegen, te weten bovengemeentelijke en gemeentelijke doorstroomwegen, stadswegen en overige wegen. De Copernicusweg en de Overkampweg zijn voor het plangebied de belangrijkste toevoer-routes vanuit de stad en daarbuiten en fungeren als stadswegen. De wegen in het plangebied zelf vallen onder de laagste categorie. Omdat deze wegen in het algemeen geen stroomfunctie vervullen staat bij de inrichting de verblijfsfunctie voorop.

Het beleid voor het fietsgebruik richt zich op het stimuleren van het fietsgebruik, enerzijds door realisering van een fijnmazig netwerk voor kortere afstanden en anderzijds langgerekte rechtstreekse fietsroutes tussen de belangrijkste bestemmingsgebieden met een hoog fietsgebruik (binnenstad, NS-station, Leerpark, Gezondheidspark). Beide netwerken dienen in samenhang te worden gedefinieerd en uitgewerkt in een Fietsbeleidsplan.

6. Archeologie en monumenten

6.1 Archeologie

Algemeen

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de archeologische betekenis van het plangebied en de mogelijke gevolgen daarvan voor de realisering van het bestemmingsplan. Beknopt wordt ingegaan op het wettelijk kader, het archeologisch toetsingskader, de archeologische gegevens en verwachtingen en de wijze waarop eventuele archeologische belangen in het bestemmingsplan worden veiliggesteld.

In een bijlage bij deze toelichting wordt op onderdelen meer specifiek ingegaan op het aspect archeologie.

Wettelijk kader

Het 'Verdrag van Malta' uit 1992 voorziet in de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een belangrijk uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) bewaard blijft. Alleen als dit niet mogelijk is moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van onderzoek worden veiliggesteld. Een ander belangrijk uitgangspunt is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening.

Is bij planontwikkeling bodemverstoring met een grote archeologische waarde niet te vermijden, of zijn archeologische vooronderzoeken in dat kader noodzakelijk, dan verplicht het verdrag tevens iedereen die de bodem verstoort, de kosten voor (voor)onderzoek te dragen.

Het in 1998 door het Nederlandse parlement goedgekeurde verdrag zal worden verankerd in de landelijke monumentenwetgeving. De regelgeving is tot het van kracht worden daarvan vastgelegd in het landelijke Interim-beleid Archeologie (2001).

De Provincie Zuid-Holland toetst sinds 2002 bestemmingsplannen op het aspect archeologie.

In de ruimtelijke ordening is het van belang vroegtijdig inzicht te hebben in de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden, zodat de planvorming daarop zo goed mogelijk kan worden afgestemd.

Toetsingskader archeologie

Voor het beoordelen van de archeologische betekenis van het plangebied zijn de volgende toetsingscriteria gehanteerd:

- AMK, de Archeologische Monumentenkaart (Provincie Zuid Holland, 1994)
- de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS -Provincie Zuid Holland, 2007)
- Beleidsnota Bureau Monumentenzorg & Archeologie (Gemeente Dordrecht, 2004).
- Gemeentelijke waardenkaarten
- de archeologische context (uitgevoerde onderzoeken en/of waarnemingen)
- de historische context.

Archeologische betekenis plangebied

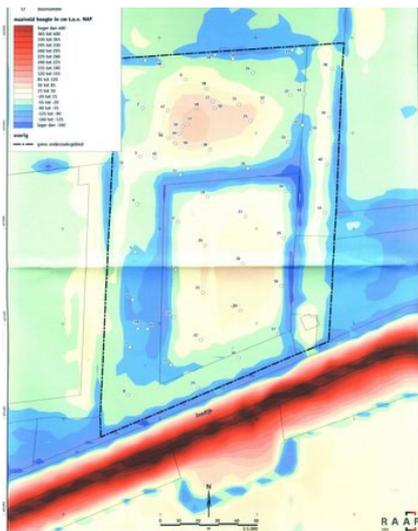
Op grond van de kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (2007) zijn er twee gebieden met verwachte hoge archeologische waarden. Het eerste gebied bestaat uit twee delen aan de noordzijde van het plangebied, beide onderdeel van de stroomrug Dubbel en oeverwallen. In de zuidwesthoek komt een oudere stroomrug voor, die mogelijk sporen bevat van bewoning uit de prehistorie. Deze stroomrug is onderdeel van het systeem van de Maas.



Afbeelding: Kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur met aanduiding plangebied.

Historische contexten over dit gebied zijn er niet, of weinig relevant voor de situatie van vóór 1421. Anderzijds moet worden gekeken naar historische landschapselementen, zoals de dijkstructuren van de Oudendijk, de Zuidendijk en de Wieldrechtse Zeedijk, het wiel op de kop van de Van Elzelingenweg. De cultuurhistorische waarde van deze structuren zijn van elementair belang voor het gebied.

In verband met de bijzondere archeologische waarde van Groot Raij nabij de Zeedijk – een voormalig omgracht landhuis uit de 17^e eeuw - is hiermee in het stedenbouwkundige plan voor de golfbaan en de woningen rekening gehouden. Enerzijds door de locatie ongemoeid te laten en eventuele bodemresten niet te verstoren en anderzijds door de herkenbaarheid



van dit archeologisch object te accentueren voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied.

Dit bestemmingsplan volgt voor de waardering en verwachtingen in het plangebied de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid Holland (2007). In het gebied zijn op dit moment geen archeologische waarnemingen bekend.

Op basis van de huidige Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid Holland (2007) is voor het overige deel van het plangebied een lage kans op archeologische sporen aangegeven.

Archeologisch bodemonderzoek in het plangebied is noodzakelijk in de gebieden met een redelijke tot hoge kans op sporen. In de gebieden met een lage kans is het slechts aan te raden het aspect archeologie in planvorming mee te nemen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

In algemene zin heeft het de voorkeur om archeologisch onderzoek in een vroeg stadium van de planontwikkeling uit te voeren. Als dat niet mogelijk is, is het bestemmingsplan het aangewezen instrument om de uitvoering van het archeologische onderzoek veilig te stellen. In het voorliggende bestemmingsplan doet deze situatie zich voor en wordt de onderzoekspllicht en zorgpllicht in het bestemmingsplan verankerd.



hoeve Zeedijk 10

6.2 Monumenten

Rijksmonumenten

In het gebied bevinden zich geen beschermde rijksmonumenten.

Monumenten Inventarisatie Project 1850-1940

In opdracht van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft een landelijke inventarisatie plaatsgevonden van waardevolle architectuur en stedenbouw, tot stand gekomen in de periode tussen 1850 en 1940. Uit deze inventarisatie zijn de nationaal gezien belangrijkste objecten en complexen geselecteerd en beschermd als rijksmonument. De belangrijkste gebieden zijn in procedure voor aanwijzing als beschermd stadsgezicht.

In het plangebied zijn geen objecten/complexen of gebieden van waardevolle architectuur en stedenbouw geïnventariseerd.

Monumenten Inventarisatie Project 1940-1965

In vervolg op de landelijke inventarisatie van bouwkunst en stedenbouw uit de periode 1850-1940 staat er een inventarisatie van architectuur en stedenbouw uit de Wederopbouwperiode 1940-1965 op de rol. Het plangebied moet nog worden geïnventariseerd op waardevolle objecten/complexen die typerend zijn voor deze periode.

Gemeentelijke monumenten

In het gebied bevinden zich de volgende gemeentelijke monumenten:

Laantje van Middenhoeve - Zuidendijk

Overkluizing of heulbrug, in het einde van Laantje van Middenhoeve, als kruising van het langs de Zuidendijk gelegen kanaal. Een heul is een opening in een dijk om twee door die dijk gescheiden wateren met elkaar te verbinden, met name door een overwelfde opening of door een brug. Datering mogelijk halverwege de negentiende eeuw.

Waardering:

Van monumentaal belang als herkenbaar onderdeel van de landschappelijke ontwikkeling van de polder.

Zeedijk 10

Wiel, restanten van een dijkdoorbraak.

Waardering:

De wiel is van monumentale waarde als landschappelijk element verwijzend naar de wor- dingsgeschiedenis van het poldergebied.



Wiel aan de Zeedijk

Zeedijk 10, 10A

Alloijzenhoeve, woning en schuur. Boerderij van het type T-boerderij (hallehuis met dwars geplaatst woonhuis) Gebouwd vermoedelijk in de achttiende eeuw. Gesitueerd naar de richting van de verkaveling, met het woonhuis in het dijklichaam en het bedrijfsgedeelte aan de voet van de dijk.

Waardering:

De boerderij is van monumentaal belang vanwege de relatief gaaf bewaard gebleven oorspronkelijke opzet en de zeer markante ligging, mede in relatie tot de naastgelegen wiel.

Karakteristieken

Beschermd stadsgezicht

In het gebied liggen geen als beschermd stadsgezicht aangewezen gebieden.

Waardevolle gebieden

De hoofdstructuur bestaande uit de dijken, Laantje van Middenhoeve, de Meeuwenseweg, de wielen (bij de Alloijzenhoeve en op de kop van de Van Elzelingenweg), heeft cultuurhistorische en landschappelijke waarde. De opbouw van het landschap, waterlopen, dijkprofielen, boombeplanting en kleine elementen als heulbruggen is hierbij van belang.

7 Nota Beheer Dijkbebouwing "Kijk op de Dijk" (september 1997)

In de Nota Beheer Dijkbebouwing is een beleid voor de verandering en uitbreiding van bestaande dijkwoningen en richtlijnen voor de nieuwbouw van dijkwoningen geformuleerd.

Dijken geven een beeld van de ontwikkelingsgeschiedenis van het Eiland van Dordrecht, vormen bijzondere elementen in het stedelijk weefsel en dragen bij aan het karakter van de stad. De dijken hebben zeer uiteenlopende verschijningsvormen en variëren van landelijk tot zeer stedelijk. Vooral woningen langs dijken met een meer landelijk karakter zijn gewilde objecten; velen willen graag aan de rand van het landelijk gebied wonen. De betreffende woningen zijn echter in het algemeen vrij oud en vrij klein, zodat regelmatig bouwaanvragen voor vervanging en/of uitbreiding van dergelijke dijkwoningen worden ingediend.

Door grootschalige vernieuwingen en uitbreidingen gaat het karakter van landelijk gelegen dijk verloren. De Nota Beheer Dijkbebouwing geeft een indeling van de verschillende dijktypen en koppelt daar randvoorwaarden voor de uitbreiding, vervanging en verdichting van dijkbebouwing aan.

De nota maakt onderscheid tussen dijken met een stedelijk dijkprofiel, dijken in de overgangszone tussen stad en buitengebied en landelijke dijkprofielen. Voor dijken in de overgangszone hanteert de nota een onderverdeling in 3 dijktypen.

De Zuidendijk is aangewezen als dijk van het type "overgangszone III". Deze dijken zijn incidenteel bebouwd, groen en openheid overheersen, waardoor een goed zicht op het achterliggende landschap mogelijk is.

De Schenkeldijk en Zeedijk zijn aangewezen als dijken met een "landelijk dijkprofiel". Type-rend is de ligging in het open landschap en het ontbreken van bebouwing.

Langs de dijken geldt ten aanzien van toevoegingen van nieuwe bebouwing een terughoudend beleid. Voor de dijken in het plangebied wordt de toevoeging van nieuwe bebouwing in principe ongewenst geacht. Het feit dat deze dijken onderdeel zijn van de ecologische hoofdstructuur op het Eiland van Dordrecht zijn mede aanleiding voor het strenge beleid. Daarbij geldt dat het belangrijk wordt geacht dat historische landschapselementen in hun context herkenbaar blijven.

In verband hiermee is voor het voorliggende bestemmingsplan de huidige situatie als uitgangspunt genomen. Nieuwe ontwikkelingen worden langs de dijken niet mogelijk gemaakt.

8. Stedelijk Waterplan (2001-2003)

In het Stedelijk Waterplan, waarvan thans beschikbaar zijn de Verkenningnota (oktober 2001, de Visie-nota (juni 2002) en het Maatregelenplan (september 2003), is voor het plangebied aandacht besteed aan aspecten als wateroppervlak voor berging en het vasthouden van relatief schoon hemelwater.

In hoofdstuk 9 van de toelichting op dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op het aspect water.

9. Milieubeleidsplan Dordrecht 2005-2010 "Samen werken aan een leefbaar en duurzaam Dordt" (september 2005)

Hoofdpijnen van het milieubeleid zijn een meer gebiedsgerichte aanpak "het juiste milieu op de juiste plek" en samenwerking met andere beleidsdisciplines.

Het gebiedgerichte milieubeleid wordt in samenwerking met andere disciplines uitgewerkt in de nota Milieutypologie Dordrecht.

In een op leefbaarheid geïnspireerde module wordt ingezet op het *stand still* principe in gebieden met een goede luchtkwaliteit, het voorkomen van nieuwe conflicten tussen wonen en economie, het tegengaan van nieuwe veiligheidsrisico's, scheiding van wonen en werken, het maximaliseren van geluidsbelasting bij gevoelige functies (70 dB(A)).

10. Stedelijke Ecologische Structuur van Dordrecht (1997)

Doelstelling is te streven naar een samenhangend netwerk van bron- en leefgebieden voor flora en fauna aansluitend op natuur in het buitengebied. Het netwerk is opgebouwd uit bos, hooiland en water. De Amstelveenzone en de Dordwijkzone worden gezien als de belangrijkste groene geleidingszones met hoge potenties voor ontwikkeling van bos. De visie geeft aan dat ontwikkeling van bos in het zuidelijk deel van de Dordwijkzone hoge natuurpotenties heeft. Met name tussen de Zuidendijk en Zeedijk nabij het sportpark Schenkeldijk wordt bos wenselijk geacht, waardoor een verbindingzone kan ontstaan tussen het bosgebied De Elzen in de Biesbosch en landgoed Dordwijk.

11. Prostitutiebeleid

Na de opheffing van het bordeelverbod is in Dordrecht op 5 september 2000 de notitie Prostitutiebeleid vastgesteld.

Uitgangspunt van het beleid is een vergunningplicht voor seksinrichtingen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening en legalisering van de op 1 januari 2000 bestaande seksinrichtingen. Legalisering houdt tevens in een positieve bestemming in het desbetreffende bestemmingsplan.

Met betrekking tot "thuiswerkers" geldt dat de activiteiten worden aangemerkt als "werk in de eigen woning", waarbij het pand de hoofdfunctie wonen behoudt. Dergelijke panden behoeven niet positief als seksinrichting te worden bestemd.

Samenvattend kan worden gesteld dat een seksinrichting binnen een bestemmingsplan alleen is toegestaan indien het betreffende pand daartoe is bestemd.

In het plangebied is geen seksinrichting gevestigd en evenmin gewenst, zodat een positieve bestemming achterwege kan blijven.

12. Groen en spelen

De Structuurvisie Groene Ruimte, het Boomstructuurplan en de Nota Kleurrijk Groen geven voor het plangebied het volgende aan.

In de Nota Kleurrijk Groen stelt voor de herkenbaarheid van de dijken in het landschap te benadrukken door aanplant van doorgaande bomenrijen. Belangrijke randvoorwaarden voor de dijken zijn het behoud van de hogere ligging ten opzichte van de omgeving, beplanting

met bomenrijen, behoud van zichtlijnen op de nog aanwezige wielen en grastaluds extensief bemaaien of begrazen ten gunste van bloemrijke aanblik



Zeedijk

Het Boomstructuurplan uit 1997 brengt de voor Dordrecht belangrijke boomstructuren in kaart. Niet alleen de bestaande boomstructuur maar ook de nog ontbrekende onderdelen. Het plan richt zich op de boomstructuren langs de Dordtse wegen en dijken. Deze bomenrijen bepalen het landschapsbeeld in belangrijke mate

De Schenkeldijk, Zeedijk en het grootste deel van de Zuidendijk worden aangeduid als bestaande te handhaven boomstructuur.

De Oudendijk, een deel van de Zuidendijk ter hoogte van de Stevensweg alsmede de Meeuwesenweg zijn wegen waar een structuur wordt gemist en waar versterking door middel van aanplant van bomen wenselijk wordt geacht.

In de Speelnota 1995 wordt de landelijke norm als uitgangspunt gesteld. De landelijke norm richt zich op de gemiddelde woonwijk. Inmiddels wordt nieuw integraal speelruimtebeleid ontwikkeld, dat moet leiden tot een Speelruimteplan met een daarop geënt maatregelenplan.

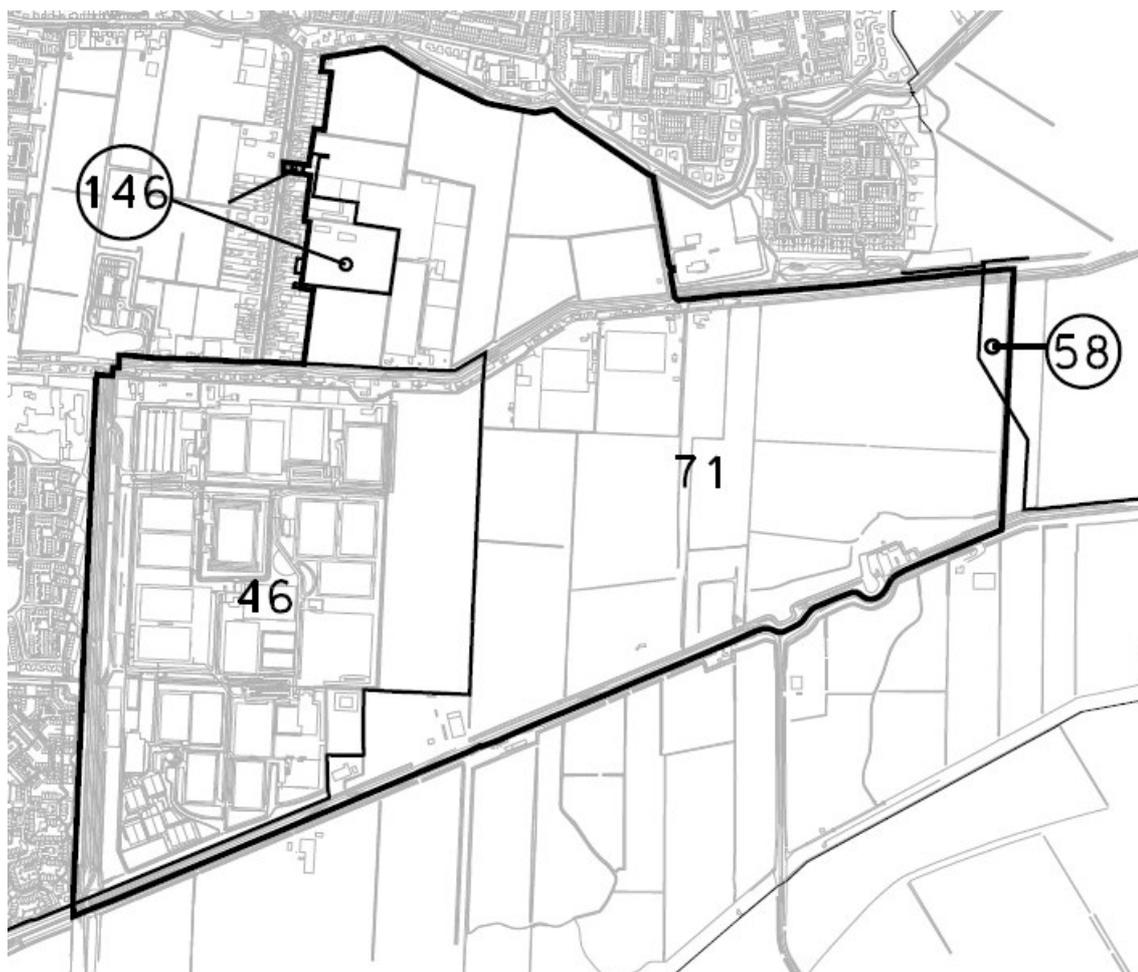
Doel van het plan is het realiseren van een uitdagende, kwantitatief en kwalitatief goede en veilige buitenruimte, met een veilige bespeelbaarheid en bereikbaarheid en een goede toegankelijkheid voor alle groepen kinderen en jongeren. De vitaliteit en leefbaarheid van de stad wordt hierdoor versterkt.

4. Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- 46 – bestemmingsplan “Schenkeldijk”, vastgesteld op 15 januari 1974
- 58 – bestemmingsplan “Haaswijk”, vastgesteld op 3 oktober 1969
- 71 – bestemmingsplan “Gedeelte landelijk gebied”, vastgesteld op 10 december 1979
- 146 – bestemmingsplan “Stevensweg-west”, vastgesteld op 8 mei 2001.

In onderstaande afbeelding is te zien waar de verschillende bestemmingsplannen gelden.



Afbeelding: Overzicht geldende bestemmingsplannen

5. Programma en stedenbouwkundig ontwerp

5.1. Programma

Het *Programma van Eisen* van het plandeel Belthure Park omvat (op hoofdlijnen).

Golf

- Een 18-holes internationale golfbaan met een centraal gebouw en voorzieningen.
- De golfbaan dient te kunnen voldoen aan de hoogste nationale eisen, alsmede aan de eisen met betrekking tot de status van een internationale golfbaan.
- De golfbaan moet zodanig worden ingericht dat onveilige situaties voor andere golfspelers, bezoekers en woningen in het gebied worden voorkomen.

Wonen

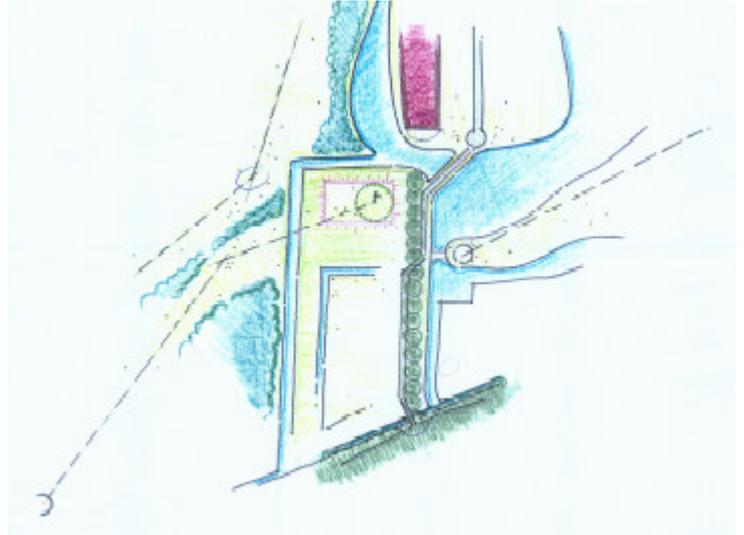
- (Luxe) woningen, in zeer lage dichtheid.
- Het programma voor de te realiseren woningen biedt ruimte aan vrijstaande villa's, halfvrijstaande villa's en appartementen.
- De woningen worden in een gelijke stijl ontwikkeld waardoor eenheid in ontwerp ontstaat. De villa's en halfvrijstaande villa's worden uitgevoerd in 1 laag met kap en 2 lagen met kap.
- De totale bouwhoogte van de villa's en halfvrijstaande villa's is ongeveer 12 m.
- De appartementen zijn in principe vormgegeven in drie/vier bouwlagen (inclusief kap).
- Conform het gemeentelijke beleid is de dichtheid van bebouwing over het plangebied gedifferentieerd, in aansluiting op de beoogde landschappelijke differentiatie in het plangebied, en in die zin dat het oostelijk deel van het plangebied relatief de geringste dichtheid, en het westelijk deel relatief de hoogste dichtheid heeft.
- De gemiddelde woningdichtheid in het plangebied (circa 100 ha) komt niet hoger dan 3 woningen per hectare.
- Binnen de op de kaart aangegeven woongebieden is het bebouwd oppervlak niet groter dan 17%. In combinatie met de (in het bestemmingsplan vast te leggen) eisen ten aanzien van bouwhoogte en onderlinge afstand van de woningen, is daarmee het volume van de bebouwing ten opzichte van de niet-bebouwde ruimte aan een maximum gebonden.
- Een deel van de tuinen wordt ingericht en beheerd volgens een integraal plan, zodat ook hiermee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de natuur- en landschapsontwikkeling van het plangebied. Een deel van de kavel kan door de eigenaren naar eigen behoefte worden ingericht waarbij ook de mogelijkheid voor de realisering van een zwembad wordt geboden.

Openbaar domein

- Het plan wordt binnen de bestaande dijkenstructuur ingepast; de Meeuwenseweg wordt gehandhaafd.
- Dijken met beplanting (inclusief Meeuwenseweg) vormen de drager.
- Als onderdeel van het project Belthure Park worden enkele doorgaande recreatieve openbare routes (fiets- en/of wandelpaden en dergelijke), vissteigers en een ligweide gerealiseerd.
- De openbare routes worden zodanig gesitueerd dat er uitzicht is op openheid (groen en water).
- De inrichting van de deelgebieden tussen de dijken ("kamers") sluit aan op die van de omgeving.



locatie Groot Raij - Zeedijk



schets toekomstige inrichting

Cultuurhistorie

- Behoud of zorgvuldige transformatie van cultuurhistorisch waardevolle elementen (herkenbare kavel van het voormalige landgoed Oud Raij, Wielen langs de Zeedijk, e.a.).

Water

- Er wordt een groot bergend vermogen gerealiseerd; hiervoor geldt een minimale eis van 10% oppervlaktewater.
- Het watersysteem van het plangebied wordt losgekoppeld van het watersysteem van Dubbeldam en zal alleen bij calamiteiten kunnen worden benut voor het opvangen van overtollig water uit Dubbeldam en Middenhoeve.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied voor het autoverkeer vindt via twee routes plaats:

- voor het noordwestelijke gebied: vanaf de Stevensweg;
- voor de deelgebieden ten zuiden van de Zuidendijk: vanaf de Schenkeldijk via een nieuw te realiseren route langs de noordrand van het te herstructureren sportpark; het sportpark en het Belthure Park krijgen daarbij een gezamenlijke aansluiting op de Schenkeldijk.

Voor de fietser is het plangebied bereikbaar over de openbare rijwegen en daarnaast:

- vanaf de Zuidendijk tegenover het Laantje van Middenhoeve, aansluitend op het middelste woonlint;
- vanaf de Zeedijk: ten westen van de wielen (doorbraakkolken), aansluitend op het zuidelijke appartementeneiland.

Zo ontstaat een noord-zuidgerichte fietsroute die Dubbeldam verbindt met het Strategisch Groen Project ten zuiden van de Zeedijk.

Voor de voetganger is het plangebied bereikbaar en begaanbaar over, naast alle openbare rijwegen gelegen, voetpaden en verder:

- vanaf de Oudendijk naar het noordelijke appartementeneiland, door middel van een stoep (hellingbaan in het dijktaalud), een dijktrap en een brug laag over het water;
- vanaf de Zuidendijk: naar beide kanten met een brug, aansluitend op een landhoofd, waarover een route naar twee nieuwe woonlinten loopt.

Omdat de voetganger ook over de fietsroute kan gaan, is de ontsluitingsgraad voor voetgangers in het plangebied hoger dan voor fietsers en auto's.

Randstadgroenstructuur

In 2007 wordt een plan voor de invulling van de 12 ha Randstadgroenstructuur als onderdeel van de ecologische zone tussen het Wantij en de Dordtse Biesbosch opgesteld.

Hoofdingrediënten voor de zone zijn de aanplant van bos en de aanleg van water. Daarnaast behoort tot de ontwerpogave het bezien van de mogelijkheden voor aanleg van recreatieve voet- en fietspaden en eventueel ruiterspaden.

5.2. Stedenbouwkundig ontwerpplan

De kaart van het Stedenbouwkundig Ontwerp Plan voor het plandeel Belthure Park is opgezet als basis voor een bestemmingsplan. De onderscheidingen zijn gericht op de verschillende op te nemen bestemmingen. De kaart van het Stedenbouwkundig Ontwerp Plan geeft de volgende onderdelen weer.

Golfbaan, met daarbinnen de aanduidingen Clubhuis Golf en Cultuurhistorisch Aandachtsgebied. Het hieronder vallende deel van het plangebied is bestemd voor een internationale golfbaan, inclusief benodigde gebouwen. De uitgangspunten voor landschappelijke inrichting van de golfbaan zijn neergelegd in het Beeldkwaliteitplan. Ten behoeve van de attractiviteit van de golfbaan kan de inrichting ook de aanleg van reliëf en water met zich meebrengen.

De aanduiding Clubhuis Golf geeft aan dat wel de plaats, maar nog niet de maatvoering en positie van het clubgebouw is vastgelegd. Het programma voor overige bebouwing op de golfbaan is in grote lijnen weergegeven in het Programma van Eisen.

De aanduiding Cultuurhistorisch aandachtsgebied ligt over een gebied aan de Zeedijk (nabij de beoogde aansluiting van de fietsroute op de Zeedijk), waar archeologisch bodemonderzoek de aanwezigheid van bouwmateriaal van het vroegere huis Groot Raij heeft aangetoond. De inrichting van dit gebied vindt plaats in overleg met de gemeentelijke archeologische dienst.

Woongebied

Het Woongebied omvat het uitgeefbare gebied ten behoeve van de woonfunctie. Binnen het Woongebied mogen gebouwen worden gerealiseerd binnen de Bouwzone. De woningen staan in beginsel met de voorgevel evenwijdig aan de weg. In de deelgebieden Bos en Park is in daarvoor in aanmerking komende bouwvelden aan de straatzijde een dubbele rooilijn aangegeven waartussen de voorgevel dient te worden gerealiseerd.

De zones langs water in het woongebied geven aan waar nadere eisen aan de inrichting van het Woongebied worden gesteld teneinde ecologische doelstellingen te realiseren (natuurvriendelijke oevers).

Openbaar gebied, met daarbinnen de aanduiding speelterrein/recreatie en de infrastructuur voor auto's, fietsen en voetgangers. Als openbaar gebied zijn aangegeven de wegen en voet- en fietspaden, alsmede berm en openbare recreatieve terreinen, tot aan het uitgeefbare terrein. In de profielen zijn de openbare infrastructuurlijnen nader ingedeeld.



Afb.: Stedenbouwkundig Ontwerp Plan

Speelterrein/recreatie. Op twee plaatsen is ruimte gereserveerd voor openbare recreatievoorzieningen; een nabij het woongebied bij de Stevensweg (speelplaats) en een nabij de Meeuwenseweg (recreatie).

Langzaamverkeersverbinding. Dit is een voetgangersverbinding tussen de Oudendijk en de Zuidendijk, van daar doorlopend tot in het nieuwe woongebied. De verbinding wordt met bruggen aangesloten op de Oudendijk en de Zuidendijk.

Fietsroute. Met een stippellijn is de doorgaande recreatieve fietsroute aangegeven die het Laantje van Middenhoeve verbindt met de Zeedijk. Deze route maakt onderdeel uit van het stedelijke recreatieve fietsroutenet. Bij de realisering wordt de fietsroute ook fysiek herkenbaar gemaakt.

Water. Onder deze bestemming is het water aangegeven dat nodig is voor de waterhuishouding en de waterberging, alsmede voor omzoming van de golfbaan (veiligheid).

Te ontwikkelen groengebied. Voorafgaand aan en tijdens de ontwikkeling van het SOP is overleg gevoerd over plaats en begrenzing van de te realiseren 12 ha Randstadgroen. Op de kaart staat ingetekend hoe deze nu gedacht zijn. Zij maken geen deel uit van het Stedenbouwkundig Ontwerp Plan.

Profielen

De profielen geven de maten van het openbare gebied van het Stedenbouwkundig Ontwerp Plan weer, alsmede de gewenste hoogteverschillen in het maaiveld.

Voor het plandeel Randstadgroenstructuur is ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan geen in kaart te brengen inrichtingsvoorstel beschikbaar.

5.3. Beeldkwaliteitsplan Belthure Park

Wat is beeldkwaliteit?

In een beeldkwaliteitplan wordt de gewenste ruimtelijke en visuele kwaliteit van een gebied beschreven in woord en beeld. De term beeldkwaliteit heeft betrekking op de (beoogde) waardering van het gebied op de aspecten herkenbaarheid en belevingswaarde. Voorwaarden daarvoor zijn:

- een heldere, ruimtelijke structuur;
- identiteit;
- een verzorgd en samenhangend beeld in en vanuit de openbare ruimte.

Wat is een beeldkwaliteitplan?

Een beeldkwaliteitplan is een gemeentelijk beleidsplan, dat aangeeft hoe de gemeente zich voorneemt om te gaan met het ruimtelijke beeld van te ontwikkelen gebieden. Een beeldkwaliteitplan is gericht op het optimaliseren van de ruimtelijk visuele kwaliteiten van het plangebied door het vastleggen en in beeld brengen van het ambitieniveau op verschillende ruimtelijk relevante aspecten.

Het beeldkwaliteitplan vormt een aanvulling op de juridische bepalingen in het bestemmingsplan en heeft daar een sterke samenhang mee. Het bestemmingsplan bevat regelingen in kaart en voorschriften die ook van invloed zijn op de te realiseren beeldkwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit kan echter onvoldoende in een bestemmingsplan worden geregeld. Aanvullende eisen zijn nodig om de beoogde beeldkwaliteit in de Dordwijkzone te kunnen realiseren en kunnen wel in een beeldkwaliteitplan verwoord en verbeeld worden.

Beeldkwaliteitplan Belthure Park

De gemeentelijke uitgangspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit van de Dordwijkzone zijn ook uitgangspunt geweest voor het ontwerp van Belthure Park.

Daarnaast zijn op grond van een analyse van de ruimtelijke kenmerken van het plangebied en omgeving voorstellen aangegeven voor de inrichting van het gebied en de architectuur van de bebouwing.

In concreto gaat het om het realiseren van een drietal verschillende landschappen in het gebied, die aansluiten op de landschappen in de omgeving en die samenhang geven tussen de verschillende "domeinen" in het plangebied: woongebied, golfbaan en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan voor het plandeel Belthure Park is in zijn geheel opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

De in het beeldkwaliteitplan beschreven kwaliteiten zijn niet van vrijblijvende aard. In de opzet is gekozen voor het beschrijven van de beeldkwaliteit die in de uitvoeringsfase wordt beoogd.

In het plan is beschreven op welke wijze de gewenste beeldkwaliteit kan worden bereikt. Deze middelen gelden als uitgangspunt voor de planontwikkeling in de uitvoeringsfase. Dit sluit niet volledig uit dat de beschreven beeldkwaliteit in concrete situaties ook met andere middelen kan worden gerealiseerd.

6. Milieueffectrapport Belthure Park

De Dennendael Groep uit Den Haag heeft in 1998 een initiatiefvoorstel ingediend dat voorzag in het ontwikkelen van een deel van de Zuidpolder en het westelijk deel van de Alloijzen- of Bovenpolder tot een golfbaan met circa 220 luxe woningen in een waterrijke omgeving met veel groen.

Uitgangspunt is dat het voorgenomen project een belangrijke bijdrage levert aan de beoogde kwaliteiten van dit deel van de Dordwijkzone.

Om de milieueffecten van dit initiatief zorgvuldig te kunnen afwegen is in mei 2000 besloten een m.e.r.-procedure te doorlopen. De Raad heeft het Milieueffectrapport op 4 december 2001 aanvaard. De Commissie voor de MER heeft op 21 februari 2002 met het rapport ingestemd, waarna de Raad op 5 maart 2002 heeft besloten het advies van de commissie bij de verdere besluitvorming te betrekken.

Na een uitgebreide communicatie met de bevolking heeft de gemeenteraad zich onder een aantal voorwaarden uitgesproken vóór de realisering van het project Belthure Park. Op grond van deze voorwaarden was het noodzakelijk het plan aan te passen. Dit heeft geresulteerd in een Ruimtelijk Besluit van de gemeente op 1 juli 2003.

Het nieuwe aangepaste ontwerp kan worden beschouwd als voorkeursalternatief. Op een aantal onderdelen verschilt het voorkeursalternatief met de in het MER onderzochte alternatieven.

In de aanvullende notitie m.e.r. (zie bijlage 5) is ingegaan op het doorlopen proces en wordt het voorkeursalternatief vergeleken met de in het MER beschreven alternatieven. Deze notitie is, samen met het MER, als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de aanvullende notitie blijken de volgende conclusies:

- De milieueffecten van het voorkeursalternatief zijn voor de meeste aspecten, inclusief de natuurwaarden, vergelijkbaar met het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) uit het MER;
- In het nieuwe ontwerp zijn de (mogelijke) inrichting en randstadgroenhectaren in relatie tot het project en het sportpark beter uitgewerkt dan in het kader van het MER mogelijk was.

Conclusie hieruit is dat de 12 ha randstadgroen geheel aansluitend aan het sportpark kunnen worden gerealiseerd en dus minder versnipperd worden dan in het MMA. Dit versterkt het positieve effect van de (ook in het MMA beoogde/beschreven) nieuwe ecologische verbinding tussen Strategisch Groenproject en het aansluitende noordelijke deel van de Dordwijkzone.

Daar staat tegenover dat het terreinareaal met natuurwaarden binnen het project - vooral als gevolg van het kleinere plangebied - in het voorkeursalternatief kleiner is dan in het MMA, maar ongeveer even groot als in het basialternatief.

- Het enige relevante verschil betreft de beoordeling voor het milieuthema landschap. Als gevolg van het collegeakkoord zijn de toetsingscriteria op dit punt uitgebreid (nieuwe beleidsdoelstelling: open houden van het meest oostelijke deel). Uitgaande van het collegeakkoord scoort het voorkeursalternatief voor landschap beter dan het "oude" MMA.

7. Beschrijving van het plan

7.1. Keuze planmethodiek

Sinds de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1985, in werking getreden op 1 juli 1986, kan qua planmethodiek een keuze worden gemaakt uit drie planvormen of combinaties daarvan, te weten:

- het gedetailleerde bestemmingsplan
- het globale bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting
- het globale bestemmingsplan zonder uitwerkingsverplichting, bekend onder de naam "globaal eindplan".

Voor het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor de gedetailleerde planvorm. Dit is mogelijk omdat het Stedenbouwkundig Plan in belangrijke mate is uitgewerkt en vast ligt. De planvorm geeft het meest concrete zicht op de toekomstige situatie.

7.2. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften. Samen vormen deze het juridische toetsingskader voor ontwikkelingen in het plangebied.

Deze toelichting belicht de achtergronden van het bestemmingsplan, geeft inzicht in de onderzoeken die in het kader van de voorbereiding zijn uitgevoerd en beoogt voorts nadere uitleg te geven over de bedoelingen van het plan.

De plankaart geeft bij eerste aanblik een redelijk beeld van de toekomstige ruimtelijke indeling van het plangebied. De voorschriften concretiseren dit beeld door het toegelaten gebruik van gronden te beschrijven en de bebouwingsmogelijkheden te uit te werken.

7.3. Voorschriften

De voorschriften zijn ingedeeld in een aantal hoofdstukken.

Hoofdstuk I - Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk begint met de **begripsbepalingen**. De soms niet alledaagse begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt worden in dit artikel nader omschreven en hebben vooral tot doel misverstanden bij de toepassing van het plan te voorkomen.

In artikel 2 volgt een beschrijving van de wijze waarop in het plan voorkomende maten zoals, hoogte, oppervlakte en inhoud moeten worden gemeten, waarmee ook op dit punt verschil van inzicht kan worden voorkomen.

Hoofdstuk II - Bestemmingsvoorschriften

In de **doeleindenomschrijving** wordt beschreven voor welke doeleinden gronden binnen de betreffende bestemming zijn bestemd.

De **inrichtingsbepaling** geeft aan welke fysieke voorzieningen zijn toegestaan, zoals hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, tuinen en erven en groenvoorzieningen.

De **bouwvoorschriften** regelen - in samenhang met de plankaart - de bebouwingsmogelijkheden binnen een bestemming. Gebouwen zijn doorgaans alleen toegestaan binnen op de plankaart ingetekende bouwvlakken. Buiten bouwvlakken is meestal geen of ondergeschikte bebouwing mogelijk. Indien geen bouwvlak is ingetekend, is de toegelaten bebouwing binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

Een **medebestemming** is opgenomen in geval van samenvallende bestemmingen. Deze situatie doet zich voor bij de dijken, die behalve een waterkerende functie ook een functie vervullen voor bijvoorbeeld verkeersdoeleinden of agrarische doeleinden.

De **vrijstellingsbepalingen** bieden de mogelijkheid om bij de uitvoering van het bestemmingsplan binnen grenzen af te wijken van de primair gestelde voorwaarden. Deze vrijstellingsbevoegdheid biedt enige flexibiliteit, zodat niet direct een planherziening of bijzondere procedure plan nodig is. Voorwaarde is dat een vrijstelling te allen tijde afdoende gemotiveerd moet worden.

Hierna wordt nader ingegaan op de verschillende bestemmingen:

Woondoeleinden

Deze bestemming geldt voor de woningen die in het kader van het project Belthure Park zullen worden gerealiseerd en voor de bestaande woningen langs de dijken. Onderscheid wordt gemaakt tussen gestapelde, niet gestapelde en dijkwoningen.

Belthure Park

Het bestuurlijk vastgestelde programma en stedenbouwkundig plan voor het Belthure Park zijn, voorzover het de woningen betreft, in deze bestemming vertaald. Dit betreft onder andere de situering en afmetingen van de woningen en de te realiseren aantallen.

Vertrekpunt is een bouwprogramma van 220 woningen, waarvan 80 gestapelde woningen.

De locaties waar gestapelde woningen zijn toegestaan (nabij Oudendijk en Zeedijk), zijn door middel van een nadere aanduiding (s) op de plankaart vastgelegd. De toegelaten hoogte is bepaald op 15 m. Hierbij is uitgegaan van 3-4 woonlagen en een (gedeeltelijk) verdiepte parkeerlaag daaronder. De ruimte rondom de gestapelde bouw is aangeduid als tuin, die in principe onbebouwd is.

De niet gestapelde woningen (max. hoogte 12 m) zijn toegestaan in de overige bouwvelden. Per bouwveld is het maximum aantal woningen bepaald. Hierbij is aangesloten bij de beoogde landschappelijke differentiatie en wordt invulling gegeven aan de van noordwest naar zuidoost afnemende dichtheid van bebouwing.

Indien in het kader van de uitvoering blijkt dat de per bouwveld genoemde aantallen te rigide zijn kunnen Burgemeester en Wethouders via vrijstelling medewerking verlenen aan een beperkte afwijking van deze aantallen, echter zonder dat het totaal aantal woningen mag toenemen.

De wens uit het Stedenbouwkundig Ontwerpplan om langs de lanen een verspringende rooilijn te bewerkstelligen is vertaald in een regeling die, in daarvoor in aanmerking komende situaties, toestaat dat ten hoogste 3 naast elkaar gesitueerde hoofdgebouwen in dezelfde lijn worden geplaatst. Een volgende woning dient tenminste 2 m te verspringen. Waar de bouwvelden relatief ondiep zijn wordt de eis van de verspringende rooilijn niet gesteld om de ontwerpmogelijkheden voor de woningen niet te veel te beperken.

Omdat ten tijde van het opstellen van dit plan nog geen zicht bestaat op de concrete invulling van de woonvelden qua woningtypen en rooilijnen is gekozen voor het opnemen van een relatief groot bouwveld, waarin zowel het hoofdgebouw – de woning(en) – als de aan- en bijgebouwen ondergebracht zullen worden. De bij woningen gebruikelijke aanduiding "erf" wordt in deze situatie achterwege gelaten.

Zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde van de bouwvelden is een strook aangewezen voor tuin. Overeenkomstig het Stedenbouwkundig Ontwerp Plan mag hier niet worden gebouwd. De realisator van het project zal met de toekomstige individuele eigenaren privaatrechtelijke afspraken maken over de inrichting en het onderhoud van nader te bepalen landschaping zones. Hiermee wordt beoogd een zekere mate van kwaliteit en eenheid in inrichting zeker te stellen.

Om voldoende openheid tussen de woningen te kunnen garanderen zijn per woningtype minimale kavelbreedten bepaald en is een minimum maat voor de onbebouwde ruimte tussen hoofdgebouwen vastgelegd. Deze maten zijn ontleend aan het Beeldkwaliteitplan.

In het vastgestelde Programma van Eisen wordt ingespeeld op de mogelijkheid dat de omstandigheden op de woningmarkt gedurende de planperiode zodanig wijzigen dat de haalbaarheid van het plan in gevaar komt. In die situatie laat de samenwerkingsovereenkomst een bijstelling van het woningprogramma toe, onder de voorwaarde dat het bebouwd volume en het bebouwd oppervlak niet zullen toenemen.

In het bestemmingsplan is deze afspraak vertaald in een vrijstellingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt de opbouw van het woningbouwprogramma aan te passen. Omdat behoud van de beoogde kwaliteit voorop blijft staan, kan met vrijstelling van Burgemeester en Wethouders met behoud van de beoogde openheid van bebouwing een hoger aantal woningen worden gerealiseerd. De onveranderd van kracht blijvende minimeisen voor de kavelbreedte en de ruimte tussen hoofdgebouwen bij de verschillende woningtypen staan garant voor de gewenste mate van openheid. In het Beeldkwaliteitplan is een en ander reeds inzichtelijk gemaakt.

De vrijstelling is overigens pas aan de orde, als de marktomstandigheden daadwerkelijk zo zijn veranderd, dat realisering van het oorspronkelijke woonprogramma niet langer aanneemelijk is. Voorwaarde voor medewerking is voorts dat de aanpassing van het woonprogramma in overeenstemming is met het regionale woningbouwprogramma voor de Drechtsteden.

De voorschriften bepalen tot slot dat de gemeenteraad vooraf over de voorgenomen vrijstelling wordt gehoord.

Overige woningen

Buiten de geprojecteerde woningen in het deelplan Belthure Park heeft de bestemming Woondoeleinden tevens betrekking op de bestaande woningen in het plangebied, gelegen langs of aan de onderzijde van de Zuidendijk en de Zeedijk. De woningen die in de dijk staan zijn bestemd als dijkwoning.



Woning aan de Zeedijk

In het bestemmingsplan is voor de bestaande woningen de gangbare bestemmingsmethode gevolgd. De regeling gaat uit van een driedeling.

De woning zelf ligt in een bouwvlak waarbinnen een bouwhoogte van 8 m is toegestaan. Het voor de voorgevelrooilijn gelegen perceelsgedeelte is aangeduid als tuin, waar kleine bouwwerken geen gebouwen zijnde worden toegelaten. Achter de voorgevelrooilijn geldt de aanduiding "erf". Deze grond mag voor 50% met aan- en bijgebouwen worden bebouwd tot een maximum van 50 m².

In het kader van de inspraak over het Stedenbouwkundig Ontwerp Plan hebben bewoners langs de Zuidendijk geïnformeerd naar de mogelijkheden voor tuinuitbreiding aan de achterzijde van de woningen. Overeenkomstig de toezeggingen op dit punt zijn de mogelijkheden voor vergroting van tuinen in dit bestemmingsplan meegenomen. Hierbij wordt uitgegaan van de aanduiding voor "tuin", waarin geen bebouwing is toegestaan. Dit houdt verband met de in deze gronden aanwezige rioolpersleiding die bescherming behoeft en voor onderhoud bereikbaar moet zijn.



Woning aan de Zuidendijk

Overeenkomstig de Nota Beheer Dijkbebouwing is in de voorschriften bepaald, dat bij dijkwoningen niet meer dan 50% van de lengte van het perceel langs de dijk mag worden bebouwd. Deze eis geldt niet wanneer de lengte van het bouwperceel 10 m of minder draagt. Doel van deze beperking is om voldoende openheid en doorzicht naar het achterland te behouden.

Enkele percelen langs de Zuidendijk worden mede gebruikt voor bedrijfsuitoefening. Deze bedrijfsactiviteiten zijn op de plankaart als zodanig aangeduid en in de voorschriften beschreven. Op grond hiervan kunnen deze kleinschalige activiteiten worden voortgezet. De niet specifiek aangeduide/bestemde gebouwen vallen onder de regeling voor erfbebouwing, zoals die in het voorschrift voor woondoeleinden is opgenomen.

Aan de noordzijde van de Zuidendijk (tegenover huisnummer 497) is buiten het projectgebied Belthure Park een locatie beschikbaar gekomen, die zich leent voor de bouw van enkele woningen. Uitgegaan wordt van 3 bouwvlakken met per vlak ten hoogste 2 woningen. De voorgevelrooilijn voor deze woningen is aan de zijde van de Zuidendijk gelegd. Deze percelen zijn met de auto bereikbaar via de auto-ontsluiting van het noordelijk plandeel Belthure Park op de Stevensweg.

Ter hoogte van deze locatie is voorzien in het aanleggen van een calamiteitenontsluiting annex verbinding voor langzaam verkeer.

Aan de zuidzijde van de Zuidendijk (tussen nrs 515 en 519) voorziet het plan, ter voldoening aan een particulier verzoek en in overeenstemming met de Nota Beheer Dijkbebouwing, in de mogelijkheid één woning langs de dijk toe te voegen.

Woondoeleinden uit te werken

Ter plaatse van Zuidendijk 535-537 bevond zich oorspronkelijk een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen. Inmiddels is de agrarische bedrijfsvoering gestaakt en is de locatie, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, in gebruik als paardenhouderij.

Een deel van het huidige perceel is nodig voor het project Belthure Park, waardoor een perceel van ca. 5.000m² overblijft. De eigenaar heeft aangegeven dat het overblijvende perceel te klein is om de paardenhouderij in de huidige vorm voort te zetten. Bovendien bestaat de vrees dat deze functie tot geurproblemen zal kunnen leiden. Om dezelfde redenen is het evenmin reëel om vast te houden aan de agrarische bedrijfsbestemming, die op grond van het geldende bestemmingsplan op deze gronden rust.

In verband hiermee ligt het toestaan van een beperkte woonontwikkeling op deze locatie het meest voor de hand. Omdat de concrete invulling pas op een later moment zal worden bepaald, is voor de locatie een uit te werken woonbestemming opgenomen. In de voorschriften zijn regels opgenomen, waaraan de latere uitwerking moet voldoen.

Belangrijke randvoorwaarde is dat de bestaande karakteristieke hoofdbebouwing (2 woningen met aangebouwde schuur) aan de zijde van de Zuidendijk wordt gehandhaafd, zij het dat in de schuur een extra woning kan worden gemaakt.

Op het resterende - achter de bestaande woningen gelegen - perceelsgedeelte zijn 2 hoofdbouwmassa's toegestaan. Per bouwmassa zijn een vrijstaande woning of maximaal 2 geschakelde woningen toegelaten. De locatie wordt ontsloten via de route die aan de westzijde van het perceel is geprojecteerd.

Belangrijk aandachtspunt bij de concretisering van de uitwerking is de landschappelijke inpassing. Aansluiting moet hierbij worden gezocht bij de landschappelijke kwaliteiten die in het gebied Belthure park worden gerealiseerd.

Recreatieve doeleinden

Deze bestemming heeft betrekking op de in het kader van Belthure Park aan te leggen golfbaan, alsmede op het sportpark Schenkeldijk.

Golfbaan

In de voorschriften is bepaald uit welke hoofdelementen de golfbaan in ieder geval zal bestaan. Deze hoofdelementen zijn:

- * 18 holes, een driving range en oefengreen, een clubhuis en bijbehorende voorzieningen
- * minimaal 10 ha extensief beheerde terreindelen met inheemse soorten, waaronder natuurlijk ingerichte en beheerde oevers (tenminste 5 km lang en 2m breed) en een pad-denpoel.

Met de expliciete vermelding van deze voor de ecologische ontwikkeling van het gebied belangrijke onderdelen in de voorschriften wordt de realisering daarvan juridisch verankerd en verzekerd.

Het golfcomplex is bereikbaar vanaf de Zuidendijk, via de geprojecteerde verkeersontsluiting noordelijk van de sportvelden. De toegang tot het clubhuis is door middel van een aanduiding op de plankaart indicatief aangegeven. Langs deze toegangsweg zijn straatlantarens toegestaan met een hoogte van maximaal 6m.

Ter hoogte van het beoogde clubhuis en de afslagplaats van de driving range is een bouwvlak aangegeven dat voor 50% mag worden bebouwd. De toegelaten bouwhoogte is vast-

gesteld bedraagt hier 11 m. In de voorschriften is bepaald dat in het clubhuis een café-restaurant e.d. van ten hoogste 600 m² mag worden geëxploiteerd. Verder is een regeling opgenomen die aan de golfsport gerelateerde detailhandel tot een oppervlakte van ten hoogste 250 m² toelaat.

Binnen het ingetekende bouwvlak is tevens het parkeerterrein voor de golfbaan voorzien en daartoe op de plankaart als zodanig aangeduid.

Aan de west-, noord- en oostzijde van het bouwvlak is door middel van een arcering op de plankaart het gebied aangeduid waar lichtmasten met een hoogte van 15m zijn toegestaan ten behoeve van de driving range en oefen green. In deze zone wordt een beperkt aantal masten geplaatst voorzien van armaturen met een gebundelde verticale uitstraling, zodat onnodige verstrooiing van licht wordt voorkomen. De masten worden zodanig geplaatst dat de lichteffecten voor woningen in de omgeving worden geminimaliseerd.

Een tweede kleiner bouwvlak met een lagere bouwhoogte aan de westzijde is bedoeld voor het oprichten van één of meer dienstgebouwen, zoals opslag- en stalling van materialen, machines en personeelsonderkomens. Hier geldt een bebouwingspercentage van 50 en een hoogte van maximaal 6m.

Verder is bepaald dat straatverlichting is toegestaan ten behoeve van de toegangsweg, de driving range en de bouwvlakken op de plankaart, een en ander tot een hoogte van 6m.

Op de golfbaan zelf is geen bebouwing voorzien. Een uitzondering hierop vormt de mogelijkheid om incidenteel kleinschalige schuilgelegenheden voor golfspelers te plaatsen.

Het sportpark Schenkeldijk blijft gehandhaafd. Aan de noordzijde vervalt een deel van de huidige bestemming ten gunste van de 12 ha Randstadgroen, alsmede de ontsluiting van de geprojecteerde golfbaan en woningen.



Toegang tot Sportpark Schenkeldijk

Het sportpark wordt met het oog op de verkleinde oppervlakte gedeeltelijk opnieuw ingedeeld en ingericht. Van het sportpark mag 7 % worden bebouwd. De maximum bouwhoogte is vastgesteld op 13 m. Deze bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op de huidige bebouwingsgraad, de verkleining van de oppervlakte van het complex en een beperkte uitbreidingsruimte voor de toekomst.

Horeca is op de sportvelden toegestaan voorzover deze ten dienste staat van de ter plaatse uitgeoefende sporten.



Sportpark Schenkeldijk

Uit inventarisatie blijkt dat zich in het huidige sportpark ca 1,3 ha oppervlaktewater bevindt. Uitgangspunt bij de herinrichting is dat de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater behouden blijft. In de voorschriften is hiertoe een bepaling opgenomen.

Voor het plaatsen van lichtmasten is een maximum hoogte opgenomen van 15 m. Er is geen bouwvlak opgenomen, zodat bebouwing binnen het gehele bestemmingsvlak is toegestaan.

Agrarische doeleinden

Deze bestemming heeft betrekking op verspreid in het gebied gelegen gronden. Het gaat om relatief kleine oppervlakten, in feite overblijfselen van het voormalige agrarische gebruik van deze polders.

De dijkbermen langs de Zeedijk en langs een deel van de Zuidendijk en ook enkele restpercelen noordelijk van de dijsloot van de Zeedijk worden agrarisch gebruikt. Op grond van deze bestemming kan dit gebruik worden voortgezet. Bebouwing, anders dan lage erfafscheidingen, is op deze gronden niet toegestaan.

Binnen deze bestemming vallen ook 2 boerderijen aan de Zeedijk, te weten Zeedijk 4 en Zeedijk 10. Voor deze boerderijen is een agrarisch bouwperceel opgenomen, waarbinnen bebouwing ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, met inbegrip van een dienstwoning, is toegestaan.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een deel van de gronden bij boerderij Zeedijk 4. De locatie ligt in de zone waar de aanleg van 12 ha Randstadgroen is gedacht. Het perceel vormt de verbindende schakel tussen de ecologische verbindingszone in de Dordwijkzone en de polder de Biesbosch.



Zeedijk 4 – aan linkerzijde toekomstig Randstadgroen

Afhankelijk van de verdere planuitwerking en afspraken met de eigenaar kan met behulp van de wijzigingsbevoegdheid de agrarische bestemming worden omgezet in de bestemming Groenvoorzieningen – bos.

Ter plaatse van de dijken geldt ook de bestemming “Waterkering”. Door middel van het planvoorschrift over de medebestemming is de verhouding tussen beide bestemmingen geregeld.

Randzone

Vier locaties in het plangebied, waarvan drie aan de zuidzijde van de Zuidendijk en één nabij de Oudendijk-Stevensweg hebben de bestemming “Randzone” gekregen. Het betreffen particuliere percelen waarop - aan de Zuidendijk - wordt gewoond en die overigens hobbymatig worden gebruikt voor het houden van paarden en/of aanverwante activiteiten. Uitgangspunt van de opgenomen regeling is de bestaande situatie vast te leggen.

Verkeersdoeleinden

De openbare wegen in het plangebied zijn bestemd voor “Verkeersdoeleinden”. De bestemming valt ter plaatse van de dijken samen met de bestemming “Waterkering”, zodat in het voorschrift een bepaling over de medebestemming van deze gronden is opgenomen. Verder is in het planvoorschrift een inspraakbepaling opgenomen, die van toepassing is bij voorgenomen veranderingen van de bestaande situatie.



Schenkeldijk nabij Zeedijk

Groenvoorzieningen

In deze bestemming zijn opgenomen de openbare bestaande groenelementen die niet agrarisch worden gebruikt en het in het kader van Belthure Park aan te leggen groen dat niet tot de golfbaan behoort. In de meeste gevallen gaat het daarbij om groen dat de overgang cq. scheiding met andere bestemmingen vormt.

Bij de inrichting van het groene eiland nabij de Zuidendijk-Meeuwenseweg wordt gedacht aan een invulling die aansluit bij de functie van genoemde wegen als recreatieve fietsroute. Verder is in het planvoorschrift een inspraakbepaling opgenomen, die van toepassing is bij voorgenomen veranderingen van de bestaande situatie.

De gronden die zijn gereserveerd voor de aanleg van het Randstadgroen aan de noord- en oostzijde van het sportpark Schenkeldijk zijn in het plan aangeduid als "bos". De concrete inrichting van deze zone is nog niet bekend. Behalve de aanplant van bomen houdt het bestemmingsplan rekening met de mogelijkheid van de aanleg van voet- en fietspaden, ruitersporen en waterpartijen.

Zoals eerder opgemerkt vormt de in het plangebied aan te leggen boszone een onderdeel van de ecologische verbinding tussen het Wantij en de Biesbosch. Deze verbinding wordt op meerdere plaatsen doorsneden door wegen en dijken met de daaraan gelegen bebouwing. Dit geldt onder andere ter plaatse van de Zuidendijk. Om de ecologische verbinding hier zo goed mogelijk tot zijn recht te laten komen wordt de boszone vrijwel tot aan de dijk doorgetrokken.

Het agrarische perceel, dat de ecologische verbinding met de polder de Biesbosch tot stand kan brengen, kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid aan deze bestemming worden toegevoegd.



Oostzijde Sportpark – toekomstig Randstadgroen

Water

De bestaande watergangen alsmede het water dat in het kader van het project Belthure Park wordt aangelegd is in het bestemmingsplan positief bestemd.

Onder deze bestemming vallen ook de waterpartijen achter de woningen aan de Stevensweg, waarvoor de eigenaren/gebruikers van de betreffende percelen zich uitdrukkelijk hebben uitgesproken.

Om enige flexibiliteit voor de uitvoering van het bestemmingsplan te hebben is bepaald dat uitwisseling kan plaatsvinden met aangrenzende bestemmingen onder de voorwaarde dat de hoeveelheid oppervlaktewater niet afneemt. Deze uitwisseling kan plaatsvinden met de bestemmingen “Woondoeleinden”, “Recreatieve doeleinden”, “Verkeersdoeleinden” en “Groenvoorzieningen”.

Waterkering

De Zuidendijk, Schenkeldijk en Zeedijk fungeren als secundaire waterkering. De bestemming “Waterkering” heeft vooral tot doel dat bij uitvoering van bouwwerkzaamheden overleg plaatsvindt met het waterschap.

Hoofdstuk III - Archeologie

De gebieden die op grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS – provincie Zuid-Holland 2007) kunnen worden aangemerkt als “archeologisch waardevol”, zijn op de plankaart als zodanig aangeduid.

Overeenkomstig de provinciale richtlijnen dient voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor in de bodem aanwezige waardevolle bodemresten archeologisch onderzoek plaats te vinden. De in dit hoofdstuk opgenomen bepalingen zijn er op gericht een en ander juridisch te verankeren.

Bouwen in archeologisch waardevol gebied

In het aangewezen gebied is bouwen niet zondermeer toegestaan. Dit is pas mogelijk als uit onderzoek blijkt dat de archeologische belangen niet worden geschaad. In deze gebie-

den kan via vrijstelling een bouwvergunning pas worden verleend nadat de gemeentelijk archeoloog op basis van een archeologisch onderzoek hierover heeft geadviseerd.

In een aantal situaties is archeologisch onderzoek niet nodig. Het gaat daarbij om situaties waarin sprake is van vervanging van bestaande bouwwerken en de kans op nieuwe verstoringen van archeologische restanten nihil is. Ook voor kleinschalige ingrepen geldt een uitzondering op de onderzoeksverplichting



Laantje van Middenhoeve

Aanleggen in archeologisch waardevol gebied

Evenals bij bouwwerkzaamheden kan bij uitvoering van grondwerken verstoring van de bodem optreden.

Om te voorkomen dat archeologische waarden worden aangetast is voor het uitvoeren van die werkzaamheden een aanlegvergunning nodig, die wordt verleend als is gebleken dat archeologische belangen niet onevenredig worden geschaad. De vergunning wordt pas verleend als de archeoloog van de gemeente advies heeft uitgebracht.

Evenals bij het bouwen in archeologisch waardevol gebied geldt ook hier de onderzoeksverplichting niet in situatie waar eerder door uitvoering van werkzaamheden verstoring van de bodem heeft plaatsgevonden. Ook bij relatief kleine ingrepen in de bodem geldt het vereiste van een aanlegvergunning niet

Hoofdstuk IV - Bijzondere bepalingen

In dit hoofdstuk zijn voor bestemmingsplannen gebruikelijke bepalingen opgenomen. De vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden bieden bij de uitvoering van het bestemmingsplan in beperkte mate flexibiliteit. De in artikel 14 geregelde algemene vrijstellingsmogelijkheid om 10% af te wijken van maten en getallen geldt niet voor de woningaantallen zoals genoemd in artikel 3. Hierdoor is stapeling van vrijstellingsmogelijkheden uitgesloten. De overige bepalingen zijn van belang voor een correcte toepassing van het plan.

Hoofdstuk V - Algemene gebruiksbeplanning

Dit planvoorschrift richt zich op het gebruik van gronden en opstallen. Aandacht wordt gevraagd voor de hier opgenomen regeling voor de beroepsuitoefening aan huis, inclusief vrije beroepen. Doel van deze sinds 2005 gehanteerde beleidsregel is de bescherming van het woon- en leefklimaat in woongebieden.

Behalve een maximum percentage en oppervlakte en het feit dat de beroepsuitoefenaar ter plaatse dient te wonen, is bepaald dat activiteiten die op voorhand geen overlast voor de woonomgeving veroorzaken, zonder meer zijn toegestaan.
Indien de kans op overlast wel aanwezig is, dient vrijstelling te worden aangevraagd, zodat van geval tot geval een afweging kan worden gemaakt.

Hoofdstuk VI - Overgangs-, straf- en slotbepalingen

Ook dit zijn algemeen gebruikelijke bepalingen die geen verdere uitleg behoeven.

8. Milieu

8.1. Wet geluidhinder

Algemeen

De Wet geluidhinder ziet er op toe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen aanvaardbare akoestische omstandigheden tot stand worden gebracht. Een bestemmingsplan moet voldoen aan de normen voor verkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Deze normen gelden voor zgn. geluidgevoelige bestemmingen (o.a. woningen) binnen zones langs of rondom wegen, industriegebieden met zware industrie of spoorwegen. Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de wettelijke "voorkeursgrenswaarde" voor de geluidsbelasting aan de gevel. In situaties waarin niet aan deze waarde kan worden voldaan bestaat onder bepaalde omstandigheden de mogelijkheid dat een "hogere grenswaarde" wordt vastgesteld.

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van gezoneerde industriegebieden of spoorwegen, zodat deze vormen van geluidhinder in dit plan geen aandacht behoeven.

Volgens de Wet geluidhinder zijn in beginsel alle wegen gezoneerd. Uitzondering hierop zijn wegen waar de maximum snelheid op 30 km/u is bepaald. In die situaties is de wet niet van toepassing.

Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt echter dat ook in 30 km/u-gebieden inzicht moet worden gegeven in de toekomstige akoestische situatie en zondig moet worden gemotiveerd waarom een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.



Stevensweg

Verkeerslawaai

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van nieuwe wegen ter ontsluiting van de nog te bouwen woningen en de golfbaan, en van de aanwezige sportvelden.

Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied de bestaande wegen Laantje va Middenhoeve, Zuidendijk, Meeuwenseweg, Zeedijk en Schenkeldijk en Schenkeldijk-beneden.

Voor de aan te leggen wegen die de golfbaan en de woningen in het Belthure Park ontsluiten zal een maximum snelheid van 30 km/u gelden. Een toets aan de Wet geluidhinder heeft hierdoor niet plaats te vinden. Onderzoek naar de toekomstige akoestische situatie wijst overigens uit dat de geluidsbelasting van de woninggevels bij een rijsnelheid van 30 km/u onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft.

Uit onderzoek (zie bijlagen 2 en 8) blijkt voorts dat de geprojecteerde woningen in het plandeel Belthure Park buiten de invloedssfeer van bestaande woningen in en in de omgeving van het plangebied blijven. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden.



Zuidendijk – richting Sterrenburg

Voorts is bezien in hoeverre de realisering van het bestemmingsplan akoestische gevolgen heeft langs bestaande wegen in de omgeving. Uitkomst is dat voor het wegvak Stevensweg/Leeuwstraat sprake is van een marginale toename van geluid met 1 dB. Hierbij is uitgegaan van de huidige verkeerssituatie.

Uit onderzoek in het kader van het opgestelde bestemmingsplan ten behoeve van de doortrekking van de Copernicusweg tussen de Stevensweg en de Leeuwstraat is akoestisch onderzoek gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat, als gevolg van de aanleg van de nieuwe weg, de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen aan de zuidzijde van de Zuidendijk afneemt. Per saldo zal na realisering van het project Belthure Park de akoestische situatie van de woningen aan de Zuidendijk aanmerkelijk verbeteren.

Op overige wegen in de omgeving doet zich geen toename van geluid voor.

8.2. Bodemkwaliteit

Op basis van alle bij de gemeente Dordrecht geregistreerde bodemonderzoeken is in 2002 de Bodemkwaliteitskaart Dordrecht opgesteld. Op deze kaart staat weergegeven wat de algemene bodemkwaliteit van de bovenste halve meter grond van een bepaalde zone in Dordrecht is. Hierbij wordt geen rekening gehouden met verontreinigingen veroorzaakt door lokale bronnen zoals bv. tankstations, wasserettes en andere verontreinigende activiteiten.

Op basis van deze bodemkwaliteitskaart kan voor de plandelen Belthure Park en Strategisch Groengebied het volgende worden aangegeven:
 Het gedeelte van het plangebied noordelijk van de Zuidendijk, begrensd door de Stevensweg, de Oudendijk, het Laantje van Middenhoeve en de Zuidendijk valt in een zone die wordt weergegeven als licht verontreinigd. Hierbij kan een lichte verontreiniging met cadmium, koper, zink, PAK en EOX worden aangetroffen.
 Het gedeelte van het plangebied zuidelijk van de Zuidendijk, begrensd door sportcomplex Schenkeldijk, de Zeedijk, de Meeuwenseweg en de Zuidendijk valt in de zone die wordt weergegeven als niet verontreinigd.

Naast de algemene bodemkwaliteiten komen er in het plangebied een aantal puntbronnen voor waar mogelijk verontreiniging aanwezig kan zijn. In het al uitgevoerde historische vooronderzoek (UDM adviesbureau, 26 mei 2004, udm 04.01.280) wordt een aantal van deze bronnen genoemd. Hierbij kan gedacht worden aan slootdempingen, onder- en bovengrondse olietanks en erfverhardingen. Voor een exacte locatie van deze puntbronnen wordt verwezen naar het hierboven genoemde historische vooronderzoek.

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 binnen het bestemmingsplan zal concreet bodemonderzoek moeten uitwijzen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik of dat saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

8.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) opgenomen grenswaarden. Het voornemen voor de realisatie van een golfbaan met woningen kan mogelijk gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht gegeven te worden wat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is.

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Blk. Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang (zie bijlage 3). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	2005

- 1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3 onder a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3 onder b).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit een oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

In het plandeel Belthure Park wordt een golfbaan met woningen mogelijk gemaakt. Om deze ontwikkeling te kunnen toetsen aan het Blk is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving (bijdrage van de onderhavige ontwikkeling) en de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde functies. In bijlage 3 zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling een beperkte bijdrage levert aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving. Langs de ontsluitende wegen wordt aan alle grenswaarden uit het Blk voldaan. Ook ter plaatse van de geplande ontwikkeling wordt aan alle grenswaarden uit het Blk voldaan.

Conclusie

Het Blk staat de uitvoering van het project Belthure Park niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

8.4. Bedrijfsactiviteiten

Aan de Milieudienst Zuid-Holland Zuid is gevraagd advies uit te brengen over de in het plangebied toelaatbare bedrijvigheid en het ontstaan van mogelijke knelpunten als gevolg van aanwezige bedrijvigheid.

De Milieudienst geeft aan dat in het plangebied bedrijvigheid behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 toelaatbaar wordt geacht. Met vrijstelling zijn activiteiten uit categorie 3 mogelijk, indien deze qua aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met activiteiten uit categorie 1 of 2.

Geïventariseerd zijn de aanwezige bedrijfsactiviteiten aan de Stevensweg oostzijde, Zuidendijk, Schenkeldijk en Zeedijk. Een deel van deze bedrijfsactiviteiten wordt in het kader van de realisering van dit bestemmingsplan beëindigd (zie bijlage).

Aanwezige bedrijvigheid

Uit de inventarisatie blijkt dat sprake is van uiteenlopende veelal kleinschalige activiteiten met een eigen uitstraling op de omgeving. De bedrijfsactiviteiten variëren van categorie 1 tot en met categorie 4 van de Basislijst Staat van Inrichtingen, die is gebaseerd op de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (1999, tweede druk).

De conclusie van het onderzoek door de Milieudienst Zuid-Holland Zuid is dat zich als gevolg van de geprojecteerde woningbouw en recreatie geen milieuknelpunten zullen voordoen. De aard van de bedrijvigheid in relatie tot de afstand tot nieuwe gevoelige functies is in vrijwel alle gevallen groter dan de effectafstand die op grond van voornoemde brochure voor de verschillende bedrijfsactiviteiten als richtlijn wordt aangehouden.

Waar incidenteel sprake is van een kortere afstand levert dit, vanwege de kleinschalige wijze waarop de betreffende bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, geen problemen op.

De in het gebied uitgeoefende agrarische activiteiten zijn kleinschalig en veroorzaken op dit moment geen overlast voor de omgeving. Door de realisering van woon- en recreatiefuncties in het plandeel Belthure Park ontstaan geen nieuwe knelpunten omdat de gevoelige functie op voldoende afstand van mogelijke hinderbronnen zijn gelegen.



Zuidendijk – Laantje van Middenhoeve

8.5. Natuur - Flora en Fauna

In het voorjaar en de zomer van 2007 zijn de broedvogels vleermuizen, amfibieën en vissen in het plangebied geïnventariseerd. Ten aanzien van de overige soortengroepen (reptielen, insecten, planten) is op basis van de gebiedskenmerken en de beschikbare verspreidingsgegevens geconcludeerd dat geen zwaar beschermde en/of rode lijstsoorten aanwezig zijn. Het ecologisch veldonderzoek van 2007 is opgenomen in bijlage 7.

Hieronder wordt, mede op basis van de resultaten van het veldonderzoek, het voornemen getoetst aan de Natuurbeschermingswet, de Flora- en faunawet en het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur en de Rode lijsten.

Toetsing aan Natuurbeschermingswet

Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt op 2 kilometer afstand de speciale beschermingszone Biesbosch, die wordt beschermd in het kader van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn en sinds 1 oktober 2005 in het kader van de herziene Natuurbeschermingswet 1998.

Gezien de grote afstand tot dit beschermde gebied en het feit dat binnen het plangebied een groot areaal natte natuur wordt toegevoegd (water met natuurlijke oevers), zal er geen sprake zijn van negatieve, laat staan significant negatieve effecten op de te beschermen soorten en habitats. Een "passende beoordeling" in het kader van de Natuurbeschermings-

wet is derhalve niet nodig en ook mitigerende en compenserende maatregelen ten behoeve van dit natuurgebied zijn niet aan de orde.

Toetsing aan Flora- en faunawet

De beschikbare gegevens die zijn gebruikt bij het opstellen van het MER waren destijds recent maar zijn inmiddels verouderd. Om ten behoeve van een eventuele ontheffingaanvraag te beschikken over de meest recente gegevens is in het voorjaar en zomer van 2007 aanvullend veldonderzoek verricht naar de broedvogels, vleermuizen, amfibieën en vissen (zie bijlage 7). Bijzondere en/of zwaar beschermde planten, reptielen en insecten alsmede andere zwaar beschermde zoogdiersoorten kunnen op voorhand geheel worden uitgesloten gezien de aanwezige biotopen in het plangebied.

In het plangebied leven verschillende beschermde dier- en plantsoorten. Op grond van het per 23 februari 2005 gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten (Staatsblad 2004, 501) behoeft voor de meeste soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd indien bij ruimtelijke ingrepen vaste groei-, rust- verblijfs- en voortplantingsplaatsen worden aangetast. In het plangebied gaat het dan om algemene soorten als zwanebloem, groene en bruine kikker, gewone pad, mol, haas, egel, huisspitsmuis en veldmuis. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden opgestart is er ook qua vogels geen strijdigheid met de Flora- en faunawet.

Bij het veldonderzoek zijn verder drie soorten vleermuizen foeragerend aangetroffen, vrijwel geheel in de bebouwingslinten en in het sportpark. Het betreft de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Van de gewone dwergvleermuis werd daarnaast een kleine kolonie aangetroffen in een woning langs de Stevensweg. Naast deze woning is een nieuwe ontsluitingsweg gepland. Door de hier aanwezige woningen in de wintermaanden te slopen (wanneer de vleermuizen elders verblijven) zal de verstoring van de aanwezige vleermuizen in het volgende voorjaar beperkt blijven, mede gezien het feit dat deze dieren kennelijk reeds gewend zijn aan verkeerslawaaï. Voor deze mogelijke verstoring zal desalniettemin ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Het verlenen van ontheffing kan in alle redelijkheid worden verwacht op grond van de volgende argumenten:

- het pand met de kolonie blijft gespaard:
- de gewone dwergvleermuis is landelijk en regionaal (zeer) algemeen, ook in stedelijk gebied:
- de nieuwe golfbaan zal een veel beter foerageergebied vormen dan het huidige open agrarische gebied, dat geheel door vleermuizen wordt gemedend:
- de nieuwe woningen in het plangebied zullen voorzien worden van nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen (kleine openingen in spouwmuren, vleermuis kasten)

Geconcludeerd wordt derhalve dat de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Toetsing aan Ecologische hoofdstructuur

Het gebied ten zuiden van de Zeedijk (dus buiten het plangebied gelegen) maakt onderdeel uit van de Ecologische hoofdstructuur, die hier deels als nieuw recreatiegebied zal worden ingericht. De groene inrichting van het plangebied kan worden beschouwd als een bufferzone tussen deze PEHS en het stedelijk gebied van Dordrecht aan de noordzijde. De negatieve milieueffecten van het huidige agrarisch grondgebruik op de omgeving (verwaaiing van mest- en gifstoffen) komt te vervallen met de herinrichting van het plangebied.

Toetsing aan Rode lijsten

Het aantal Rodelijstsoorten is een goede maatstaf voor het ecologisch belang van een gebied. Bovendien geldt in Zuid-Holland een compensatieplicht voor het aantasten van biotopen van Rodelijstsoorten.

Het recente veldonderzoek heeft uitgewezen dat er in het gebied zeven soorten broedvogels van de rode lijst aanwezig zijn alsmede een vissoort van de rode lijst (vetje). Zwaar beschermde amfibieën en vissoorten blijken niet aanwezig in het plangebied. De broedvogels van de rode lijst zijn, met uitzondering van de graspieper, geheel geconcentreerd in de bebouwingslinten. Hieruit kan worden geconcludeerd dat:

- de hier aanwezige broedvogels nauwelijks gevoelig zijn voor menselijke verstoring;
- handhaving van de bebouwing langs de randen tevens de broedplaatsen van deze vogels beschermt
- herinrichting van het open agrarisch gebied vrijwel niet leidt tot verlies aan broedgebied voor vogels.

Alleen de graspieper is een rode lijst-broedvogel van het open agrarisch gebied en is met 2 paar in het plangebied aanwezig. De beoogde natuurvriendelijke inrichting van het terrein zal ook ruimte bieden aan deze soort. Verder kan gesteld worden dat vrijwel alle huidige broedvogels zich na herinrichting in het plangebied zullen handhaven. Het voedselaanbod (insecten, kruiden) zal voor de genoemde soorten groter zijn dan in de huidige agrarische uitgangssituatie. Voor zwaluwen en mussen kan gericht broedgelegenheid worden gecreëerd in en aan gebouwen (een deel van de boerenzwaluwen broedt momenteel onder bruggen hetgeen een teken kan zijn van te weinig geschikte nestlocaties op en aan gebouwen). Rode lijstsoorten als veldleeuwerik, koekoek, spotvogel, kneu, matkop en ransuil zijn regelmatige broedvogels op golfbanen elders in Nederland. Deze soorten zullen zich mogelijk dus ook vestigen in het plangebied.

Verder zijn in 2007 in het gebied nog steeds de rode lijstsoorten steenuil en vetje aanwezig. Voor deze laatste (een niet-beschermde vissoort) zal de omvang en de kwaliteit van het leefgebied aanzienlijk toenemen door de vele nieuwe waterpartijen. De omstandigheden voor de steenuil worden met de uitvoering van het plan eveneens gunstiger. Deze soort is reeds jaren broedend aanwezig in een nestkast bij een boerderij langs de Zeedijk (bron o.a. Natuur en Vogelwacht Dordrecht, Bureau Waardenburg) en is ook in 2007 in het gebied aangetroffen. De broedlocatie is bij het ontwerp voor de inrichting voorzien van een ruime bufferzone ten opzichte van de golfbaan. De broedlocatie blijft daardoor ongemoeid terwijl in de omgeving een groot areaal graslanden en ruigte wordt ontwikkeld dat natuurvriendelijk zal worden ingericht en beheerd. Daarmee wordt het voedselaanbod voor deze uil (muisen, grote insecten, regenwormen) vergroot. Verstoring van de steenuil vanuit de golfbaan en het nieuwe woongebied is niet aannemelijk; steenuilen zijn als typische erfvogels bestand tegen veel menselijke verstoring.

Samenvattend kan gesteld worden dat het plangebied als gevolg van het realiseren van het Belthure Park naar verwachting geen of positieve gevolgen zal hebben voor de huidige rode lijstsoorten en mogelijk ook nieuwe rode lijst-vogelsoorten zal aantrekken. Het plan heeft daarmee een positief ecologisch effect.

8.6. Externe veiligheid

In het plangebied noch in de directe omgeving daarvan bevinden zich inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Bij de ontwikkeling van het plangebied zijn uit dien hoofde geen veiligheidsrisico's aan de orde.

9. Watertoets

9.1. Beleidskader

Nota "Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21^e eeuw" (2000)

In dit kabinetsstandpunt deelt men de zorg van de Commissie WB21 dat het huidige systeem van waterbeheer niet in staat is om de toekomstige ontwikkelingen als klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei op te vangen. Men beaamt de noodzaak van verandering in het huidige waterbeheer om Nederland in de toekomst, wat water betreft, een veilig, leefbaar en aantrekkelijk land te houden. De belangrijkste aanbevelingen van de commissie Waterbeheer 21^e eeuw, – zoals de nieuwe aanpak van de trits "vasthouden, bergen, afvoeren", zo min mogelijk afwenteling, de stroomgebiedbenadering en de watertoets – worden door het kabinet overgenomen.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

In de Vierde Nota Waterhuishouding worden de lijnen van het landelijk beleid op het gebied van de waterhuishouding aangegeven. Integraal waterbeheer vormt het uitgangspunt. Door middel van deze integrale benadering wordt nagestreefd dat het land veilig en bewoonbaar blijft, met gezonde en duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en dient een zo integraal mogelijk beheer te worden gevoerd. Op regionale schaal wil men onder andere het volgende bereiken: meer ruimte voor water in boezemlanden, vergroting van het waterbergend vermogen, vermindering van de verdroging, afname van de bodemdaling en optimale afstemming van het water-, ruimtelijke ordening-, natuur-, milieu- en landbouwbeleid.

Stedelijk Waterplan

De gemeente Dordrecht, het Waterschap Hollandse Delta (voorheen Waterschap De Grootte Waard en het Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden) hebben gezamenlijk een stedelijk waterplan opgesteld. Het plan gaat over het oppervlaktewater.

Het opstellen van het plan is opgedeeld in drie fasen: verkenningen (rapport verschenen in oktober 2001), visievorming (rapport verschenen in juni 2002) en maatregelen (maaregelenplan vastgesteld in september 2003).

In de verkenningfase is de bestaande situatie in beeld gebracht, waarbij de volgende drie uitgangspunten en randvoorwaarden zijn :

- veilige waterkeringen:
Voor het stedelijk waterplan moeten veilige waterkeringen als randvoorwaarde worden gezien. Ambities die in het waterplan worden gesteld en maatregelen die uit die ambities voortvloeien mogen geen afbreuk doen aan de landelijke normen voor de primaire en secundaire waterkeringen. Dit geldt voor de korte termijn, maar ook voor de lange termijn (met klimaatsverandering, bodemdaling ets.)
- duurzaamheid en toekomstwaarde:
Uitgangspunt in het waterplan voor alle thema's is dat de stad en het eiland toekomstwaarde moeten hebben; dat stad en eiland plaatsen blijven waar Dordtenaren graag wonen en leven, waar bezoekers graag verblijven. Per thema dient het beleid afgestemd te worden op duurzaamheid en toekomstwaarde.
- optimaliseren beheer en onderhoud:
Beheer en onderhoud wordt vaak onderbelicht, maar is van groot belang voor het slagen van het waterplan.

Tijdens de visievorming is een streefbeeld ontwikkeld voor het water op de lange termijn (periode tot 2050). Daarbij zijn de volgende thema's onderscheiden;

1. Water vasthouden en bergen, inclusief
 - beperken van overlast oppervlaktewater en riolering
 - alleen zuiveren van verontreinigd afvalwater
2. Schoon oppervlaktewater en gezonde flora en fauna
3. Water en ruimtelijke ontwikkeling versterken elkaar, inclusief gebruik en beleving.

In het Waterplan zijn voor Dordrecht de volgende normen gedefinieerd:

- het regenwater van 60% van de verharde oppervlakken wordt geloosd in de bodem of rechtstreeks op oppervlaktewater
- het regenwater van overige verharde oppervlakken wordt geloosd op een verbeterd gescheiden regenwater riool
- voor de kwaliteit van water geldt de landelijk geldende streefwaarde; de doorstroombaarheid van water speelt hierbij een belangrijke rol
- waterbodems dienen te voldoen aan de waarden klassen 0 en 1
- voor de ontwikkeling van de watergebonden flora en fauna dient bij elke watergang tenminste één oever natuurvriendelijk te zijn ingericht; in gebieden binnen de Stedelijke Ecologische Structuur worden bij voorkeur beide oevers natuurvriendelijk ingericht.

Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg over het planvoornemen voert met de waterbeheerder. Doel van watertoets is het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Hollandse Delta, dat per 1 januari 2005, zowel het waterkwantiteits- als het waterkwaliteitsbeheer verzorgt en de waterkeringen beheert.

9.2. Waterkering

Binnen het plangebied bevinden zich dijken met een secundaire waterkerende functie. Concreet gaat het om de Zuidendijk, Schenkeldijk en Zeedijk.



Zeedijk nabij Meeuwenseweg

De dijken worden beschermd door middel van de bestemming "waterkering". De regeling voorziet er in dat binnen de zone van de waterkering (naar beide zijden 20m vanuit het hart van de waterkering) het belang van de waterkering prevaleert. Bouwactiviteiten ten behoeve van andere met de waterkering samenvallende bestemmingen zijn toegestaan nadat de dijkbeheerder in de gelegenheid is gesteld op de bouwaanvraag te reageren.

9.3. Waterhuishouding

Huidige situatie bodem en waterhuishouding

Het plangebied heeft thans een agrarische bestemming, heeft een oppervlakte van circa 95 hectare en is niet gerioleerd. De hoogte van het maaiveld binnen het plangebied ligt rond NAP -0,5 m. (De dijken liggen uiteraard hoger).

De bodem in het plangebied kan gekarakteriseerd worden als een klei-op-veen bodem welke een dikte heeft van circa 10 m. Hieronder bevindt zich het pleistocene zand. Gezien de bodemopbouw en het grondgebruik is het waarschijnlijk dat het gebied wordt gedraineerd.

Het plangebied ligt in 2 bemalingsgebieden, te weten: "Stadspolders" en "Staring". Deze zijn opgedeeld in diverse peilvakken. Een en ander is samengevat in onderstaande tabel:

Tabel: overzicht huidige situatie bemalingsgebieden en peilvakken t.p.v. van plangebied

Bemalingsgebied	Peilvak	Peil oppervlaktewater	Bijzonderheden
Stadspolders	III: Zuidpolder	NAP -1,50 m (vast)	3 deelgebieden met afwijkend (vast)peil (particuliere onderbemalingen) <ul style="list-style-type: none"> • NAP -2,10 m; • NAP -1,85 m; • NAP -1,94 m
	IX: Sportpark	NAP -1,90 m (vast)	
	X:Zuidpolder tussen Zuidendijk en Zeedijk	NAP -2,15 m (vast)	
Staring	I: Alloijzen- of Bovenpolder	NAP -1,90 m winter NAP -1,70 m zomer	

Langs de noord- en zuidzijde van genoemde polders zijn de hoofdwatergangen gesitueerd. De peilvakken bevinden zich in het bovenstroomse gedeelte van de bemalingsgebieden waardoor de hoofdwatergangen relatief klein zijn. Afvoer van water uit het plangebied gelegen in bemalingsgebied Stadspolders vindt plaats in westelijke richting, afvoer van water uit het plangebied gelegen in bemalingsgebied Staring vindt plaats in oostelijke richting.

Gebaseerd op periodieke metingen door het (voormalige) Zuiveringschap Hollandse Eilanden en Waarden, ter plaatse van een 3-tal meetpunten in de omgeving van het plangebied, blijkt dat de concentratie stikstof in het oppervlaktewater 2 tot 3 keer de norm overschrijdt, de concentratie fosfaat ligt onder de norm en het zuurstofgehalte is redelijk tot goed. Het doorzicht van het water is matig. De biologische kwaliteit gemeten in de periode 2000-2004 ter plaatse van een 2-tal meetpunten in het landelijk gebied varieert tussen klasse IIIb (goed) tot IVb (zeer matig). Een (positieve) trend is hierin niet te herkennen (bron: Waterschap Hollandse Delta).

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied geen sprake van een waterbergingstekort. Ten noorden, stroomafwaarts, van het plangebied bevindt zich de wijk Dubbeldam en Middenhoeve, onderdeel van bemalingsgebied Stadspolders. Hier is met enige regelmaat sprake van wateroverlast door een bergingstekort.

Voorgenomen ontwikkeling Belthure Park

Ter plaatse van het plangebied wordt een gecombineerd woon- en recreatiegebied gerealiseerd waarbij het verhard oppervlak toeneemt van vrijwel nihil tot circa 3,5 hectare wegen respectievelijk circa 4,0 hectare bebouwing. Tevens is voorzien in een groot oppervlak,

ruim 17,5% van het plangebied Belthure Park, open water. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de nieuwe waterhuishoudkundige situatie.

Tabel: overzicht nieuwe situatie bemalingsgebieden en peilvakken t.p.v. plangebied

Bemalingsgebied	Peilvak	Peil oppervlaktewater	Bijzonderheden
Stadspolders	III: Zuidpolder	NAP -1,50 m (vast)	2 deelgebieden met afwijkend (vast)peil <ul style="list-style-type: none"> • NAP -1,94 m • Vak A Belthure Park: NAP -1,40 m *
	IX: Sportpark	NAP -1,90 m (vast)	
Staring	X: Zuidpolder tussen Zuidendijk en Zeedijk	NAP -2,15 m (vast)	1 deelgebied met afwijkend (vast)peil <ul style="list-style-type: none"> • Vak B Belthure Park: NAP -1,50 m
	I: Alloijzen- of Bovenpolder	NAP -1,90 m winter NAP -1,70 m zomer	1 deelgebied met afwijkend (vast)peil <ul style="list-style-type: none"> • Vak C Belthure Park: NAP -1,10 m

*: De onderbemalingen met peil NAP -2,10 m en NAP -1,85 m liggen binnen het "nieuwe" peilvak A en vervallen hiermee

In het vervolg van deze waterparagraaf wordt aangegeven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening gehouden is met een duurzaam watersysteem. Achtereenvolgens komen aan bod het voorkomen van wateroverlast, het voorkomen van grondwateroverlast, veiligheid met betrekking tot inundatie, riolering en waterkwaliteit, inrichting en ecologie, beheer en onderhoud en water en waterkering op de plankaart. Eén en ander is mede gebaseerd op een uitgevoerd waterhuishoudkundig onderzoek, welke specifiek betrekking heeft op de voorgenomen ontwikkeling ("Uitwerking waterhuishouding en geotechniek, golf en wonen te Dordrecht", Witteveen + Bos, 24 mei 2004) en de laatste inzichten uit het watertoetsoverleg van 22 november 2005.

Voorkomen van wateroverlast

Binnen het plangebied

De provincie laat de precieze vaststelling van het benodigde percentage open water over aan de lokale waterbeheerder. In het plan Belthure Park wordt ruim 17,5% open water gerealiseerd. Onderzoek heeft aangetoond dat dit ruim voldoende is om het wateroverschot binnen het plangebied te bergen. Het open water dat binnen het plangebied valt is in dit bestemmingsplan direct bestemd als "Water".

Ter plaatse van de wijken Dubbeldam en Middenhoeve

In de wijken Dubbeldam en Middenhoeve, beide onderdeel van bemalingsgebied "Stadspolder", is een tekort aan waterberging waardoor op zekere momenten sprake is van wateroverlast. Het oplossen van het bergingstekort, waarbij het gaat om circa 15.000 m³, in Dubbeldam en Middenhoeve is niet te realiseren binnen de probleemgebieden zelf vanwege de beperkte beschikbare ruimte. Een deel van de wateroverlast ter plaatse van genoemde wijken wordt opgelost in de nieuwe waterhuishoudkundige situatie door een 2-tal maatregelen, te weten:

- Het deel van de Zuidpolder gelegen tussen de Zuidendijk en de Zeedijk, vak B uit het waterhuishoudingplan, wordt afgevoerd naar bemalingsgebied Staring. Dit water wordt dus niet meer afgevoerd naar het noordwesten, richting Dubbeldam en Middenhoeve en is niet langer onderdeel van bemalingsgebied Stadspolders. De watergangen in Stadspolders, waar Dubbeldam en Middenhoeve onderdeel van zijn, krijgen hierdoor minder water aangeboden en worden ontzien;
- Door een stuw te realiseren aan de noordzijde van Belthure Park kan bij calamiteiten de stuw worden opgetrokken tot een hoger niveau waarmee (tijdelijk) het oppervlaktewaterpeil wordt verhoogd binnen vak A van het plangebied en extra water kan worden geborgen. Dit peilvak zal dan tijdelijk geen water meer afvoeren naar de watergangen welke onderdeel zijn van Stadspolders. Hierdoor is er meer bergingsruimte mogelijk voor water afkomstig van overstorten uit Dubbeldam en Middenhoeve.

De mogelijkheden voor waterberging zijn nog verder te optimaliseren door een noodverbinding onder de Zuidendijk en een systeem van (automatische) stuwen aan te brengen. Deze maatregel valt thans buiten de beoogde planontwikkeling, maar kan door de gemeente of het waterschap worden toegevoegd aan het pakket aan maatregelen van het gemeentelijk waterplan.

Voorkomen van grondwateroverlast

Ten aanzien van de toekomstige inrichting en vereiste drooglegging is onderzoek verricht en zijn berekeningen uitgevoerd. Gebaseerd op genoemd onderzoek zijn 3 peilen (peilvakken) voorgesteld waarmee de gewenste drooglegging, het verschil tussen het wegpeil en het waterpeil, minimaal 1,0 m bedraagt.

Een en ander is verwerkt in de oppervlaktewaterpeilen zoals opgenomen in voorgaande tabel. In het hele gebied zal een drainagestelsel aangelegd worden voor afvoer van het overtollige grondwater. Hiermee wordt de nodige veiligheid geboden tegen grondwateroverlast.

Veiligheid met betrekking tot inundatie

Er zijn nog geen concrete veiligheidsnormen waaraan de secundaire waterkeringen moeten voldoen. Het waterschap gaat totdat deze er wel zijn uit van het standstill-beginsel. De huidige afmetingen en functies van de secundaire waterkeringen blijven gehandhaafd. De normen en de onderbouwing van de ruimtelijke reserveringen zullen in aansluiting op een inundatiestudie worden bepaald.

Riolering en waterkwaliteit

In het gebied wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd, waarbij al het afstromend hemelwater wordt afgekoppeld en direct wordt afgevoerd op het oppervlaktewater. Het afkoppelen geschiedt met inachtneming van de daarvoor bij het waterschap geldende richtlijnen (Beslisboom Afkoppelen). Oppervlakken die relatief schoon zijn, zijn onder andere daken en verkeersluwe wegen.

Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterrioolzuiveringsinstallatie. Alleen voor de parkeerplaatsen wordt een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Verder zal het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen toegepast worden, alsmede niet-uitlogende en milieuvriendelijke beschoeiing en betuining. Hiermee wordt verontreiniging van het afstromende hemelwater beperkt.

Omwille van de waterkwaliteit worden in het plangebied geen doodlopende watergangen aangelegd, hetgeen de doorspoelbaarheid gunstig beïnvloed. Daarnaast wordt het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen tot een minimum beperkt.

Het effect van de riooloverstorten vanuit Dubbeldam op de waterkwaliteit binnen het plangebied is naar verwachting, gebaseerd op genoemd onderzoek, beperkt omdat dit slechts incidenteel plaatsvindt (minder dan eens per jaar) ter plaatse van een relatief klein deel van het oppervlakte water: de meest noordelijk gelegen watergang.

Inrichting en ecologie

In het plangebied worden zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers ingericht. De natuurvriendelijke oeverinrichting bestaat uit oevers met een flauw talud, zodat de waterdiepte geleidelijk afneemt. Hiermee wordt een variatie aan vegetatietypen gestimuleerd. Door een inrichting van het watersysteem met een waterdiepte van minimaal 0,8 m (kleine watergangen) en 1,5 m (grote waterpartijen) wordt een robuust watersysteem gerealiseerd. De watergangen welke in beheer komen van de gemeente, zoals langs de Stevensweg, krijgen een waterdiepte van minimaal 1 meter. Met het afkoppelen zal eveneens de nodige doorstroming gerealiseerd worden.

Beheer en onderhoud

Het waterschap is formeel beheerder van het water en de waterhuishoudkundige werken in het gebied. Voor de herinrichting van de waterhuishouding dient vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap op grond van de Keur (ex art 77 en 80 van de Waterschapswet).

Zowel voor de watergangen als de waterkeringen geldt dat een "beschermingszone" in acht dient te worden genomen. Het komt erop neer dat binnen deze beschermingszone niet zondermeer gebouwd, opgeslagen of gegraven mag worden.

De laatst genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de veiligheid in het geding komt doordat de stabiliteit van het profiel van een watergang of waterkering wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. De hoofdwatertgangen blijven in onderhoud van het waterschap. Voor de overige watergangen wordt het beheer en onderhoud nog nader afgestemd tussen gemeente, waterschap en projectontwikkelaar.

Sportpark Schenkeldijk

In de huidige situatie is op het sportpark Schenkeldijk ca. 1,3 ha oppervlaktewater aanwezig. Uitgangspunt voor de planperiode is dat de aanwezige hoeveelheid oppervlaktewater tenminste gelijk blijft. Dit betekent dat bij de herinrichting die de komende jaren zal worden uitgevoerd, de handhaving/realisering van 1,3 ha oppervlaktewater uitgangspunt is. In de planvoorschriften is een en ander vastgelegd.

9.4. Overleg met de waterbeheerder

Nadat de initiatiefnemer eerder vooroverleg met het Waterschap Hollandse Delta had gevoerd over de consequenties van de voorgenomen planontwikkeling in het plandeel Belthure Park heeft de gemeente Dordrecht met het Waterschap overlegd over de wijze waarop de waterhuishoudkundige uitgangspunten en consequenties van de planontwikkeling in dit bestemmingsplan zijn verwerkt.

In een watertoetsoverleg, d.d. 22 november 2005, zijn de laatste onderdelen ten behoeve de watertoets besproken. Aan dit overleg is deelgenomen door de gemeente, het waterschap, de ontwikkelaar en de adviseurs voor het waterhuishoudkundig inrichtingsplan, de MER rapportage en het bestemmingsplan. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Het Waterschap Hollandse Delta heeft bij brief van 24 januari 2006 medegedeeld te kunnen instemmen met de uitkomsten van watertoets zoals hierboven beschreven.

10. Uitvoerbaarheid

10.1. Maatschappelijk

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft een brede communicatie plaatsgevonden over het initiatief om een golfbaan gecombineerd met luxe woningbouw te realiseren. Kern van de vraagstelling was of de realisering zou bijdragen aan de versterking van de Dordwijkzone, zoals ten doel gesteld in de Beleidsnota "De Dordwijkzone op de kaart" (september 1999).

Om de vraag te kunnen beantwoorden is een Milieueffectrapport voor het plandeel Belthure Park opgesteld en is de in de Wet milieubeheer beschreven mer-procedure doorlopen. Gedurende deze procedure is de bevolking meerdere keren geraadpleegd. Het proces is afgerond met het besluit van de Raad van 1 juli 2004 waarin is besloten tot medewerking aan de realisering.

Na het besluit tot medewerking is het stedenbouwkundig plan voor het Belthure Park uitgewerkt. De direct belanghebbenden, d.w.z. de eigenaren en gebruikers in of aan de rand van het plangebied zijn geïnformeerd over het ontwerp en in de gelegenheid gesteld opmerkingen en wensen kenbaar te maken. De uitkomst hiervan heeft op onderdelen geleid tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan, dat een belangrijke basis vormt voor dit bestemmingsplan.

Met ingang van 16 maart 2006 bestond de gelegenheid om gedurende 6 weken in te spreken op het ontwerp-bestemmingsplan "Belthure Park e.o."

Tijdens deze periode zijn in het Parkhuis in de wijk Dubbeldam 2 inloopbijeenkomsten gehouden. Eén bijeenkomst was bestemd voor de direct-belanghebbenden die persoonlijk zijn uitgenodigd. De andere bijeenkomst was voor iedereen toegankelijk.

Gedurende de inspraakperiode zijn 12 schriftelijke reacties ontvangen, welke op onderdelen hebben geleid tot aanpassingen van het plan. De belangrijkste aanpassingen betreffen het verlagen van de maximum bouwhoogte voor het clubhuis en een aangepaste regeling voor lichtmasten beide op de golfbaan. Daarnaast zijn de ecologisch bepalende elementen van de golfbaan in de bestemmingsvoorschriften vastgelegd. Verder is na overleg met betrokkenen de ter plaatse van het perceel Zuidendijk 535-537 opgenomen uit te werken recreatiebestemming komen te vervallen. In plaats daarvan is een uit te werken bestemming voor Woondoeleinden opgenomen.

10.2. Financieel

Algemeen

Op grond van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening moet de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan worden onderzocht, waaronder de financiële uitvoerbaarheid. Dit onderzoek is primair gericht op de financiële uitvoerbaarheid voor de gemeente. Hiertoe wordt een berekening van de grondexploitatie gemaakt.

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met kostenelementen zoals grondverwerving, bouw- en woonrijp maken (kosten verkeer, kunstwerken, openbare verlichting, brandkranen, groen, speelplaatsen en openbare nutsvoorzieningen), de kosten voor het bestemmingsplan, voorbereiding en toezicht alsmede de kosten van beheer en administratie. Bij de opbrengsten worden de grondopbrengsten en overige bijdragen meegenomen. Daarnaast wordt in de grondexploitatie uitgegaan van de looptijd van het plan.

Op grond van jurisprudentie moet, wanneer aan de realisering voor de gemeente geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, toch onderzoek worden ingesteld naar de financiële uitvoerbaarheid. Dit onderzoek strekt zich in die gevallen ook uit tot de uitvoerbaarheid door de projectontwikkelaar. Vertrouwelijke financiële gegevens van de ontwikkelaar behoeven in het kader van de procedure voor het bestemmingsplan niet bekend te worden gemaakt mits wel inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van het uitvoerbaarheidsonderzoek en de elementen die hierbij zijn betrokken.

Gemeente

De grondexploitatie van de gemeente sluit met een kostenneutraal saldo. Deze uitkomst is een gevolg van de afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partij Wilgendael in de samenwerkingsovereenkomst van 20 april 2005.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de gemeentelijke kosten in verband met de ontwikkeling van Belthure Park. Volgens deze afspraken komen in beginsel alle kosten, waaronder planschade, bodemonderzoek en bodemsanering en de kosten van de gemeente voor de planvorming, voor rekening van Wilgendael. Daarnaast ontvangt de gemeente de opbrengst van de verkoop van de gemeentelijke eigendommen in het projectgebied.

De grondexploitatie is opgebouwd uit de volgende kosten- en opbrengstenelementen:

kosten	opbrengsten
<ul style="list-style-type: none"> • historische verwervingskosten • (ambtelijke) kosten - o.a. voor bestemmingsplan, Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening • rentekosten • kosten milieukundige bodemonderzoeken • kosten herstructurering sportvelden • bijdrage aan Wilgendael uit Fonds BoVo1 voor planoverstijgende ontwikkeling van openbare ruimte • bijdrage aan Wilgendael voor behoud Groot Ray 	<ul style="list-style-type: none"> • vergoeding van Wilgendael voor (ambtelijke) kosten • opbrengst grondverkoop aan Wilgendael • vergoeding van Wilgendael voor herstructurering sportpark Schenkeldijk • bijdrage van Wilgendael aan Fonds BoVo • renteopbrengsten

De uitkomst van de grondexploitatie is dat het project kostenneutraal verloopt, waarmee het plan voor de gemeente financieel haalbaar is.

Wilgendael

Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van besluitvorming in voorafgaande fasen in de projectontwikkeling. Op basis van het principebesluit tot medewerking aan het project zijn door de Raad vastgesteld het Stedenbouwkundig Ontwerp Plan, Beeldkwaliteitplan en het Programma van Eisen. Deze beleidsdocumenten liggen ook ten grondslag aan de samenwerkingsovereenkomst die de gemeente en Wilgendael op 20 april 2005 hebben gesloten.

Uitgangspunt bij de contractvorming met de ontwikkelaar is geweest de kostenneutraliteit voor de gemeente. De gemeente heeft in dat kader ook onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van het project. Hiertoe is inzage verkregen in de grondexploitatie en vastgoedexploitatie van de ontwikkelaar. Deze informatie is vertrouwelijk verstrekt. Gelet op de vertrouwelijkheid worden die gegevens - gelet op artikel 3:11, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht - niet openbaar gemaakt.

Over de informatie kan in algemene zin het volgende worden opgemerkt.

In de grond- en bouwexploitatie zijn de volgende kosten en opbrengsten opgenomen.

1 Fonds Bovenwijkse Voorzieningen

kosten	opbrengsten
<ul style="list-style-type: none"> • verwerving (incl. bijkomende kosten notaris, makelaar, overdrachtbelasting) • sloop en ontruiming • grondwerk en verticale drainage • bouw- en woonrijp maken • aanleg water en groenvoorzieningen • onderhoud verharding en groenvoorzieningen • archeologisch onderzoek • engineering • bouwkosten (advies, onderzoek, leges, aansluitkosten, notaris, makelaar, verkoopbegeleiding, communicatie en promotie) • bodemsanering • projectontwikkelingskosten • afdracht fonds BoVo gemeente • herstructurering sportpark Schenkeldijk • onvoorzien (o.a. verwerving en milieuonderzoek) • reservering overige kosten (o.a. kosten gemeente; planschade, duurzaamheidsfonds) • kostenstijgingen 	<ul style="list-style-type: none"> • verkoop woningen en appartementen • bijdrage gemeente uit Fonds BoVo voor planoverstijgende ontwikkeling van openbare ruimte • bijdrage gemeente voor behoud Groot Ray

Het overzicht vormt de samenvatting van gedetailleerde exploitatieberekeningen, die laten zien dat het project zal worden afgesloten met een positief exploitatieresultaat. Het Grondbedrijf heeft de berekeningen onderzocht en concludeert dat de verstrekte informatie een realistisch beeld geeft van de elementen die uiteindelijk bepalend zijn voor het positieve resultaat van de grond- en bouwexploitatie.

Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat het project Belthure Park ook voor Wilgendael financieel uitvoerbaar is.

12 ha Randstadgroen

De realisering van dit project vindt plaats onder verantwoordelijkheid van de provincie, die tevens de financiering op zich neemt.

11. Resultaten overleg

Het in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven overleg is gevoerd met:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Rijkswaterstaat
3. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
4. Rijksdienst Oudheidkundig bodemonderzoek
5. Waterschap Hollandse Delta
6. KPN Telecom
7. Ministerie van Economische Zaken
8. Vrom-Inspectie Regio West
9. Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij
10. TenneT Zuid-Holland
11. N.V. Nederlandse Gasunie
12. ProRail
13. Commissie voor de Milieueffectrapportage.

Van de Provinciale Planologische Commissie (1) is een inhoudelijke reactie ontvangen. Deze wordt hierna besproken. De overige instanties hebben niet gereageerd of aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben.



provincie **HOLLAND**
ZUID

1721 212

Solob/3111		DIV TEAM 1
1 8 MEI 2006		
AFDELING	ACTIE	PARAAF
AFHANDELING		

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
T Leene
T 070-4416923
t.leene@pzh.nl

Provinciehuis
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 441 66 11
F 070 441 78 63
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT

*afschrijft solob/3111
pm 1651*

Datum
2 mei 2006
Ons kenmerk
DRM/2006/2666
Uw kenmerk
SO/2006/1550
Bijlagen

Onderwerp
Overleg ex artikel 10 Bro voorontwerpbestemmingsplan
"Belthure Park en omgeving"

Geacht college,

Het door u toegezonden plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het plan past niet binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. Evenwel heb ik geconstateerd dat het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in het Streekplan Zuid-Holland Zuid het plangebied binnen de rode contour legt en verstedelijking op deze locatie op zich niet uitsluit. Voorts is het plan in overeenstemming met onze reactie op uw principeverzoek d.d. 1 april 2003. Dit betekent dat ik akkoord ga met de in het plan voorziene ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het overige wordt het volgende opgemerkt.

Water

De Nota Regels voor Ruimte stelt dat bij functiewijziging naar een kapitaalintensievere functie van een polder moet worden voldaan aan de beschermingseisen die de waterbeheerder stelt ten aanzien van waterveiligheid met betrekking tot aanleghoogte, vloerpeil en bouw wijze. In het voorontwerpbestemmingsplan Belthure Park en Omgeving ontbreekt een risicoanalyse die ingaat op de mogelijke gevolgen van een eventuele overstroming. Verder wijzen wij u er op dat een toename van de economische waarde van het omdijkte gebied gevolgen kan hebben voor de veiligheidsnorm en daarmee het ruimtebeslag van de waterkering. Ik verzoek u daarom om aan te geven of de waterkeringen in het plangebied voldoen aan de de veiligheidsklasse zoals is vastgelegd in de Verordening Waterkering West-Nederland (2005).

In de huidige situatie is op het sportpark Schenkeldijk circa 1,3 hectare oppervlaktewater aanwezig. Op pagina 26 en op pagina 43 van de toelichting wordt aangegeven dat na de herinrichting van het sportpark Schenkeldijk de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater wordt gehandhaafd. Dit is echter niet opgenomen in artikel 4 of artikel 10 van de voorschriften. Ik verzoek u de voorschriften hierop aan te passen.

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeer ruimte voor
auto's is beperkt.

TVC

Flora en fauna

Aannemelijk dient te worden gemaakt dat redelijkerwijs te verwachten is dat de ontheffing door het ministerie van LNV kan worden verleend. De huidige plantoelichting voorziet hier in onvoldoende mate in. Wij verzoeken u daarom de toelichting hierop aan te passen en tevens het flora- en faunaonderzoek aan de bijlagen toe te voegen.

Externe veiligheid

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet ingegaan op het aspect Externe Veiligheid. Ik verzoek u dit alsnog te op te nemen in de toelichting.

Duurzame energievoorzieningen

De nota Regels voor Ruimte vereist dat in het plan aandacht wordt besteed aan (de mogelijkheden voor) duurzame energievoorzieningen en zuinig energiegebruik. Meer informatie hierover kunt u vinden in het servicedocument van de nota Regels voor Ruimte, dat is te vinden op de website van de provincie Zuid-Holland.

Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt diverse ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. In het plan wordt onvoldoende ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van deze ontwikkelingen. Verzocht wordt daarom het bestemmingsplan aan te vullen met een grondexploitatie. Indien daar aanleiding voor is kan deze vertrouwelijk worden toegezonden.

Advies

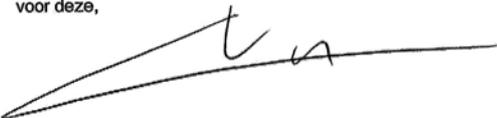
Ten aanzien van de hierboven genoemde punten is strijdigheid geconstateerd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Naast het oordeel over de eventuele bedenkingen tegen het vastgestelde plan zal deze brief de basis vormen voor de goedkeuringsprocedure ex artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Gelet op de gemaakte opmerkingen, komt het plan niet in aanmerking voor een specifieke verklaring van geen bezwaar.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,



C. Verwijs
plv. hoofd afdeling Ruimte en Wonen

Afschrift aan
- het secretariaat van de Provinciale Planologische Commissie.

VERZONDEN 12 MEI 2006

Reactie op brief van Provincie Zuid-Holland dd. 2 mei 2006

Water

Vooraf wordt opgemerkt dat in het voortraject intensief overleg heeft plaatsgevonden met het Waterschap Hollandse Delta. Dit heeft geleid tot overeenstemming over en schriftelijke instemming met het ontwerp-bestemmingsplan.

- beschermingseisen waterbeheerder

De aanleghoogte, het vloerpeil en de bouwwijze worden door de gemeente bepaald.

Bij het bepalen van de aanleghoogte en het vloerpeil wordt rekening gehouden met de door het Waterschap vast te stellen peilhoogte(n) in het plangebied. Elk peilgebied heeft een eigen peilhoogte.

Het Waterschap Hollandse Delta gaat bij het bepalen van de peilhoogten uit van de NBW-inundatienormen voor stedelijk gebied van 1:100 jaar.

In het voorliggende plan worden de woningen om landschappelijke redenen ruim boven (ca. 0,7m) boven het maaiveld gebouwd, wat extra veiligheid tegen wateroverlast oplevert.

Overigens is uit onderzoek gebleken dat de stabiliteit van de aanwezige dijken (secundaire waterkeringen) voldoende is voor de voorgenomen aanleg van het gebied. De primaire waterkering die op ruime afstand ligt, ondervindt geen gevolgen van het plan.

- risicoanalyse overstromingen

Zoals aangegeven wordt minimaal uitgegaan van de NBW-inundatienormen en worden de woningen ca. 0,7m boven dat niveau gebouwd. Daarnaast wordt het gebied beschermd door de (primaire) hoofdwaterkeringen op het Eiland van Dordrecht én is het bovendien vrijwel geheel beschermd door secundaire waterkeringen. Aan de oostzijde waar een secundaire kering ontbreekt ligt de hoofdwaterkering op een afstand van 2-2,5 km van het plangebied.

Gezien deze omstandigheden is een risicoanalyse niet nodig geoordeeld.

- Verordening Waterkering West-Nederland

Er zijn veiligheidsklassen ingesteld voor boezemkades, die in dit gebied niet aanwezig zijn. Voor de waterkeringen in dit gebied gelden geen veiligheidsklassen.

- Oppervlaktewater sportpark Schenkeldijk

Anders dan wordt opgemerkt is in artikel 4, lid 2 van de voorschriften reeds bepaald dat de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater in het gebied aangeduid als "sportterrein" – R(s) – moet worden gehandhaafd. Het behoud van de 1,3 ha oppervlaktewater in het sportpark Schenkeldijk is derhalve voldoende zeker gesteld.

Flora en fauna

De toelichting is op dit punt aangevuld.

Externe veiligheid

In hoofdstuk 8 – Milieu is een paragraaf 8.6 opgenomen over externe veiligheid. In het plangebied en in de omgeving daarvan bevinden zich geen uit een oogpunt van externe veiligheid relevante inrichtingen of transportroutes.

Duurzame energievoorzieningen

De gemeente heeft in juni 2004 de Nota Klimaatbeleid 2004-2007 vastgesteld.

Volgens dit beleid wordt het toepassen van "energieprestatieoplocatie" (EPL) toegepast bij nieuwbouwprojecten met minimaal 250 woningen. Gezien het uitgangspunt dat binnen het plangebied 220 woningen worden gerealiseerd vindt geen toepassing van de EPL plaats.

Dit laat onverlet dat overeenkomstig het beleid voor Duurzaam Bouwen moet worden voldaan aan niveau B, wat ondermeer betekent dat een "energieprestatiecoëfficiënt" (EPC)

van 0.75 uitgangspunt is.

Financiële uitvoerbaarheid

In de toelichting is een beschrijving gegeven van de grondexploitatie. De gemeente brengt haar eigendommen, voorzover betrokken bij de planontwikkeling, in het project in. Uit de opbrengst hiervan worden de kosten die voor rekening van de gemeente blijven gefinancierd, waarna er nog sprake is van een positief saldo.