

GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT

Bestemmingsplan De Volgerlanden-West



vastgesteld

7 mei 2012
NL.IMRO.0531.bp01Volgerlandwest-3001
2252-2000

Oude Delft 205
2611 HD Delft

tel 015 2131915
mail@od205sl.nl
www.od205sl.nl

GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT

Bestemmingsplan De Volgerlanden-West

datum: 7 mei 2012
IDN: NL.IMRO.0531.bp01Volgerlandwest-3001
werknr.: 2252-2000

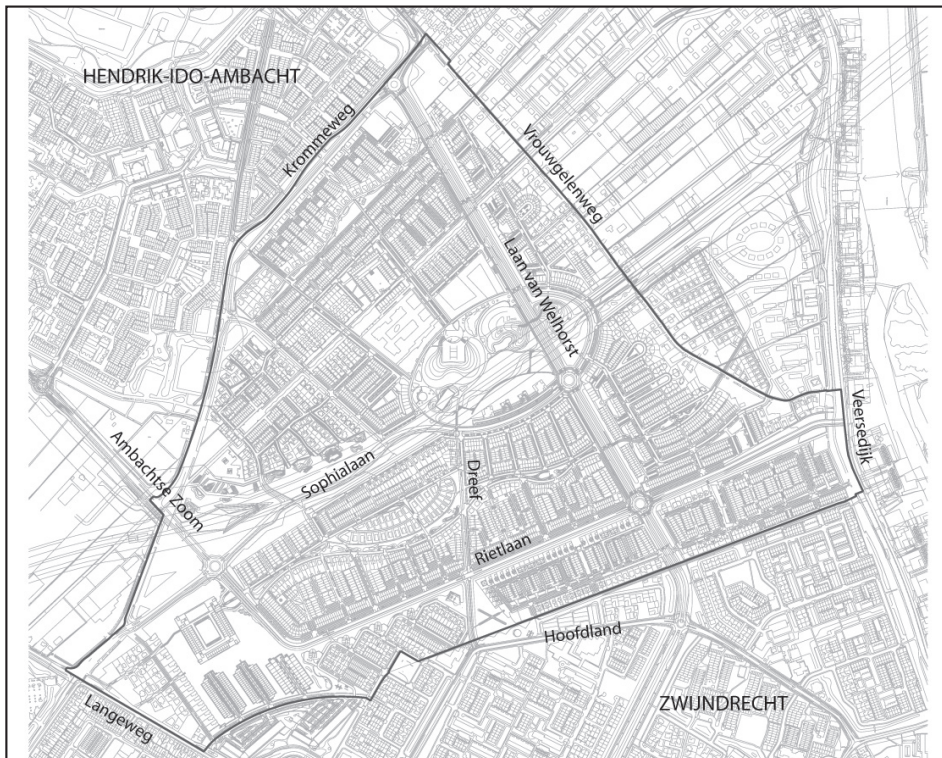
TOELICHTING
PLANREGELS
VERBEELDING

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Planvorm	6
1.5	Planproces	6
1.6	Leeswijzer	6
2.	GEBIEDSVISIE	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.3	Conclusie	30
3.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	31
3.1	Verantwoording planvorm	31
3.2	Systematiek bestemmingen	31
3.3	Planregels	32
3.4	Toelichting op de verbeelding	36
4.	BELEIDSKADER	37
4.1	Nationaal beleid	37
4.2	Provinciaal beleid	37
4.3	Regionaal beleid	41
4.4	Gemeentelijk beleid	41
4.5	Geldende bestemmingsplannen	44
4.6	Conclusie	46
5.	ONDERZOEK	47
5.1	Milieu effectrapportage	47
5.2	Verkeer en infrastructuur	50
5.3	Distributieplanologisch onderzoek	51
5.4	Externe veiligheid	51
5.5	Geluid	57
5.6	Luchtkwaliteit	58
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	59
5.8	Bodem	61
5.9	Ecologie	61
5.10	Water	62
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	65
6.1	Algemeen	65
6.2	Inspraak	65
6.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	65
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	67
8.	HANDHAVING	69



figuur 1: ligging plangebied bestemmingsplan De Volgerlanden-West



figuur 2: begrenzing plangebied bestemmingsplan De Volgerlanden-West

1. INLEIDING

Dit hoofdstuk bevat informatie over het plangebied, de aanleiding voor de voorgenomen ontwikkeling, de vigerende plannen, de planvorm en de leeswijzer.

1.1 Aanleiding

De woonwijk De Volgerlanden is een wijk in ontwikkeling. Van de in totaal ca. 4800 te realiseren woningen in deze wijk zijn er inmiddels ca. 2600 gebouwd en opgeleverd. Ten behoeve van de realisatie van de woningen in het westelijk deel van de wijk is binnen het kader van het globale bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Betuweroute' van november 1999 een tiental uitwerkingsplannen opgesteld.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering bestemmingsplannen. Om de volgende redenen is op dit moment behoefte aan een nieuw bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan 'De Volgerlanden – Betuweroute' heeft een (te) globaal karakter;
- In De Volgerlanden is een onoverzichtelijke lappendeken aan plannen ontstaan door vele uitwerkingsplannen;
- Conform de Wet ruimtelijke ordening (welke vanaf 1 juli 2008 in werking is getreden) zijn gemeenten verplicht actuele bestemmingsplannen (niet ouder dan tien jaar) te hebben. Tevens dienen nieuwe bestemmingsplannen digitaal te worden opgesteld conform de RO-standaarden 2008.

Dit plan voor De Volgerlanden-West is overwegend conserverend en gedetailleerd van aard, zodat een eenduidige en adequate regeling ontstaat als toetsingskader voor de beoordeling van bouw aanvragen. Voor de nog te ontwikkelen delen binnen het bestemmingsplangebied is een globalere regeling opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de wijk De Volgerlanden-West, gelegen tussen de Vrouwgelenweg en de Langeweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de wijk Krommeweg in Hendrik-Ido-Ambacht en aan de zuidzijde door de wijk Walburg in Zwijndrecht.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan 'De Volgerlanden - Betuweroute' is door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht vastgesteld op 1 november 1999 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 6 juni 2000 (gedeeltelijk) goedgekeurd. Het bestemmingsplan is op 2 februari 2001 in werking getreden als gevolg van de uitspraak van de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak. Het bestemmingsplan is op 20 maart 2002 onherroepelijk geworden.

In dit vigerende bestemmingsplan is in artikel III.1 van de voorschriften de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-' opgenomen, waarin het juridisch kader wordt geboden voor de woningbouwlocatie, met bijbehorende voorzieningen, van ten hoogste 3.700 woningen ten westen van de Vrouwgelenweg. De totale capaciteit van het gehele woongebied zal circa 4.800 woningen bedragen, met inbegrip van het deelgebied De Volgerlanden-Oost. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben goedkeuring onthouden aan een tweetal wijzigingsbevoegdheden van de gemeenteraad. Korthedshalve waren Gedeputeerde Staten van mening dat, hoewel de beoogde ruimtelijke inrichting overeenkomstig het door de

gemeenteraad op 1 november 1999 vastgestelde Stedenbouwkundig plan 'De Volgerlanden' aanvaardbaar voorkomt, door het ontbreken van voldoende objectief begrensde voorschriften onvoldoende inzicht is verkregen in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van het plangebied. Daarmee is de gekozen juridische constructie in strijd met artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Voor het bestemmingsplan 'De Volgerlanden - Betuweroute' is een eerste (partiële) herziening opgesteld. Deze herziening heeft voor een belangrijk deel betrekking op wijzigingen in het Stedenbouwkundig plan als gevolg van de wens te komen tot een andere situering van de centrale wijkvoorzieningen, namelijk ten westen van de Laan van Welhorst en ten noorden van het Sophiapark. Hiermee is ook de verkeersstructuur rond het Sophiapark gewijzigd. Daarnaast is nog een aantal andere planonderdelen bijgesteld. Voor het oostelijk deel van de Volgerlanden is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding.

Tevens kan worden vermeld dat ten behoeve van de realisatie van het woongebied in het westelijk deel van De Volgerlanden een aantal uitwerkings- en wijzigingsplannen vastgesteld is. Hieronder kan ook het wijzigingsplan voor de aardgastransportleiding worden genoemd.

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan is overwegend gedetailleerd van karakter. Het plan vormt hierdoor een eenduidig toetsingskader voor de beoordeling van bouwaanvragen en voor een adequate handhaving van de regels. Wat betreft het nog te ontwikkelen deel van de wijk wordt een globalere flexibele regeling nagestreefd.

1.5 Planproces

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft in februari/maart 2011 een inspraakprocedure doorlopen. Hiertoe zijn deze stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tevens werd in die periode een inloopbijeenkomst gehouden. Gedurende de termijn van terinzageligging werd gelegenheid geboden om zienswijzen naar voren te brengen. De resultaten van deze inspraakprocedure zijn gebundeld in de Nota Inspraak, die als bijlage aan de plantoelichting is toegevoegd.

Parallel aan de inspraakprocedure is ook het overleg op grond van art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. De resultaten daarvan zijn gebundeld in de Nota Overleg, die eveneens als bijlage aan de plantoelichting is toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan zal zo mogelijk uiterlijk eind september 2011 ter inzage worden gelegd. Tijdens de termijn van terinzageligging van zes weken kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad. De gemeenteraad zal deze zienswijzen beoordelen en kan eventueel daarin aanleiding vinden om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De raad zal naar verwachting eind 2011/begin 2012 het bestemmingsplan vaststellen.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten: de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de juridische planopzet. Hoofdstuk 4 omvat het (boven)gemeentelijke beleidskader. In hoofdstuk 5 worden de (milieutechnische) onderzoeken behandeld, waarna in hoofdstuk 6 en 7 respectievelijk de maatschappelijke aanvaardbaarheid en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan worden behandeld. Hoofdstuk 8 tenslotte gaat kort in op handavingsaspecten.

2. GEBIEDSVISIE

Dit hoofdstuk betreft een beschrijving en waardering van de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. Aan de hand van een analyse van deze bestaande structuur is het plangebied in beeld gebracht. Vervolgens zijn keuzes gemaakt voor behoud en versterking van de karakteristieke elementen in het plangebied.

Naast een beschrijving van de huidige situatie wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op eventuele ontwikkelingen die in de nabije toekomst zullen plaatsvinden en de beoogde situatie. Iedere paragraaf wordt afgesloten met heldere consequenties voor de planopzet.

2.1 Algemeen

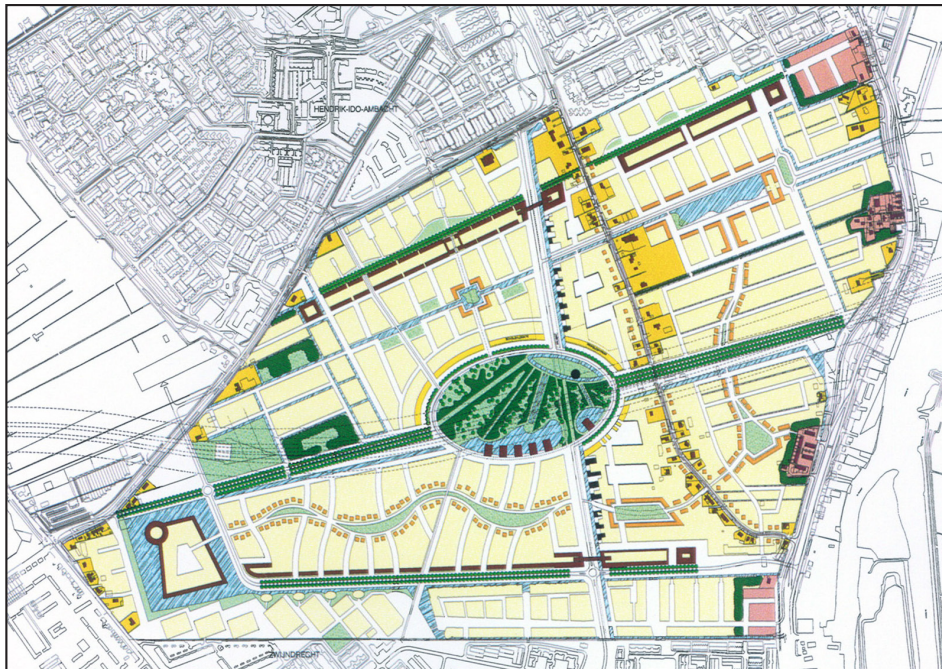
Reeds in 1993 (in de inmiddels achterhaalde toenmalige structuurvisie voor de gemeente) is voor het gebied 'De Volgerlanden' een woningbouwontwikkeling beschreven. Vanaf dat moment zijn diverse plannen opgesteld en is onderzoek verricht teneinde de gewenste ruimtelijke en functionele opzet van de wijk te bepalen in samenhang met de economische en maatschappelijke haalbaarheid daarvan. Dit heeft geleid tot onder andere het vaststellen van het Stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitplan en het Milieu Effect Rapport (MER). Uiteindelijk is het bestemmingsplan 'De Volgerlanden - Betuweroute' door de gemeenteraad op 1 november 1999 vastgesteld. Bij de woningbouwontwikkeling is een nauwe relatie gelegd met de komst van de Betuweroute.

Sinds 1 november 1999 is het Stedenbouwkundig plan uitgewerkt in deelprojecten, waarbij op onderdelen veranderingen zijn doorgevoerd. Een belangrijke wijziging ten opzichte van het Stedenbouwkundig plan 1999 is het omdraaien van de verkeersstructuur rond het Sophiapark: het tracé is van de noordzijde van het park verlegd naar de zuidzijde van het park. Tevens is de Laan van Welhorst doorgezet in het park. Daarnaast is het voorzieningencentrum dat aan de oostzijde van de Laan van Welhorst gesitueerd was verplaatst naar de westzijde van de Laan van Welhorst.

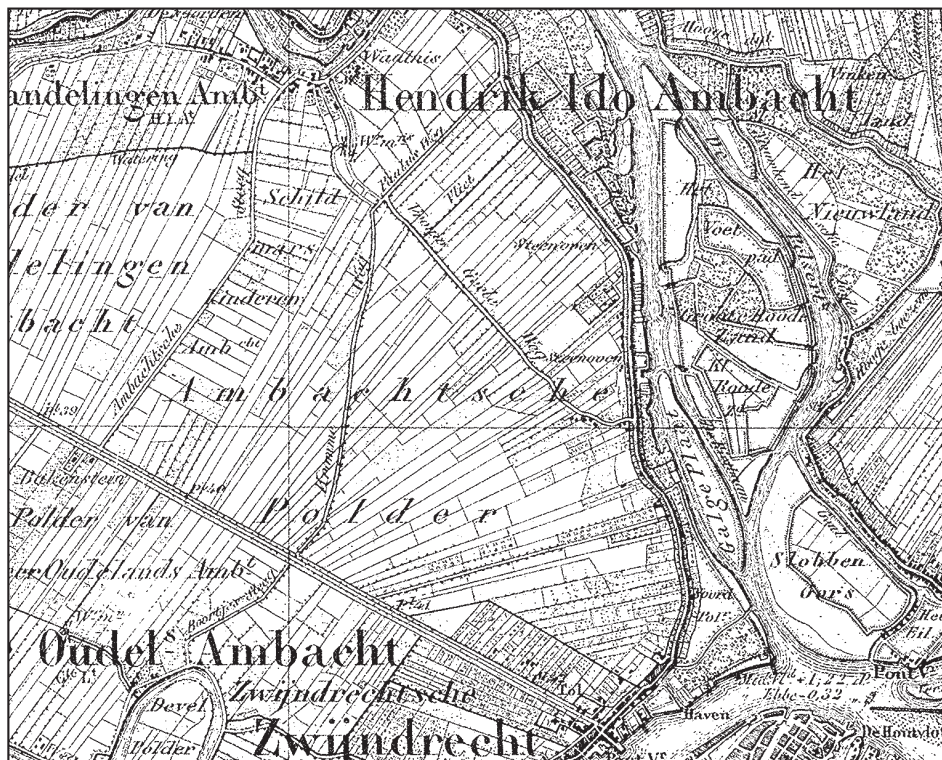
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het karakter van De Volgerlanden wordt voornamelijk bepaald door haar ligging in de Hendrik-Ido-Ambacht polder tussen de twee kernen Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. De oorspronkelijk langgerekte kavelstructuur, nagenoeg loodrecht op de Veersedijk, is één van de belangrijke onderleggers geweest voor het stedenbouwkundig plan. De noord-zuid structuur van de Vrouwgelenweg en de Veersedijk komt eveneens als stedenbouwkundig element terug in de nieuwe woonwijk. Een derde ontwerppunt was de situering van een centrale groenvoorziening voor de wijk, uitgewerkt tot het Sophiapark. In figuur 3 'stedenbouwkundig plan 1999' is de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur uit het Stedenbouwkundig plan van 1999 weergegeven.

Uitgangspunt van het Stedenbouwkundig plan was het realiseren van een wijk met architectonische kwaliteit, veel groen en water, autoluwe woongebieden en met een duurzaam karakter. Nu een aanzienlijk deel van de wijk gerealiseerd is, kan geconstateerd worden dat een wijk ontstaat met een duidelijk eigen karakter. Dit wordt bereikt door de karakteristieke ruimten en architectuur, de integratie van oorspronkelijke, locatiegebonden kenmerken (zoals de kavelstructuur) en de



figuur 3: stedenbouwkundig plan 1999 (bron: KuiperCompagnons)



figuur 4: historische kaart uit 1858 (bron: Topographische en militaire kaart van het Koninkrijk der Nederlanden)

stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de gebouwde omgeving en de bewuste keuzes in bouwmassa's/bouwvolumes, gevelhoogten, materialen en kleurgebruik.

Voor het nog te realiseren deel van de Volgerlanden-West vormen het Stedenbouwkundig plan en het daarmee onlosmakelijk verbonden Beeldkwaliteitplan in belangrijke mate de grondslag. Onderhavig bestemmingsplan zal hier nauw bij aansluiten.

2.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden – Betuweroute' is in 1997 een archeologische inventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie had betrekking op het totale gebied waarbinnen De Volgerlanden wordt gerealiseerd, dus ook het onderhavige plangebied De Volgerlanden-West. In deze inventarisatie zijn zes locaties naar voren gekomen waarvoor in 1998 en 1999 vervolgonderzoek is uitgevoerd. In 2010 en 2011 zijn daarnaast actualiserende onderzoeken uitgevoerd in het kader van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Meer over de archeologische (vervolg)onderzoeken is te vinden in paragraaf 5.7.

De naam van de wijk De Volgerlanden draagt al een lange geschiedenis met zich mee. De Volgerlanden is een historische benaming, waarschijnlijk uit de eerste helft van de veertiende eeuw. Landsheer Willem III verdeelde de Zwiindrechtse Waard in een aantal Ambachten. Tegen forse bijdragen voor het onderhoud aan dijken kregen ambachtsheren een aantal rechten; zij mochten recht spreken, ontvingen een aandeel uit de verkoop van onroerend goed, mochten pastors, predikanten en kosteren aanstellen en hadden het voorrecht tot het benoemen van schout en overige leden van het dorpsbestuur van hun heerlijkheden. Omdat de grond in de waard niet overal even geschikt was kreeg elke ambachtshere naast een deel van de betere gronden, de hoofdlanden genoemd, ook een deel van de mindere gronden, die de volgerlanden hetten.

De belangrijke cultuurhistorische structuren in het plangebied zijn de oude linten. De belangrijke oude routes in het plangebied zijn de Vrouwgelenweg en de Krommeweg. Deze historische linten zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan.

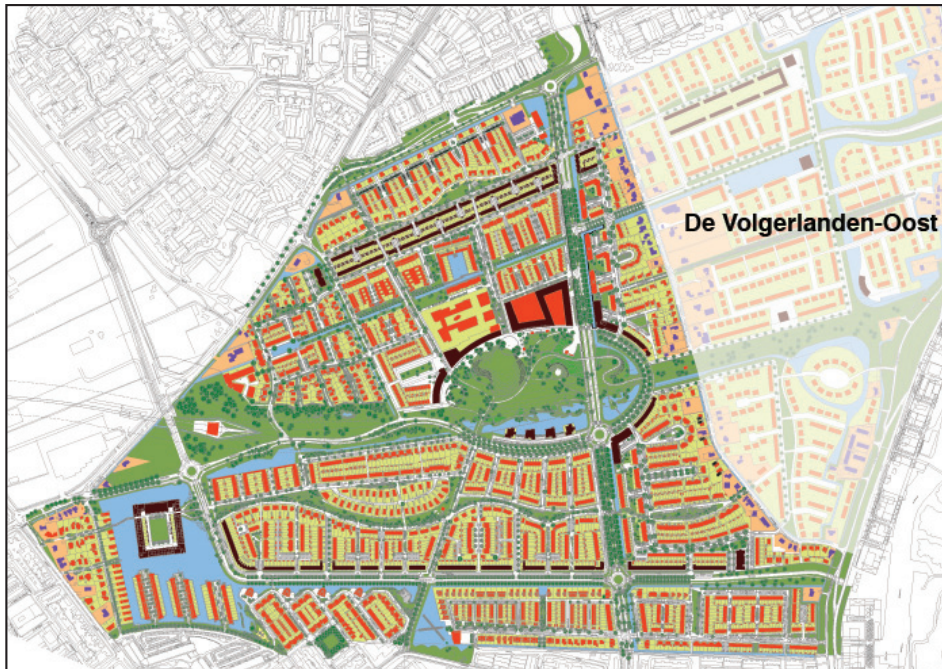
In het plangebied komen geen rijksbeschermden monumenten voor. Wel ligt er één gemeentelijk monument in het plangebied, te weten:

- Vrouwgelenweg 41/43, een woonhuis uit 1905 (architect H.A. Reus uit Dordrecht, opdrachtgever Volker van Waverveen), oorspronkelijk gebouwd als tuinderswoning en in 1934 verbouwd tot twee woningen.

Voor dit pand is de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing, hetgeen betekent dat bij bouw aanvragen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de gemeentelijke monumentencommissie en dat daarbij zal worden gelet op de in de beschrijving van het object genoemde waardevolle c.q. te beschermen elementen. In dit bestemmingsplan worden de voorzijde en zijkanten van het monument 'ingepakt' om verstoring van het beeld aan de voorzijde te voorkomen.

Consequenties ten aanzien van de planopzet

- De oude lintbebouwing wordt conserverend bestemd;
- Het gemeentelijk monument Vrouwgelenweg 41/43 wordt 'ingepakt' middels een strak bouwvlak aan voor- en zijkanten.



figuur 5: stedenbouwkundige opzet De Volgerlanden-West (bron: KuiperCompagnons)



figuur 6: schachtgebouw Sophiaspoortunnel - Betuwelijn (bron: Rein Jelle Terpstra)

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet en analyse

De wijk De Volgerlanden ligt in de Hendrik-Ido-Ambacht-polder. De ligging en omvang van de wijk is zodanig dat sprake is van een inbreidingslocatie tussen het bestaand stedelijk gebied van de kernen van Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. Vanuit dat gegeven kan de wijk als volgt worden getypeerd:

- De wijk ligt als nieuw geheel tussen twee oudere bebouwde kommen;
- De wijk is geprojecteerd in een gebied met een karakteristieke kavelstructuur met lange rechte lijnen nagenoeg loodrecht op de Veersedijk;
- De wijk ligt tussen een groene Sophiapolder en de groene polder Sandelingen-Ambacht. Beide groenelementen krijgen door de koppeling middels het centraal in De Volgerlanden gelegen Sophiapark en de open structuur tegenover het Albert Schweizer Ziekenhuis een grotere ruimtelijke en recreatieve betekenis. In het gebied ten zuiden van de Zuidwende wordt deze koppeling voortgezet in de richting van de bufferzone met onder andere het groene Sandelingen-Ambacht.
- De wijk ligt als stedenbouwkundig element ter weerszijden van een deel van de Betuweroute. De wijk vormt daarbij een verbijzondering van de route. Deze verbijzondering bevat een accentuering van de aanwezigheid van het spoor enerzijds (gebouwde, ruimtelijke opeenvolging) en een integreren-verbergen anderzijds.

De Volgerlanden is opgezet met een duidelijke beeldtypering en expressieve stedenbouwkundige vormgeving, waarin uitgesproken architectuur een plek heeft gekregen. Kleine bouwwerken en toevoegingen, als erkers, dakkapellen, schuurtjes en erfafscheidingen maken in De Volgerlanden vaak deel uit van het basisontwerp. Toevoegingen aan bebouwing die niet zijn mee ontworpen of onvoldoende aansluiten op de architectuur van de woning kunnen afbreuk doen aan het bebouwingsconcept, enerzijds vanwege de bijzondere architectuur en anderzijds vanwege de beperkte ruimte op en tussen de percelen. Aan de hand van een beschrijving van de stedenbouwkundige opzet van De Volgerlanden wordt in de stedenbouwkundige analyse de gemeentelijke planmethodiek getoetst aan het gewenste stedenbouwkundige beeld.

Uitgangspunt voor de juridische regeling in het bestemmingsplan is dat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de standaardregels van de gemeente, ten behoeve van een uniforme regeling. Uitsluitend voor gebieden met bijzondere stedenbouwkundige waarden zal zonodig een aanvullende beschermingsregeling worden opgenomen, binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

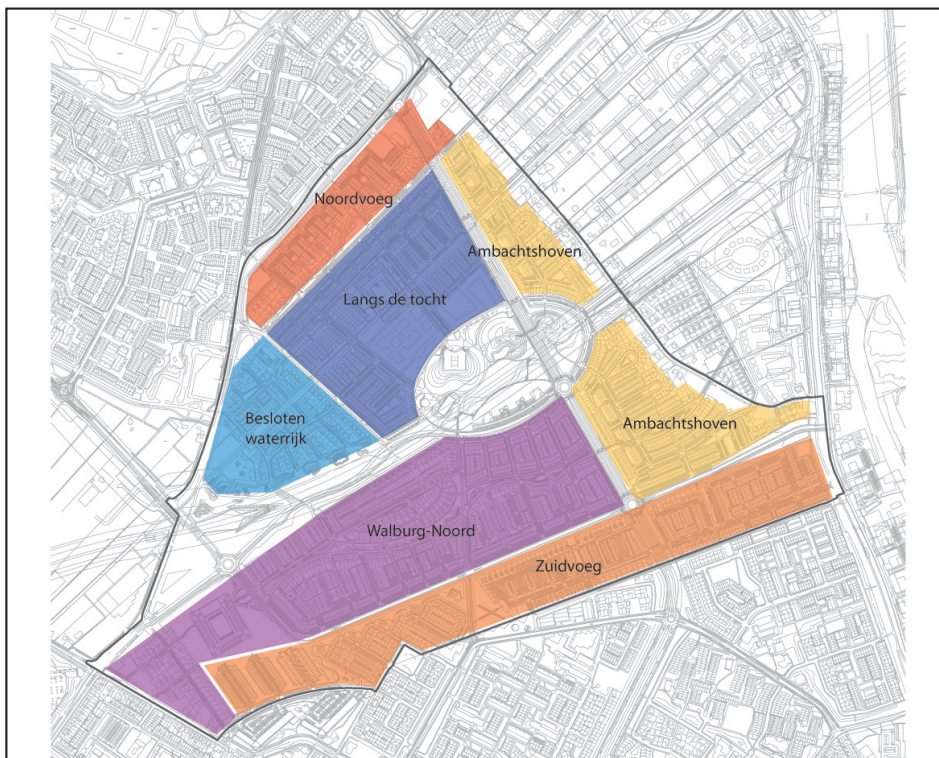
Stedenbouwkundige elementen

Het geheel van de wijk en de gekozen hoofdlijnen ten aanzien van de structuur loodrecht op en evenwijdig aan de Veersedijk hebben geleid tot een aantal stedenbouwkundige elementen in De Volgerlanden-West (zie figuur 7), te weten:

- *De Noordvoeg*: een open structuur van kamers (met daarin bebouwing). Er is gestreefd naar vrij in de ruimte staande bebouwingscomplexen of gebouwen. De brandweergarage is in deze 'open' structuur opgenomen. De open structuur van de Noordvoeg sluit aan op die van de wijk Krommeweg. Er is een relatie gelegd tussen De Volgerlanden en het winkelcentrum Krommeweg, middels een rechtstreekse verbinding voor voetgangers en fietsers.
- Het centrale woongebied ter weerszijden van het Sophiapark:
 - Het noordelijk deel heeft een eigen drager, de *Jacobustocht*.
 - Het centrale deel is het *Sophiapark*, een doorlopende groene zone met een ovale verbreding in het midden van de wijk.



figuur 7: stedenbouwkundige elementen



figuur 8: de buurten

- Het zuidelijk deel heeft een drager met een geheel ander karakter: het *Hoofvlaantje* en het nieuwe Kasteel 't Hoofland.
- *De Zuidvoeg (Walburg)*: een open structuur met bebouwingselementen in een losse structuur van open ruimten. De open ruimten reageren op de structuur van de open ruimten van de bestaande woonwijk Walburg. De richtingen van de open ruimten van Walburg zijn zoveel mogelijk doorgetrokken tot aan de Zuidwand. De groene ruimten van de Zuidvoeg zijn één geheel met de groene ruimten van Walburg.
- *De bestaande Vrouwgelenweg*, waarvan het profiel is gehandhaafd en waaraan op beperkte schaal bebouwing is toegevoegd.
- *De Ambachtshoven*: het gebied tussen de Vrouwgelenweg en de Laan van Welhorst. Aan de westzijde van de Vrouwgelenweg is sprake van kleinschalige bebouwing. Aan de zijde van de Laan van Welhorst is sprake van een karakteristieke architectuur in samenhang met een brede singel. Het water 'ondersteunt' de architectuur. In het tussengebied is sprake van opeenvolgende hoven die de ontsluiting en de schaalovergang verzorgen.
- *De Laan van Welhorst*: de verbindingsas die in de eerste plaats een ruimtelijke verbinding van architectuur, water en groen, een weg en een openbaarvervoersvoorziening is. De as wordt begrensd door de twee poorten aan het begin en het eind. Het ruimtelijke thema is eenduidig, de architectuur is divers.
- Als overige stedenbouwkundig elementen kunnen de *Ambachtse Zoom* ('verlegde Zuidwende') en de *hoofdfietsroute* (De Dreef) worden genoemd.

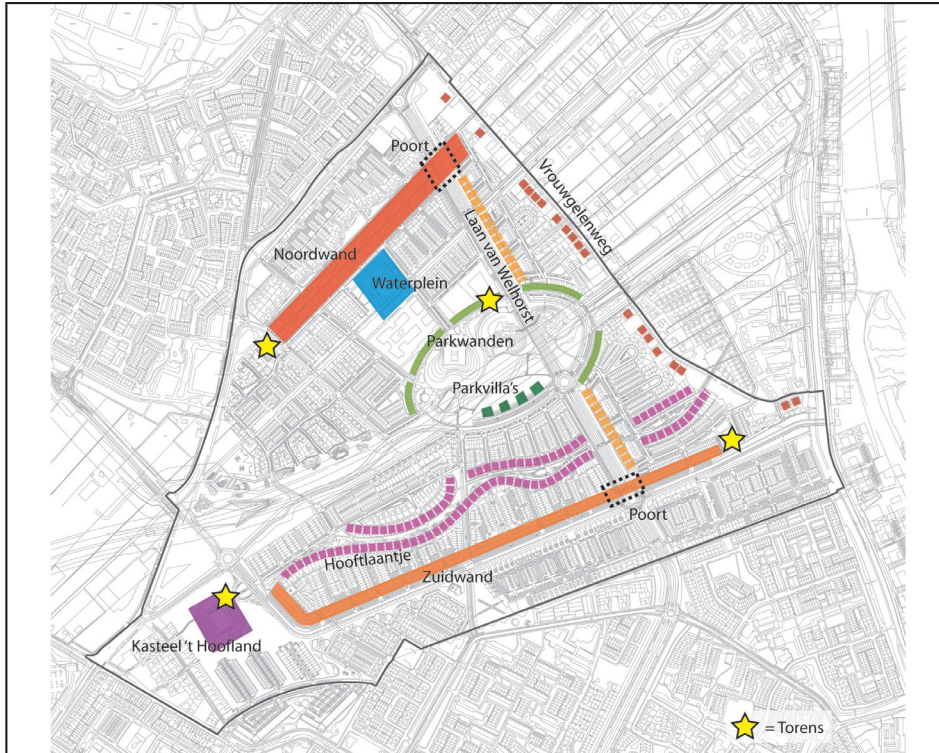
De buurten

De bovenstaande stedenbouwkundige elementen, loodrecht en evenwijdig aan de dijk, verdelen het plan voor De Volgerlanden-West in een aantal buurten (zie figuur 8). Deze kunnen als volgt worden omschreven:

- *Noordvoeg*. Het gebied met een open structuur, die verweven is met de rand van Hendrik-Ido-Ambacht en die zicht geeft op de Noordwand.
- *Zuidvoeg*. Dit is het gebied aan de andere kant van de wijk, waarbij de halfopen structuur gedeeltelijk is verweven met de Zwijndrechtse wijk Walburg.
- *Ambachtshoven*. Het gebied tussen de Vrouwgelenweg en de Laan van Welhorst. Het kenmerk van deze buurt is de overgang van de kleinschalige Vrouwgelenweg met de tuinderswoningen en de stedelijke woonvorm aan de Laan van Welhorst.
- *Langs de tocht*. Deze buurt heeft een ruimtelijk centrum rond de eerder genoemde Jacobustocht.
- *Walburg-Noord*. Deze buurt, langgerekt van vorm, wordt gekenmerkt door twee wanden die samenkomen op het Kasteel 't Hoofland. In het midden ligt het eerder omschreven Hoofvlaantje. De buurt wordt onderbroken door een singel die het verlengde vormt van het Zwijndrechtse Hoofdland.
- *Besloten waterrijk*. Het besloten waterrijk vormt de ruimtelijke schakel tussen de woonwijk en de groene zone langs de Langeweg-Zuidwende. De bebouwing is gesitueerd in 'kamers' tussen groen en water en sluit aan op de open ruimtenstructuur langs de Zuidwende.

Architectonische hoofdelementen

De vormgeving van het stelsel van openbare ruimten is niet los te zien van het gelijktijdig ontworpen beeld van de bebouwingsstructuur. De meest in het oog springende onderdelen en de stedenbouwkundige structuurversterkende elementen in De Volgerlanden-West (zie figuur 9) zullen daarom hier kort worden weergegeven.



figuur 9: architectonische hoofdelementen



figuur 10: het Kasteel 't Hoorland

A - De Noordwand en de Zuidwand.

Deze twee elementen leveren een sterke bijdrage aan het maken van de begrenzing van De Volgerlanden. De wanden omhullen, beschermen, bepalen ruimte en geven De Volgerlanden identiteit. Dit alles gezien op de schaal van Oost-IJsselmonde (60.000 tot 70.000 inwoners) en op de schaal van de wijk. De betekenis en het doel van deze twee wanden heeft geleid tot de volgende architectuurindicatie:

- Rijzige architectuur: hoogte wordt verkregen door aaneengesloten, hoge gevels en dakopbouwen;
- De dikte van het element in relatie tot de lengte: in hoofdzaak een dubbel bouwblok in één architectuur, waarbij de buitenkant niet per definitie dezelfde doorsnede heeft als de binnenkant;
- In beginsel rood of donker: dit geeft uitdrukking aan de verbinding met de grond, als een haag of zoals een stadsmuur of een omheining, mooi in contrast met de groene Veersedijk.

B - Het Kasteel 't Hoofland

Dit element moet worden gezien als een verwijzing naar de 'geschiedenis' van de plek.

- Het ligt aan de Romeinse route Langeweg – Rotterdamseweg naar Dordrecht;
- Het ligt op het scharnierpunt van de groen routes (Rijsoord, Sandelingen-Ambacht, Sophiapark en Sophiapolder). Dit scharnierpunt vraagt om een in het oogspringend stedenbouwkundig-architectonisch object;
- Het ligt als een opvallend element in de entrees van de wijk en vormt een verwijzing naar de wanden;
- Het ligt aan het eind van de langgerekte buurt Walburg-Noord en vormt daarbij de logische beëindiging van het Hooftlaantje.

De architectuur is, evenals bij de Noord- en Zuidwand, 'aarde gebonden', krachtig en donker. De identiteit van dit element wordt gevormd door de plek in groter verband, door de locatie in detail (op een eiland), door de centrale ruimte en door een unieke buitengevel met toren.

C – De poorten

De twee poorten geven toegang tot het centrale gebied van de wijk via de Laan van Welhorst. Hierdoor worden 'begin' en 'einde' van de wijk gemarkeerd. De doorsnijding van de wanden wordt door deze verbijzondering expliciet gemaakt.

D – Het waterplein

Het waterplein (Terra Mare) is een belangrijk architectonisch element aan de Jacobustocht. Deze bijzonder ruimte ligt op de kruising met de langzaamverkeersroute die loopt van de wijk Krommeweg naar het centrale park. De wanden van de bebouwing aan het waterplein omsluiten de grote blauwe binnenruimte.

E – De torens

Het aantal hoge elementen in De Volgerlanden is beperkt, ter voorkoming van een chaotisch wijkbeeld. In een stedenbouwkundig plan leidt een groot aantal overwegingen tot het kiezen van torens. Het markeren van een bijzondere functie of van een bijzondere plek, het benutten van het uitzicht of het bereiken van een hoge dichtheid. In De Volgerlanden is gekozen voor het markeren van het Kasteel 't Hoofland als toegang van de wijk vanaf de A16 en voor het markeren van de centrumvoorzieningen in de parkwand noordelijk van het Sophiapark. De andere torens in het plan zijn van een lagere orde. Zij markeren de wanden en vormen als het ware een architectonische beëindiging.

F – De parkwanden

De parkwanden markeren de vorm van de grote centrale ruimte en vormen een aaneengesloten bebouwing. De architectuur heeft onder meer tot doel om als 'decor' te dienen van de parkruimte. De bebouwing harmonieert met het groen en is herkenbaar voor de wijk. In de noordelijke parkwand zijn de wijkvoorzieningen opgenomen.

G – De Laan van Welhorst

Aan de oostzijde van de Laan van Welhorst ligt grootschalige, stedelijke woonbebouwing, die gericht is op de Laan van Welhorst en op de Ambachtshoven aan de andere zijde. Aan de laan staat de bebouwing in het water, met hoogteaccenten op een plint. De bebouwing aan de laan is donker van kleur. Daarachter staan de elementen aan de hoven in lichte kleuren. Het ritme van de hoogteaccenten en de hoogte daarvan wordt naar het centrale park toe steeds stedelijker. De architectuur is markant en de hoogteaccenten hebben hun eigen herkenbare uitstraling en architectuur op een eenduidige plint die samenhang brengt in het complex.

H – De parkvilla's

Aan de zuidzijde van het Sophiapark liggen vier appartementencomplexen als zogenaamde 'parkvilla's' in het water. Het zonlicht wordt hierdoor gefilterd in het park toegelaten.

I – Het Hooftlaantje

De architectuur van dit stedenbouwkundige element ligt enigszins verborgen, tussen de Sophialaan en de Zuidwand. De architectuur geeft uitdrukking aan een kleinschalig, autoluw gebied, vriendelijk, landelijk, een inspirerende wandeling van Kasteel 't Hooftland naar de Veersedijk en de Jacobushof in de Volgerlanden-Oost. Het Hooftlaantje is als bijzonder architectonisch en ruimtelijk element herkenbaar en mag zich afzetten tegen het gewone. De architectuur is afwisselend in gevelhoogten, huiselijk. Het Hooftlaantje wordt gecontinueerd als een route via de Ambachtshoven naar De Volgerlanden-Oost. In de Ambachtshoven neemt het Hooftlaantje de stedelijke sfeer van deze hof over.

J – De Vrouwgelenweg

Voor de Vrouwgelenweg is het bestaande karakter met vrijstaande woningen gehandhaafd; nieuwe bebouwing voegt zich in deze structuur met een groen landelijk karakter.

Consequenties ten aanzien van de planopzet

- Middels bouwvlakken worden de rooilijnen op de verbeelding vastgelegd ten behoeve van bescherming van het stedenbouwkundig beeld en herkenbaarheid van het verschil in buurten;
- De poorten worden als kunstwerk met recht mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Verkeer';
- De hoge elementen (torens) worden vastgelegd middels de aanduiding 'gestapeld';
- Het onderscheid in gesloten bebouwingswanden en meer landelijke, vrije kavels wordt vertaald op de verbeelding middels aaneengesloten of 'vrije' (per woning) bouwvlakken;
- Daar waar geleidingen in de hoogte deel uit maken van het ensemble wordt de hoogte vastgelegd door middel van matrixaanduidingen (voorbeelden zijn de woningen in het Kasteel 't Hooftland en delen van de Noord- en Zuidwand)

2.2.3 Groen en water

Ecologische samenhang

Uitgangspunt bij het ontwerp van De Volgerlanden was dat de wijk het 'groene beeld' dat van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht bestaat diende te bevestigen en versterken. In groter verband sluit de groen- en waterstructuur van De Volgerlanden goed aan op de omringende omgeving. Het plangebied wordt aan beide zijden begrensd door ecologisch waardevolle polders. Aan de ene zijde de Sophiapolder (ten oosten van De Volgerlanden-Oost), aan de andere zijde het gebied langs de Zuidwende dat voor een belangrijk deel is ingericht als de uitloper van het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht. De groene en blauwe assen door De Volgerlanden zijn belangrijke ecologische verbindingen tussen deze beide polders. Het Sophiapark wordt vormgegeven als een droog/natte ecologische verbinding. Daarnaast leveren de Jacobustocht (nat) en het Hooftlaantje (droog) op een lager niveau een bijdrage in de ecologische verankering van het gebied.

Aan de Jacobustocht wordt ecologische betekenis gegeven door de specifieke inrichting van een oeverzone. Het Hooftlaantje zal diverse groenvoorzieningen verbinden welke als stapstenen voor vogels fungeren. De verbrede kavelsloten en het water rond Kasteel 't Hooftland vormen samen een waterrijk gebied in het westelijk deel van het plangebied. De groen- en waterstructuur van De Volgerlanden-West is weergegeven in figuur 11.

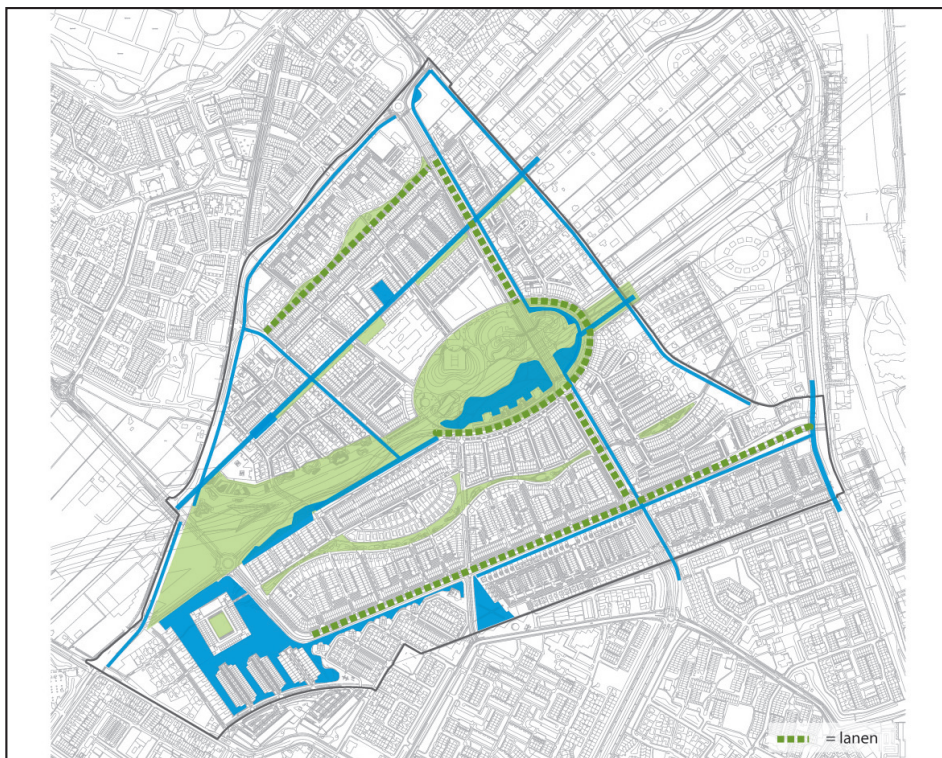
Groenstructuur

De beoogde ruimtelijke kwaliteit in De Volgerlanden wordt mede bereikt door gebruiks- en belevingsgroen in de wijk. In het stedenbouwkundig plan zijn de minimaal vereiste oppervlaktes aan groen bij realisatie van de wijk gehaald, met name vanwege de aankleding van de hoofdverkeersstructuur met groen en water. Waardevolle van oudsher aanwezige groenelementen als het Perenlaantje, de Jacobustocht en het Hooftlaantje worden daarnaast verbijzonderd en versterkt door het toevoegen van water en/of groen verblijfsgebieden. In sommige gevallen heeft de waterstructuur bovendien een architectuurondersteunende functie (bijvoorbeeld bij de Laan van Welhorst en het Kasteel 't Hooftland).

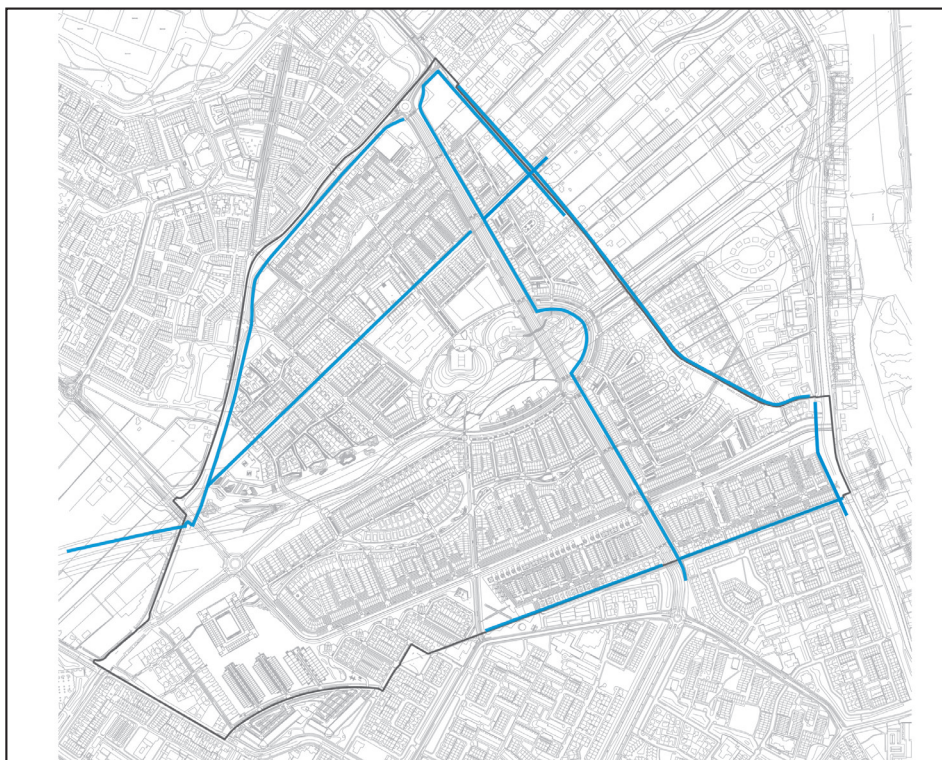
De hoofdlijnen van de groenstructuur van de wijk De Volgerlanden kunnen als volgt worden omschreven:

Bomenplan

- Er is sprake van een groene corridor die tevens in het stedelijk gedeelte het hart van de wijk vormt. Het centrale motief omvat van oost naar west de Sophiapolder, de groene corridor (in De Volgerlanden-Oost), het centrumplein (de Brink), het wijkpark (Sophiapark), de Buitenhof en de verbindingszone langs de Langeweg.
- De oude kavellijnen begrenzen de oude volgerlanden. De kavelstructuur krijgt een nieuw accent door middel van een lanenstructuur. De hoofdlanen hebben dus een richting loodrecht op de Veersedijk. De inrichting van de ruimten evenwijdig aan deze dijk zijn, wat de bomenstructuur betreft, meestal 'los' of kleinschalig lineair.
- De 'Zuidvoeg' en de 'Noordvoeg' hebben een losse stedelijke structuur. De groenstructuur reageert daarop aan de Ambachtse kant door middel van kamers (lengte- en dwarsrichting gelijkwaardig) en een losse structuur (van verspreide boomgroepen en dergelijke) aan de Zwijndrechtse kant. De groenstructuur van de rand van De Volgerlanden is te integreren in de structuur van de aangrenzende gebieden.



figuur 11: groen- en waterstructuur



figuur 12: hoofdwatgangen

- De lanen die volgens de kavelrichting lopen zijn gekoppeld aan waterwegen en wegen.
- Het gehele buitengebied van Hendrik-Ido-Ambacht heeft een gerende kavelstructuur. De structuur volgt (uiteraard) ook het patroon van de kadastrale eigendommen en de bebouwingsstructuur. Door de duidelijke keuze om de hoofdrichting van bomenlanen volgens de kavelstructuur te laten verlopen, ontstaat er een ruimtelijk verband tussen De Volgerlanden en de strook ten zuiden van de Zuidwende en de polder Sandelingen-Ambacht. De genoemde strook zou kunnen bestaan uit bomenlanen volgens de kavelstructuur, of blokken in die richting en open 'kamers' met lege ruimten en bouwkvelds ten behoeve van diverse agrarische functies.

Spreiding van groene ruimten

In en om De Volgerlanden is sprake van een hiërarchie van groene ruimten die een 'parkfunctie' hebben.

- De Sophiapolder als toekomstig bezoekbaar natuurgebied.
- Het centrale wijkpark (Sophiapark). Dit is het gehele gebied in de centrale as.
- De twee buurtgroenelementen in de woongebieden ter weerszijden van het centrale park. De buurt Krommeweg-Oost ontleent onder meer haar identiteit aan het ruimtelijk gegeven van de Jacobustocht. Een centraal buurtgroen versterkt dit gegeven. De buurt Walburg-Noord ontleent onder meer haar identiteit aan het ruimtelijk-architectonisch gegeven van het Hooftlaantje. Het buurtgroen is hier lineair ontwikkeld.
- Op lager schaalniveau is het groen geïntegreerd in de woonbuurten in de vorm van blokgroen en speelplaatsen. Het spreidingspatroon is regelmatig en speelt in op de verkaveling en de woontypologieën.

Waterstructuur

De waterstructuur maakt in ruimtelijk en functioneel opzicht deel uit van de groenstructuur en is in hoofdlijnen als volgt te omschrijven:

- De waterlopen zijn voor een groot deel gebaseerd op de oorspronkelijke kavelstructuur.
- Het systeem van de waterlopen is onder meer gebaseerd op civieltechnische uitgangspunten met betrekking tot de waterhuishouding. Dit betreft onder meer het minimum van het totale oppervlak van de wijk (7,5% van het plangebied), de minimum waterbreedte (6m) en de minimale afstanden tussen de singels.
- De stedenbouwkundige/ruimtelijke betekenis van de waterstructuur kan als volgt beknopt worden samengevat. Er worden in de richting van de oorspronkelijke kavelstructuur drie hoofdelementen onderscheiden:
 - *De Jacobuslaan van Veersedijk tot aan de Langeweg – Rotterdamseweg met een gevarieerde vormgeving.* In het eerste deel bij de Langeweg maakt de Jacobustocht deel uit van een waterrijk dat ontstaat door verbreding van bestaande kavelsloten. In het tweede deel wordt de Jacobustocht vormgegeven in een profiel met aan één zijde een kade en aan de andere zijde een zachte ecologische oever.
 - *De Sophialaan.* Het water langs de Sophialaan verandert van singel (langs de hoofdweg naar het water in het park en vervolgens de singel tot aan de Veersedijk).
 - *Kasteelgracht en Rietlaan.* Het 'laagste' deel van De Volgerlanden wordt op een bijzonder punt in de wijk gemarkeerd door het kasteel en door de grote vijver waarin dit 'kasteel' is gelegen.

Naast deze hoofdelementen volgens de kavelrichting kan het water langs de Laan van Welhorst worden genoemd. Deze waterloop heeft aan de noordoostzijde een architectonische accentuering gekregen door gevarieerde waterrandbebouwing. Het water vormt tevens één van de dragers van de verbinding tussen de twee poorten in respectievelijk de Noord- en de Zuidwand.

Op basis van de 'Legger voor oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken' van het Waterschap Hollandse Delta zijn bepaalde watergangen in het plangebied aangewezen als hoofdwatgangen. De ligging van deze hoofdwatgangen is weergegeven op afbeelding 12. Voor deze hoofdwatgangen geldt (ingevolge de Keur van het Waterschap Hollandse Delta) een keurstrook van 5 meter breed, gemeten vanaf de insteek van het water, welke primair bedoeld is om ervoor te zorgen dat de watergang ten allen tijde (met machines) bereikbaar blijft voor onderhoudswerkzaamheden.

Ecologie

Ecologische kwaliteit staat en valt met het beheer dat wordt gevoerd. De rijkheid van het groen, ook voor de beleving, neemt meestal toe naarmate dit beheer is gebaseerd op een:

- Zoveel mogelijk natuurtechnische aanleg (bijvoorbeeld overdimensionering van sloten, ten minste aan een kant een flauw talud);
- Continuïteit van beheersmaatregelen (niet om de twee jaar een ander beheer);
- Verschraling (maaïen en afvoeren);
- Gebiedseigen soortenkeuze.

Voor het waterbeheer in de woonwijk worden als uitgangspunten vanuit een integraal beheer genomen:

- De elementen van het stedelijke watersysteem worden in samenhang benaderd;
- Water wordt niet sneller afgevoerd dan strikt noodzakelijk is. Water van goede kwaliteit wordt zo lang mogelijk vastgehouden binnen het systeem;
- De stroomrichting moet normaal altijd gericht zijn van schoner naar vuiler;
- Verontreinigingen moeten bij voorkeur bij de bron worden bestreden.

Op deze wijze wordt een goede basis gelegd voor een ecologisch interessant watersysteem. Voor het vuilwatersysteem in de wijk is uitgegaan van een verbeterd gescheiden stelsel waardoor de vervuiling van het oppervlaktewater tot een minimum beperkt blijft.

Consequenties ten aanzien van de planopzet

- De belangrijke groenstructuren in de wijk worden bestemd tot 'Groen';
- Het Sophiapark wordt gezien haar bijzondere (functionele) karakter specifiek bestemd tot 'Groen - Park';
- De hoofdwatgangen worden bestemd tot 'Water';
- De (zones rond) dijklichamen met een waterkerende functie krijgen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', ter bescherming van deze functie;
- De keurzones langs hoofdwatgangen krijgen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', ter bescherming van de hoofdwatgang.

2.2.4 Betuweroute

Het deel van de Betuweroute dat het plangebied doorkruist maakt onderdeel uit van het zogenoemde Sophiatracé. Dit tracé begint op het rangeerterrein Kijfhoek. De Betuweroute gaat vervolgens onder de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht en de Rijksweg A16 door. Ten westen van Rijksweg A16 doorsnijdt het tracé het huidige sportpark Bakestein in de gemeente Zwijndrecht. Na de kruising met Rijksweg A16 en de Langeweg wordt de gemeentegrens van Hendrik-Ido-Ambacht gepasseerd. Vervolgens loopt het ondergronds gelegen tracé onder het Sophiapark in De Volgerlanden. Ten oosten van De Volgerlanden liggen de rivieren de Rietbaan en de Noord. Het tracé gaat onder deze rivieren door en loopt vervolgens door tot Papendrecht.

De Betuweroute bestaat tussen Kijfhoek en Papendrecht uit één groot kunstwerk. Het kunstwerk bestaat globaal uit vier delen: een open tunnelbak in de westelijke toerit op Kijfhoek en een tunnel onder de sporen Rotterdam-Dordrecht, een tunnel direct onder het maaiveld (de westelijke verdiepte ligging), een geboord tunneldeel met aan beide zijden een schachtgebouw en een dieper gelegen tunneldeel (de diepe toeritten) en een open tunnelbak als oostelijke toerit. In het plangebied van De Volgerlanden-West zijn een klein gedeelte van de verdiepte ligging West en een gedeelte van de 'geboorde' tunnel gelegen.

Verdiepte ligging West

De westelijke verdiepte ligging is een tunnel direct onder maaiveld. Tussen de Langeweg en de Krommeweg sluit de tunnel aan op de diepe toerit West die deel uitmaakt van het boortunnelgedeelte. De bovenkant van de tunnel ligt, afhankelijk van het maaiveldniveau, tot ruim 1 meter onder maaiveld. Boven op de tunnel ligt een laag van 0,7 meter grond, waardoor de tunnel als een dijkje in het landschap ligt. De maximale hoogte van het dijkje bedraagt circa 2 meter boven maaiveld. De bovenkant is afgewerkt met een grasmat.

De 'geboorde' tunnel

De 'geboorde' tunnel begint nabij de Krommeweg en bestaat uit vijf delen:

- De diepe toerit west, een hellende tunnel die het hoogteverschil tussen de verdiepte ligging west en de westelijke schacht overbrugt;
- De westelijke schacht die de verbinding vormt tussen de ingegraven tussendelen van de diepe toerit en de boortunnel. Deze staat ten oosten van de Krommeweg. de sporen liggen ter plaatse van de schacht op ongeveer 15 meter beneden maaiveld. Op de schacht staat een gebouw met een oppervlakte van circa 790 m² en een hoogte van circa 9,5 meter. Daar zijn voorzieningen aangebracht voor de exploitatie en de veiligheid van de tunnel. Ook zijn er schuiven die dienen als waterkering als de tunnel vol water zou stromen bij een calamiteit.
- Het daadwerkelijk geboorde tunneldeel bestaat uit twee tunnelbuizen die nagenoeg parallel liggen. Op het diepste punt ligt de tunnel (bovenkant spoor) ongeveer 24 meter onder maaiveld. Tussen de twee tunnelbuizen zijn enkele dwarsverbindingen aangebracht om bij een calamiteit van de ene tunnelbuis naar de andere te kunnen vluchten. Vanuit twee van deze dwarsverbindingen gaan vluchtschachten omhoog. Deze vluchtschachten zijn gelegen buiten het plangebied.
- De oostelijke schacht ligt ten noordoosten van de kruising met Rijksweg A15, buiten het plangebied.
- De diepe toerit Oost overbrugt het verschil in diepte tussen de schacht en de verdiepte ligging oost en is eveneens gelegen buiten het plangebied.

Landschappelijke inpassing

De boven het maaiveld uitstekende afgedekte bak van de verdiepte ligging West is afgedekt met grond. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zijn op de randen van de betonnen bak 70 centimeter hoge keerwanden aangebracht. Op deze wijze blijven de hoeken van de tunnel in de loop van de tijd strak, ook als er zetting optreden in de taluds aan weerszijden van de tunnel. De keerwanden zorgen er tevens voor dat het milieu voor de vegetatie op de taluds verschilt van die op de tunnelbak. Daardoor treden verschillen op tussen de vegetaties.

Het schachtgebouw markeert het punt waar de boortunnel begint en waar de Betuweroute diep de grond in duikt. Om deze locatie nadrukkelijk te markeren, heeft het schachtgebouw een hellende daklijn gekregen, die de onderduiking van de tunnel symboliseert. Dit wordt versterkt door de vormgeving van grondsculpturen die bij het schachtgebouw zijn aangebracht. Van de zijkant gezien hellen de grondsculpturen in de richting waarin de Betuweroute daalt. De grondsculpturen zijn circa 75 meter lang en op het hoogste punt circa 5,5 meter hoog. Rond de pijlvormige sculpturen ligt een sloot.

Voor landschappelijke inpassing van de 'geboorde' tunnel tussen de schachtgebouwen bestond bij de aanleg geen noodzaak. De tunnel ligt hier zeer diep en er zijn mogelijkheden voor andere functies boven de tunnel. De gronden boven de tunnel zijn echter – mede vanwege de beschermingszones van de spoortunnel en een nagenoeg parallel gelegen aardgastransportleiding – grotendeels onbebouwd en in gebruik als park met ecologische betekenis.

Consequenties ten aanzien van de planopzet

- De ondergrondse spoortunnel van de Betuwelijn wordt op de verbeelding weergegeven middels de aanduiding 'railverkeer'. Nieuwe woningen dienen een afstand van minimaal 35 meter in acht te nemen tot het hart van beide tunnelbuizen. Deze afstand wordt weergegeven middels de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor';
- Het schachtgebouw behorend tot de Sophiaspoortunnel wordt mogelijk gemaakt middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schachtgebouw'.

2.2.5 Technische infrastructuur

Aardgastransportleiding

In het plangebied De Volgerlanden-West ligt, grotendeels parallel aan de Betuwelijn, een aardgastransportleiding. Deze leiding heeft ten behoeve van onderhoud en beheer een onderhoudszone nodig van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Voor deze zone wordt de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen. In paragraaf 5.4 wordt in het kader van externe veiligheid verder op deze gasleiding ingegaan.

Hoogspanningsleiding

Langs de Laan van Welhorst loopt een ondergrondse hoogspanningsleiding door het plangebied. In de brochure 'Brochure 'Hoogspanningslijnen, antwoorden op de meest gestelde vragen' (juli 2008) van het Ministerie van VROM is aangegeven dat in Nederland geen wettelijke gezondheidsnormen gelden voor elektromagnetische velden door hoogspanningslijnen, omdat de internationaal geldende normen in Nederland nergens worden overschreden. Wel wordt geadviseerd om omgeven nieuwe bestemmingsplannen te maken voor de bouw van huizen, crèches of scholen in de buurt van hoogspanningslijnen. Woningen die verder dan tweehonderd meter van de hoogspanningslijnen staan, liggen buiten het directe

bereik van deze hoogspanningslijnen. Bestaande huizen, scholen of crèches in de buurt van hoogspanningslijnen kunnen blijven staan. Dit advies geldt alleen voor nieuwe situaties, daar waar dus nog gebouwd gaat worden. Nieuwbouw die past binnen een bestaand bestemmingsplan valt daar niet onder. Het advies beperkt zich bovendien tot bovengrondse hoogspanningslijnen. Voor ondergrondse hoogspanningskabels zijn er geen gegevens bekend omtrent het optreden van extra gezondheidsrisico's. In het algemeen geldt dat het magneetveld van ondergrondse kabels zich veel minder ver uitstrekt dan dat van bovengrondse lijnen.

Dat laatste, te samen met het gegeven dat in het onderhavige plangebied nieuwbouw reeds middels bestaande bestemmingsplannen mogelijk is gemaakt, heeft geleid tot de afweging om voor de hoogspanningsleiding uitsluitend een onderhoudszone van 4 meter ter weerszijden van de leiding op te nemen, in de vorm van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning'. Binnen deze dubbelbestemming mag uitsluitend ten behoeve van de leiding worden gebouwd en geldt een omgevingsvergunningplicht ten behoeve van het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden.

Consequenties ten aanzien van de planopzet

- De onderhoudszones van zowel de aardgastransportleiding als de hoogspanningsleiding worden middels een dubbelbestemming weergegeven.
- De overige leidingen in het plangebied (riool- en waterleidingen) zijn van ondergeschikt belang en worden niet vertaald in onderhavig bestemmingsplan.

2.2.6 Overige infrastructuur

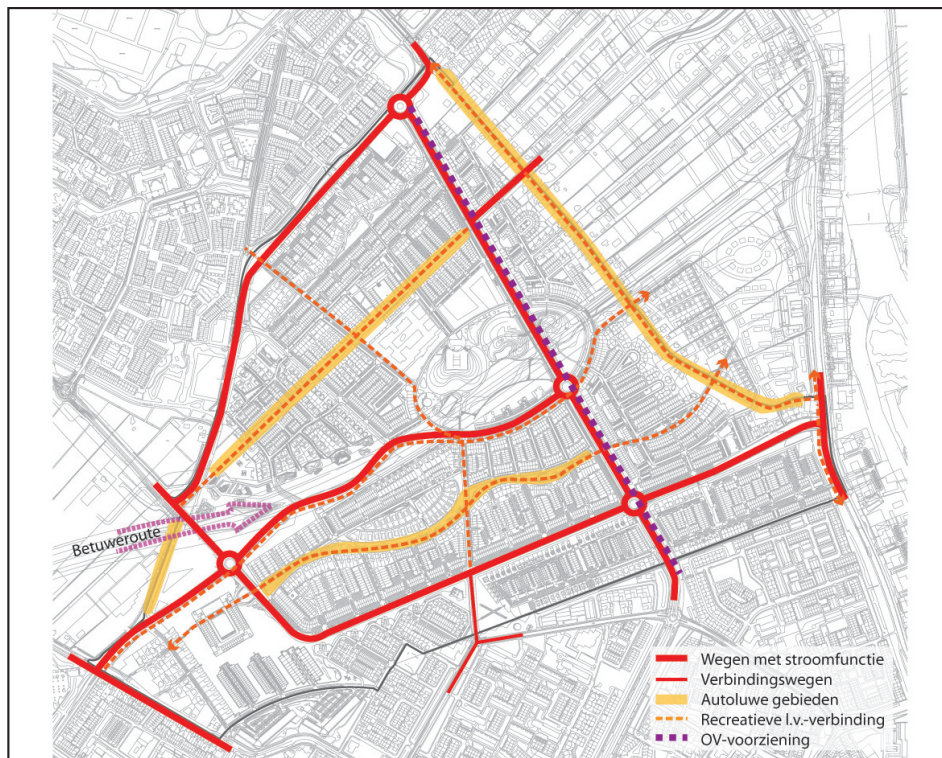
Autoverkeer

Het doorgaande autoverkeer is binnen het plangebied gebundeld om een aantal wegen die geschikt zijn voor een maximale snelheid van 50 km/uur, namelijk de Rietlaan, de Sophialaan en de Laan van Welhorst. Deze wegen zijn alle ingericht met geluidsarm asfalt. Binnen de woongebieden zijn uitsluitend 30-km-wegen voorzien. De bundeling van de hoofdverkeersstructuur met groen en water draagt in belangrijke mate bij aan de ambities die aan het stedenbouwkundig plan ten grondslag lagen.

Binnen het plangebied zijn de hoofdwegen ter ontsluiting van de woonwijk geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan. De hoofdwegen markeren grote stedelijke ruimten en maken het woongebied ook vanuit de verkeersbewegingen sterk beleefbaar. Er is een diversiteit aan wegbeelden van de hoofdwegen. Elk heeft een eigen karakter en kan als volgt worden getypeerd:

- De Ambachtse Zoom door een groen open landschap;
- De Rietlaan is een stedelijke ruimte met een markant asymmetrisch profiel (ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk);
- De Sophialaan, eenzijdig strak begrensd door zicht op de Buitenhof met verspreid staande bebouwing in een open structuur. De weg langs het centrale park en langs ('door') het centrum;
- De Laan van Welhorst met een grote diversiteit aan architectuurbeelden;
- De bestaande Krommeweg, een weg in een binnenstedelijk groengebied.

De Ambachtse Zoom vervult een hoofdontsluitingsfunctie voor het verkeer van de Rijksweg A16 naar De Volgerlanden (en omgekeerd).



figuur 13: infrastructuur



figuur 14: het Hooftlaantje

Het stelsel van hoofd-, wijk- en buurtwegen is geïntegreerd in de structuur van de aangrenzende bebouwde kommen, zodat het stedenbouwkundig plan in dit opzicht geheel in de structuur van Oost-IJsselmonde (gemeente Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht) is ingepast.

Het hoofdwegenet omsluit een aantal autoluwe c.q. autovrije woongebieden die met ruimtelijke en architectonische middelen als zodanig herkenbaar en beleefbaar zijn of worden gemaakt. Deze betreffen:

- Het Hooftlaantje;
- De Vrouwgelenweg;
- De Jacobustocht;
- De Krommeweg (gedeeltelijk).

De hoofdwegen en de hoofdruimten van het plan maken de wijk overzichtelijk en herkenbaar. In deze hoofdopzet ontstaan buurten en verblijfsgebieden, waarin de verkeersfunctie (stroomfunctie) ondergeschikt is aan de woonfunctie (ontsluitings- en verblijfsfunctie). Verspreid in de wijk zijn er autoluwe c.q. autovrije gebieden in de centra van de buurten, met geconcentreerde parkeergelegenheden, autoluwe gebieden aan smalle straten en grotere 30 km/h gebieden.

In de verkeersstructuur van de wijk zijn aansluitingen gemaakt op de Laan van Walburg en het Hoofdland in Zwijndrecht. De Laan van Walburg wordt aangemerkt als hoofdontsluiting en verzorgt de verkeersafwikkeling met het centrum van Zwijndrecht. Het Hoofdland wordt beschouwd als een weg met een lagere stroomfunctie dan de Laan van Walburg, maar vervult eveneens een belangrijke functie bij de verkeersafwikkeling.

In de verkeersstructuur van De Volgerlanden is gestreefd naar een evenwichtige verdeling van het verkeer over drie verbindingen in de noord-zuid richting: de Krommeweg, de Laan van Welhorst en de Veersedijk (in De Volgerlanden-Oost). Uitgangspunten voor deze verkeersstructuur zijn een vlotte doorstroming en een verantwoorde geluidsbelasting.

Aansluiting vanuit De Volgerlanden op Rijksweg A16 (Sandelingen Knoop)

In de richting van de Rijksweg A16 wordt het verkeer vanuit De Volgerlanden geleid via de Ambachtsezoom en de Hendrik Ydenweg. De aansluiting van de gemeente op Rijksweg A16 wordt ook in de huidige situatie – waarbij inmiddels de woningbouw in De Volgerlanden voor meer dan de helft is opgeleverd – op sommige momenten vanwege de verkeersintensiteiten een knelpunt. Om tot een integrale aanpak van dit knelpunt te komen heeft het Waterschap Hollandse Delta in 2008 het initiatief genomen om in samenwerking met de betrokken wegbeheerders een verkeersstudie door DHV te laten uitvoeren. De uitkomsten daarvan zijn neergelegd in het DHV-rapport 'Verkeersstudie Sandelingen Knoop' van december 2008. Hierin is onder andere de te verwachten toename van de verkeersintensiteiten op de aansluiting Hendrik Ydenweg/Rijksweg A16 in beeld gebracht. Daarbij is een tijdshorizon gehanteerd, waaronder de aanname dat de woonwijk De Volgerlanden – met inbegrip van de maximaal 1.100 woningen in het gebied De Volgerlanden-Oost – het peiljaar 2020 volledig zal zijn gerealiseerd. Anders gezegd, de verkeerseffecten van De Volgerlanden zijn volledig meegenomen in die studie.

In deze studie Sandelingen Knoop zijn – na een beschouwing van de knelpunten – oplossingsvoorstellen verwoord, waarna een eindadvies is geformuleerd voor het doorvoeren van verkeersmaatregelen voor de korte en middellange termijn.

- eindadvies voor de korte termijn

Voor de korte termijn dient in de ogen van DHV de aansluiting van de zuidelijke toe- en afrit van Rijksweg A16 op de Hendrik Ydenweg (dé grote bottle-neck) te worden gepakt door middel van een met verkeerslichten geregeld kruispunt. Hiermee blijft voor een lange periode dit kruispunt goed regelbaar, maar wordt er tevens voor gezorgd dat er meer verkeer aankomt op de beide overige (met verkeerslichten) geregelde kruispunten. Om deze kruispunten met dit surplus aan verkeer regelbaar te houden stelt DHV eveneens enkele maatregelen voor in het eindadvies. De verkeerssituatie op het viaduct over Rijksweg A16 leidt nog niet direct tot grote capaciteitsknelpunten, maar het onderzoek heeft uitgewezen dat dergelijke knelpunten wel op de middellange termijn zullen ontstaan. Daarom adviseert DHV om de capaciteitsuitbreiding van het viaduct (gezien een lange realisatiefase) nu al op de bestuurlijke agenda te plaatsen.

- eindadvies voor de middellange termijn

Op dit moment adviseert DHV dat ook voor de situatie in het jaar 2020 voor de aansluiting van de zuidelijke toe- en afrit van rijksweg A16 op de Hendrik Ydenweg kan worden volstaan met een relatief eenvoudig vormgegeven kruispunt met verkeerslichten. De nadere uitwerking van maatregelen voor de middellange termijn is vooral afhankelijk van het verloop van de verkeersintensiteiten in de toekomst. Daarnaast bevat het DHV-rapport aanbevelingen voor de aansluiting van de noordelijke toe- en afrit op rijksweg A16 op de Hendrik Ydenweg, maar ook daarbij geldt dat de ontwikkeling van de verkeersintensiteiten in de toekomst moeten uitwijzen of wellicht al eerder maatregelen gericht op de middellange termijn tot uitvoering moeten worden gebracht.

De gemeente heeft meerdere bestuurlijke overleggen gevoerd met het Waterschap en met Rijkswaterstaat over de uitkomsten van de Verkeersstudie Sandelingen Knoop. Daarin heeft het waterschap aangegeven prioriteit te willen geven aan de reconstructie van het kruispunt. Het Waterschap heeft hiertoe inmiddels een plan ontwikkeld tot herinrichting van het kruispunt van de Hendrik Ydenweg. Met de aanleg van extra opstelstroken en de aanleg van een verkeers-regelininstallatie moet de verkeersafwikkeling ter plaatse verbeteren. Volgens de huidige planning van het Waterschap zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2012 een aanvang worden gemaakt met de realisatie van het project. De werkzaamheden kunnen dan op zijn vroegst in het vierde kwartaal van 2012 zijn afgerond.

Parkeren

Voor de eerst gerealiseerde fasen binnen De Volgerlanden-West (namelijk de 1^e fase Noord en de 1^e fase Zuid) is een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning aangehouden. Op basis van de praktijkervaringen en nieuwste inzichten is voor alle volgende fase bij de inrichting van uitwerkings-plannen uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Tevens is vanaf dat moment een ruimtereservering van gemiddeld 0,3 parkeerplaats per woning opgenomen voor eventueel in de toekomst aan te leggen extra parkeervoorzieningen als de noodzaak daartoe is komen vast te staan.

In het centrum van De Volgerlanden is inmiddels een ondergrondse parkeergarage opgeleverd die voorziet in de opvang van de parkeerbehoefte voor gebruikers/bezoekers van de diverse centrumfuncties.

In het bestemmingsplan wordt enige flexibiliteit geboden voor de inrichting van het openbaar gebied, middels de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen

deze bestemming zijn zowel wegen als paden, speelvoorzieningen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen mogelijk. Herinrichting is dus mogelijk. Daarnaast kan middels een afwijking bij omgevingsvergunning de bestemming 'Groen' geschikt worden gemaakt voor parkeren.

Langzaam verkeer

De woonwijk De Volgerlanden wordt doorsneden door diverse doorgaande, vrijliggende fietsroutes, met name gericht op een optimale bereikbaarheid van de diverse voorzieningen in het centrum van de wijk (in het bijzonder de scholen, de winkels en de zorg- en welzijnsvoorzieningen). De promenade in het centrum van De Volgerlanden krijgt een inrichting als aantrekkelijk verblijfsgebied voor voetgangers.

Openbaar vervoer

De Volgerlanden beschikt over een vrijliggende buslaan (naast de Laan van Welhorst) voor hoogwaardig openbaar vervoer. Het busvervoer in de spitsuren heeft een hoge frequentie (kwartiersdienst).

Consequenties ten aanzien van de planopzet

- De hoofdverkeerswegen (Ambachtse Zoom, Rietlaan, Sophialaan, Laan van Welhorst en Krommeweg) krijgen de bestemming 'Verkeer';
- De overige wijk- en buurtwegen krijgen de flexibelere bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', evenals de hoofdfietsroutes. Parallelwegen langs de hoofdverkeerswegen worden eveneens bestemd tot 'Verkeer – Verblijfsgebied';
- In de bestemming 'Groen' wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen, indien noodzakelijk;
- De ondergrondse parkeergarage onder het centrum wordt met recht mogelijk gemaakt in de algemene regels. Ook de (half)ondergrondse parkeergarages onder gestapelde woningbouw (onder meer onder Kasteel 't Hooftland, Bellavista e.a.) worden met recht mogelijk gemaakt in de algemene regels.

2.2.7 Wonen

Het gebied heeft primair een woonfunctie. De historische linten worden veelal van oudsher gekenmerkt door een gemengde functie van wonen en kleinschalige bedrijvigheid op achterterreinen.

Om de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid (met recht) mogelijk te maken voorziet het bestemmingsplan in standaard regeling binnen de bestemming 'Wonen'. Aan deze regelingen zijn wel enkele voorwaarden verbonden. De belangrijkste zijn dat de hoofdfunctie van het pand wonen blijft en de bedrijvigheid geen (milieu-) overlast veroorzaakt voor de leefbaarheid en de woonomgeving. Hoogstens 25 % van de oppervlakte van de woning mag worden aangewend voor de bedrijvigheid aan huis met een maximum van 50 m² per kavel.

De standaardregeling van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, als vervat in het 'Handboek bestemmingsplannen', wordt zo veel mogelijk toegepast, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om van de regeling af te wijken.

In het plangebied zijn op veel plekken bijzondere bebouwingsensembles verzeen. Binnen de standaard regeling worden voor deze bebouwingseenheden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Met name daar waar de bebouwing zich profileert naar het openbaar gebied is het belangrijk om de eenheid in het bebouwingsensemble te bewaren.

Hiertoe worden op de verbeelding de bebouwingsgrens aan de voorzijde van de woningen strak langs de gevel gelegd;

- Daar waar geledingen in de hoogte deel uit maken van het ensemble wordt de hoogte vastgelegd door middel van matrixaanduidingen (voorbeelden zijn de woningen in Het Kasteel 't Hooftland en delen van de Noord- en Zuidwand).

Bijzondere woonvormen

Binnen het Zorgcluster, centraal in de Volgerlanden gelegen, worden naast diverse zorg- en welzijnsvoorzieningen tevens 75 zorgappartementen gerealiseerd. Deze specifieke vorm van wonen wordt opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Daarnaast zijn op diverse locaties verspreid over het plangebied vormen van begeleid wonen gesitueerd. Voor deze woonvorm is geen specifieke regeling in het bestemmingsplan opgenomen; zorgwoningen worden passend geacht binnen de bestemming 'Wonen'.

Woningdifferentiatie

Binnen het plangebied is en wordt een grote diversiteit aan woningtypes gerealiseerd, variërend van vrije kavels tot appartementen. Gestapelde woningbouw is gesitueerd op markante plaatsen langs de hoofdontsluitingswegen en centraal in het plangebied rond het Sophiapark. Voor gestapelde bouw is een specifieke aanduiding opgenomen op de verbeelding. Om enige flexibiliteit te behouden in de mogelijkheden voor wat betreft woningdifferentiatie is verder geen onderscheid gemaakt in woonregelingen voor vrijstaande, half-vrijstaande of aaneengesloten bebouwing. Middels bouwvlakken is vastgelegd waar de woningen gebouwd mogen worden.

Het woningbouwprogramma dat gerealiseerd wordt in de Volgerlanden is afgestemd op de regionale woningbouwprogrammering in de Drechtsteden. De realisatie van De Volgerlanden vormt hierbinnen de grootste bouwlocatie in de



figuur 15: gestapelde woningbouw ('De vier wachters')

regio. In totaliteit zal 30% van de nieuwbouw in De Volgerlanden (berekend over de oorspronkelijk bepaalde woningbouwcapaciteit van 4.500 woningen voor de wijk als geheel) in de sociale sector worden gerealiseerd.

Ontwikkelingslocaties wonen

Binnen het plangebied zijn nog divers ontwikkelingslocaties aanwezig. Teneinde de benodigde flexibiliteit te bieden voor de ontwikkeling van deze vlekken, is de bestemming 'Wonen - Uit te werken' opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn gehouden deze bestemming in een later stadium nader uit te werken middels een uitwerkingsplan. De definitieve bouwplannen worden hierin vertaald tot een passende en hanteerbare bestemmingsregeling.

Consequenties ten aanzien van de planopzet

- De gemeentelijke standaard wordt gehanteerd voor wat betreft de woonregeling;
- Aan-huis-gebonden beroepen worden onder voorwaarden mogelijk gemaakt;
- De zorgappartementen in het Zorgcluster worden opgenomen in de bestemming 'Gemengd';
- Diverse vormen van begeleid wonen worden met recht mogelijk gemaakt in de bestemming 'Wonen';
- Uitsluitend gestapelde woningbouw wordt middels een aanduiding op de verbeelding vastgelegd. Voor verschillende typologieën van grondgebonden woningen wordt enige mate van flexibiliteit geboden;
- Ontwikkelingslocaties worden vanuit het oogpunt van flexibiliteit bestemd tot 'Wonen – Uit te werken'.

2.2.8 Voorzieningen

De Volgerlanden is een echt woongebied, met uitzondering van de voorzieningen aan de noordzijde van het Sophiapark. Aan deze intensieve noordzijde komen zorg- en welzijnsvoorzieningen in het zogenaamde Zorgcluster en een wijkwinkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen, Hoog Ambacht. Het gezondheidscentrum binnen het Zorgcluster biedt plaats aan onder andere een huisartsengroep, een apotheek en een praktijk voor fysiotherapie. Voor de realisatie van het Zorgcluster is een procedure op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (projectbesluit) gevolgd.

De kinderen uit de wijk kunnen naar school in het scholen- en welzijnscluster. Hier zijn ook kinderopvang en buitenschoolse opvang gehuisvest. In december 2008 hebben burgemeester en wethouders besloten tot een optimalisatie van de voorzieningen voor basisonderwijs en kinderopvang in De Volgerlanden. De gewenste ontwikkeling hangt nauw samen met de groei van de gemeente, in het bijzonder door de voltooiing van De Volgerlanden. Voor de gemeente als geheel is een Integraal Huisvestingsplan Basisonderwijs (IHP) tot stand gebracht. Hierin is een toekomstbeeld voorgesteld voor een evenwichtige spreiding van zogeheten 'brede' scholen over de gemeente. Een belangrijk onderdeel hiervan is de realisatie van een opbouw (extra lokalen) van de bestaande scholencluster in het centrum van De Volgerlanden. De bouw hiervan is inmiddels voltooid.

Daarnaast wordt op dit moment de inpasbaarheid onderzocht van de bouw van een tweede scholencluster in De Volgerlanden-Oost, waarbij wordt gedacht aan een locatie aan de Jacobuslaan. De aandacht richt zich niet alleen op een permanente nieuwe 'brede' school, maar ook op eventueel noodzakelijke tijdelijke voorzieningen. Deze ontwikkelingen vallen echter buiten het kader van onderhavig bestemmingsplan.



figuur 16: het scholencluster (bron: www.devolgerlanden.nl)



figuur 17: Sophiahall

Spelen, sporten en recreëren

In de wijk is volop gelegenheid om te spelen en te sporten. Verspreid over de wijk liggen speelplekken voor jong en oud. Op het Raboveld, een trapveld met kunstgras, en in de Sophiahall kan het hele jaar door worden gesport. Op tien minuten fietsen van De Volgerlanden ligt het nieuwe recreatiegebied Sandelingen-Ambacht. Ook de andere voorzieningen in Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht liggen op zeer korte afstand.

Overige voorzieningen

Aan de westzijde van het plangebied, nabij het kruispunt Krommeweg – Ambachtse Zoom, wordt een voorziening voor langdurige rehabilitatiepsychiatrie gerealiseerd. Aan de oostzijde van het plangebied, aan de Vrouwgelenweg ter hoogte van de Sophiatunnel, is een hospice gerealiseerd. Beide voorzieningen krijgen een maatschappelijke bestemming, evenals de bestaande brandweerkazerne aan de Krommeweg en pastoraal centrum 'De Ark' aan de Olijfgaarde. Het kantoorgebouw gelegen naast 'De Ark' wordt specifiek bestemd tot 'Kantoor'.

Consequenties ten aanzien van de planopzet

- Het centrum 'Hoog Ambacht' wordt bestemd tot 'Centrum', waarbinnen zowel commerciële functies (op de begane grond) als wonen (op de verdiepingen) mogelijk wordt gemaakt;
- Het Zorgcluster wordt bestemd tot 'Gemengd', waarbinnen naast maatschappelijke functies (op de begane grond) ook (zorg)appartementen (op de verdiepingen) mogelijk worden gemaakt;
- Het Scholencluster wordt bestemd tot 'Maatschappelijk', met een specifieke maataanduiding 'onderwijs'. Ook de overige maatschappelijke voorzieningen in het plangebied krijgen specifieke maataanduidingen, teneinde ongewenste (verkeersaantrekkende) functies niet zonder meer toe te staan;
- De 'Sophiahall' krijgt (binnen de bestemming 'Groen – Park' van het Sophiapark) de specifieke aanduiding 'sporthal';
- Ten behoeve van het kantoorgebouw aan de Olijfgaarde wordt de bestemming 'Kantoor' opgenomen.

2.3 Conclusie

De Volgerlanden is geënt op een duidelijke stedenbouwkundige visie. De kernwaarden van deze visie worden, binnen de kaders van de standaard bestemmingsplanregelingen van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, in onderhavig plan beschermd middels specifieke regelingen.

Geldende rechten vanuit vigerende bestemmingsplannen zijn daarbij mede bepalend, maar gelet op het ontwikkelingsgerichte karakter van het merendeel van deze vigerende plannen wordt gestreefd naar een meer gedetailleerde en eenduidige opzet van de bestemmingsregelingen.

3. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

3.1 Verantwoording planvorm

Voor het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' is in beginsel gekozen voor de planfiguur van een gedetailleerd plan. Hierdoor wordt voor de reeds gerealiseerde bebouwing een eenduidig toetsingskader gevormd voor de beoordeling van bouwaanvragen en voor een adequate handhaving van de regels. Voor het nog te ontwikkelen deel is een globalere flexibele regeling opgesteld in de vorm van uit te werken bestemmingen.

Aan de opzet van de juridische systematiek worden hoge eisen gesteld, te weten:

- De regeling moet praktisch en hanteerbaar zijn. Hanteerbaar voor iedereen die ermee moet werken. Dus zowel voor de diverse gemeentelijke afdelingen als voor de medewerk(st)er van de Informatiebalie;
- De regeling moet helder en eenduidig zijn. Discussies over interpretatievraagstukken moeten niet aan de orde zijn;
- Daarbij dient ook te worden gekeken naar relevantie: 'niet meer regelen dan nodig is';
- De regeling moet ook voor de burger toegankelijk zijn;
- De regeling moet handhaafbaar zijn. Naarmate het juridische systeem logischer en meer doelgericht is, zullen de toegankelijkheid en uitvoerbaarheid beter zijn. Daarmee worden ook controle en handhaving bevorderd.

3.2 Systematiek bestemmingen

De bestaande bebouwing in de wijk is in principe conform het huidige gebruik bestemd. Het is van belang om voor de bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen, welke ruime mogelijkheden biedt voor het voortzetten van het gebruik, zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ontwikkelingen die zich binnen dat gebruik kunnen voordoen:

- de behoeften ten aanzien van het (ver-)bouwen en gebruik van woningen of andere functies in de komende planperiode;
- de wens zonodig veranderingen te kunnen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op de wijzigende behoeften.

Het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' is opgezet volgens de Wet ruimtelijke ordening die vanaf 1 juli 2008 van kracht is. De opbouw van het bestemmingsplan is conform de SVBP2008 (Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen). De planregels (voorheen voorschriften) bij het bestemmingsplan zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk 2, Bestemmingen zijn de planregels, behorende bij de verschillende bestemmingen opgenomen (artikel 3 tot en met 19). Hoofdstuk 3, Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 20 tot en met 27). Tot slot zijn de Overgangs- en slotregel opgenomen in hoofdstuk 4 (artikel 28 en 29). Daarnaast is in bijlage 1 de Staat van Horeca-activiteiten toegevoegd en in bijlage 2 de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

3.3 Planregels

Inleidende regels

Begrippen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatiever-

schillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Bestemmingsregels

Centrum

Voor het wijkwinkelcentrum 'Hoog Ambacht' is de bestemming 'Centrum' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn zowel detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies, horecavoorzieningen alsmede kantoren mogelijk. Daarnaast zijn op de verdiepingen woningen toegestaan en is een ondergrondse parkeergarage mogelijk gemaakt. De bouwregels voor deze bestemming zijn primair afgestemd op de gerealiseerde bebouwing van Hoog Ambacht. Ten aanzien van het bedrijfsvloeroppervlak van de niet-woonfuncties is een differentiatie in de regels opgenomen, waarvan middels een omgevingsvergunning onder voorwaarden kan worden afgeweken.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen ten behoeve van het Zorgcluster. Op de begane grond zijn maatschappelijke functies toegestaan, alsmede openbare dienstverlening, terwijl op de verdiepingen wonen, waaronder zorggerelateerd wonen is toegestaan. De bouwregels zijn grotendeels vertaald middels aanduidingen op de verbeelding en sluiten aan bij de bouwregels uit het projectbesluit dat ten behoeve van de realisatie van het Zorgcluster in procedure is gebracht.

Groen

De belangrijkste openbaar groenvoorzieningen en -structuren in de wijk zijn bestemd tot 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn tevens voet- en fietspaden en in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende percelen toegestaan. Als bebouwing zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met uitzondering van het schachtgebouw ten behoeve van de Sophiaspoortunnel.

Groen - Park

Het Sophiapark heeft vanwege haar bijzondere functionele karakter een specifieke bestemming 'Groen - Park' gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast groen, water, speelvoorzieningen, kunstobjecten en paden tevens voorzieningen voor educatieve, sociale en culturele doeleinden, kleinschalige horecabedrijven en expositieruimten/galeries toegestaan. Daarnaast is de Sophiahof specifiek aangeduid als 'sporthal' binnen deze bestemming. De bouwregels binnen deze bestemming voorzien in een gedetailleerde regeling ten aanzien van het mogelijke (bouw)programma in het park. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

Kantoor

De gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor kantoren met bijbehorende voorzieningen. De bouw mogelijkheden zijn grotendeels middels aanduidingen op de verbeelding weergegeven. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak.

Maatschappelijk

Gebouwen met een maatschappelijke functie, zoals het kerkgebouw aan de Olijfgaarde, het Scholencluster, de brandweerkazerne, de voorziening voor

begeleid wonen van De Grote Rivieren en de toekomstige hospice aan de Vrouwgelenweg zijn onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht. Binnen deze bestemming zijn specifieke functie-aanduidingen opgenomen voor 'onderwijs', 'gezondheidszorg', 'religie' en 'brandweerkazerne'. Hiermee wordt voorkomen dat een (met name vanuit het oogpunt van verkeersaantrekkende werking) ongewenste uitwisseling van functies plaatsvindt. Middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders deze functieaanduidingen wijzigen of verwijderen. De regeling binnen deze bestemming is primair afgestemd op de aanwezige functie en (toekomstige) bebouwing. Voor zover ruimtelijk passend, kan binnen (en middels een afwijking bij omgevingsvergunning ook buiten) het bouwvlak uitbreiding plaatsvinden.

Tuin

Rooilijnen en de afwisseling van open en gesloten ruimten spelen een belangrijke rol in de stedenbouwkundige opzet van De Volgerlanden. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn dan ook behoudens erkers en uitbouwen van beperkte omvang geen gebouwen toegestaan. Uitzondering hierop zijn de gronden waarop de aanduiding 'bijgebouwen' rust: hier zijn onder bepaalde voorwaarden kleinschalige bijgebouwen mogelijk gemaakt. Carports zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de hiertoe opgenomen specifieke aanduiding. De bestemming 'Tuin' is gelegd op alle voortuinen en op gronden die conform geldende plannen eveneens bebouwingsvrij dienden te blijven. Binnen deze bestemming zijn in- en uitritten toegestaan.

Verkeer

De hoofdwegen in het plangebied, met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer, zijn bestemd tot 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn naast wegen onder meer fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en bermen toegestaan. De langzaamverkeersbrug vanuit het Sophiapark over de Laan van Welhorst is specifiek aangeduid als 'brug'. Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De overige wegen binnen het plangebied, met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. Een tweetal mogelijke standplaatsen voor ambulante handel is binnen deze bestemming specifiek aangeduid. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water

De gronden binnen de bestemming 'Water' zijn bestemd voor de waterhuishouding, waterlopen en waterberging, met bijbehorende bermen, groenvoorzieningen, eilanden, kunstwerken en kunstobjecten.

Wonen

Wonen is de functie die verreweg het meeste binnen het plangebied voorkomt. De bestaande woningen zijn bestemd tot 'Wonen', waarbij per woning of blok van woningen een bouwvlak op de verbeelding is weergegeven. Hierbinnen mag het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding weergegeven goot- en bouwhoogtes. Gestapelde woningen zijn specifiek aangeduid.

Buiten het bouwvlak mag erfbouw gebouwd worden, in oppervlakte variërend van maximaal 80 m² tot - middels een afwijking bij omgevingsvergunning - maximaal 150 m² bij percelen groter dan 2.000 m². Voor de afmeting

en situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden daarnaast diverse specifieke bepalingen, die in de regels zijn weergegeven.

Onder zekere voorwaarden is het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid met recht toestaan binnen de bestemming 'Wonen', tot een maximum van 50 m² van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon) bebouwing. Daarnaast zijn een tweetal functies die reeds in de geldende plannen een bijzondere regeling hadden specifiek aangeduid, te weten een agrarisch nevenbedrijf met bloemenverkoop aan de Krommeweg en een kantoor van een uitvaartcentrum aan de Langeweg.

Gemengd - Uit te werken

Ten behoeve van de nog te ontwikkelen driehoek ten noorden van het Kasteel 't Hooftland is de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' opgenomen. Voor deze locatie wordt een menging van wonen, kleinschalige bedrijven en kantoren beoogd. Binnen de in deze bestemming gestelde bepalingen, onder meer ten aanzien van aantallen en oppervlaktes, dienen burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan vast te stellen voor deze locatie, alvorens tot realisatie te kunnen overgaan.

Wonen - Uit te werken

Voor de nog te ontwikkelen woongebieden is de bestemming 'Wonen - Uit te werken' opgenomen. Binnen deze bestemming bestaat nog de nodige flexibiliteit ten aanzien van situering en programma. Binnen de kaders van de opgenomen uitwerkingsregels dienen burgemeester en wethouders voor deze locaties uitwerkingsplannen vast te stellen, alvorens tot realisatie te kunnen overgaan. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om tot realisatie over te gaan voor de inwerkingtreding van deze vastgestelde uitwerkingsplannen.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden voor delen van het plangebied. De bebouwingsmogelijkheden zijn hier in beginsel zeer beperkt. Bovendien is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Archeologische vervolgonderzoek is voor deze gebieden noodzakelijk alvorens (bouw)werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Leiding - Gas

De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is opgenomen ten behoeve van de bescherming en instandhouding van de ter plaatse aanwezige aardgastransportleiding. Binnen deze zone mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de gasleiding worden opgericht. Daarnaast is aan deze dubbelbestemming een uitgebreid omgevingsvergunningstelsel gekoppeld, voor onder meer grondroerende werken en werkzaamheden.

Leiding - Hoogspanning

Ter bescherming van de in het plangebied aanwezige hoogspanningsleiding is de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' opgenomen. Binnen deze zone, gericht op onderhoud en beheer van de leiding, mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsleiding worden opgericht. Daarnaast is aan deze dubbelbestemming een uitgebreid omgevingsvergunningstelsel gekoppeld, voor onder meer grondroerende werken en werkzaamheden.

Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen ter bescherming en instandhouding van de in het plangebied aanwezige waterkeringen. Binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de waterkerende functie. Middels een afwijking bij omgevingsvergunning zijn, na advies van de beheerder van de waterkering, andere bouwwerken mogelijk.

Waterstaat - Waterstaatkundige functie

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' heeft betrekking op de zogenoemde 'keurzones' ter weerszijden van de in het plangebied gelegen hoofdwatgangen. De breedte van deze zones is gebaseerd op de Keur van het Waterschap Hollandse Delta en bedraagt 5 meter. Naast de bepalingen van het bestemmingsplan is tevens de keur van het waterschap op deze gronden van toepassing. Bij ontwikkelingen binnen deze zones dient door burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

Algemene regelsAnti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meegeteld mogen worden bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In dit artikel is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van werken en werkzaamheden in de nabijheid van de Sophiaspoortunnel. Hiertoe zijn op de verbeelding de aanduidingen 'railverkeer' en 'vrijwaringszone - spoor' opgenomen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen, tot een maximum van 1,5 meter (of met een omgevingsvergunning tot een maximum van 2,5 meter voor uitbouwen en balkons boven watgangen). Daarnaast zijn algemene bepalingen opgenomen voor ondergronds bouwen (tot maximaal 3,5 meter onder peil) en de realisatie van nutsvoorzieningen (met een maximale inhoud van 50 m³).

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouwen binnen de geluidzone van industrieterrein Aan de Noord (aangeduid als 'geluidzone - industrie') en ten aanzien van bouwen boven of in de nabijheid van de Sophiaspoortunnel (de tunnelbuizen zelfs zijn aangeduid als 'railverkeer', de veiligheidszone als 'vrijwaringszone - spoor'). Aan al deze aanduidingen zijn strikte voorwaarden verbonden vanuit het oogpunt van veiligheid. Daarnaast is ten aanzien van het in het plangebied aanwezige gemeentelijk monument (Vrouwgelenweg 41/43) een verwijzing opgenomen naar de gemeentelijke monumentenverordening.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van het oprichten van een jongeren ontmoetingsplaats (JOP).

Algemene wijzigingsregels

In deze bepalingen wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven de in het plan opgenomen bestemmingen in geringe mate te wijzigen, indien dit van belang is voor een betere realisering of in verband met een afwijkende toestand van het terrein. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestemming 'Tuin', gelegen op ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van hoofdgebouwen, in de bestemming 'Wonen'.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij het stellen van nadere eisen of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

In deze bepaling wordt inhoud gegeven aan het overgangsrecht betreffende bouwwerken en het gebruik, met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.

3.4 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de binnen het plangebied gelegen percelen voorzien van een passende bestemming, conform de in de regels gehanteerde indeling. Daarnaast zijn middels dubbelbestemmingen de zones weergegeven waarbinnen een bijzondere beschermingsregeling geldt. De aanduidingen tenslotte geven, daar waar noodzakelijk, een specifieke bepaling per bouwperceel weer. In de regels worden, zoals bovenstaand toegelicht, bestemmingen, dubbelbestemming en aanduidingen van een juridische bepaling voorzien.

4. BELEIDSKADER

4.1 Nationaal beleid

Nota Ruimte (2006)

Het nationaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, kortweg de Nota Ruimte genoemd. Deze nota vervangt de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). De Nota Ruimte die ook een uitvoeringsagenda heeft, moet een terugkeer naar het uitgangspunt van de ruimtelijke ordening betekenen. Het is een strategische PKB op hoofdlijnen met een duidelijk onderscheid naar wat des Rijks en wat voor anderen is. De Nota is gericht op ontwikkeling in plaats van ordening (ontwikkelingsplanologie), waarbij de internationale concurrentiepositie bepalend is. Onderscheid wordt gemaakt tussen ontwikkelingen van nationaal belang (de ruimtelijke hoofdstructuur) waar het rijk (mee) aan zet is, en de basisgebieden waar het rijk basisregels stelt en de invulling overlaat aan provincie en gemeente. De belangrijkste veranderingen ten opzichte van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening van het vorige kabinet zijn dat de Nota Ruimte decentraal gericht is en dat bij de verstedelijking meer wordt uitgegaan van opvang van de eigen groei; de rode contouren zijn dan ook losgelaten. De lagenbenadering uit de Vijfde Nota - met een grote rol voor het water(beheer) - keert (wel) terug in de Nota Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

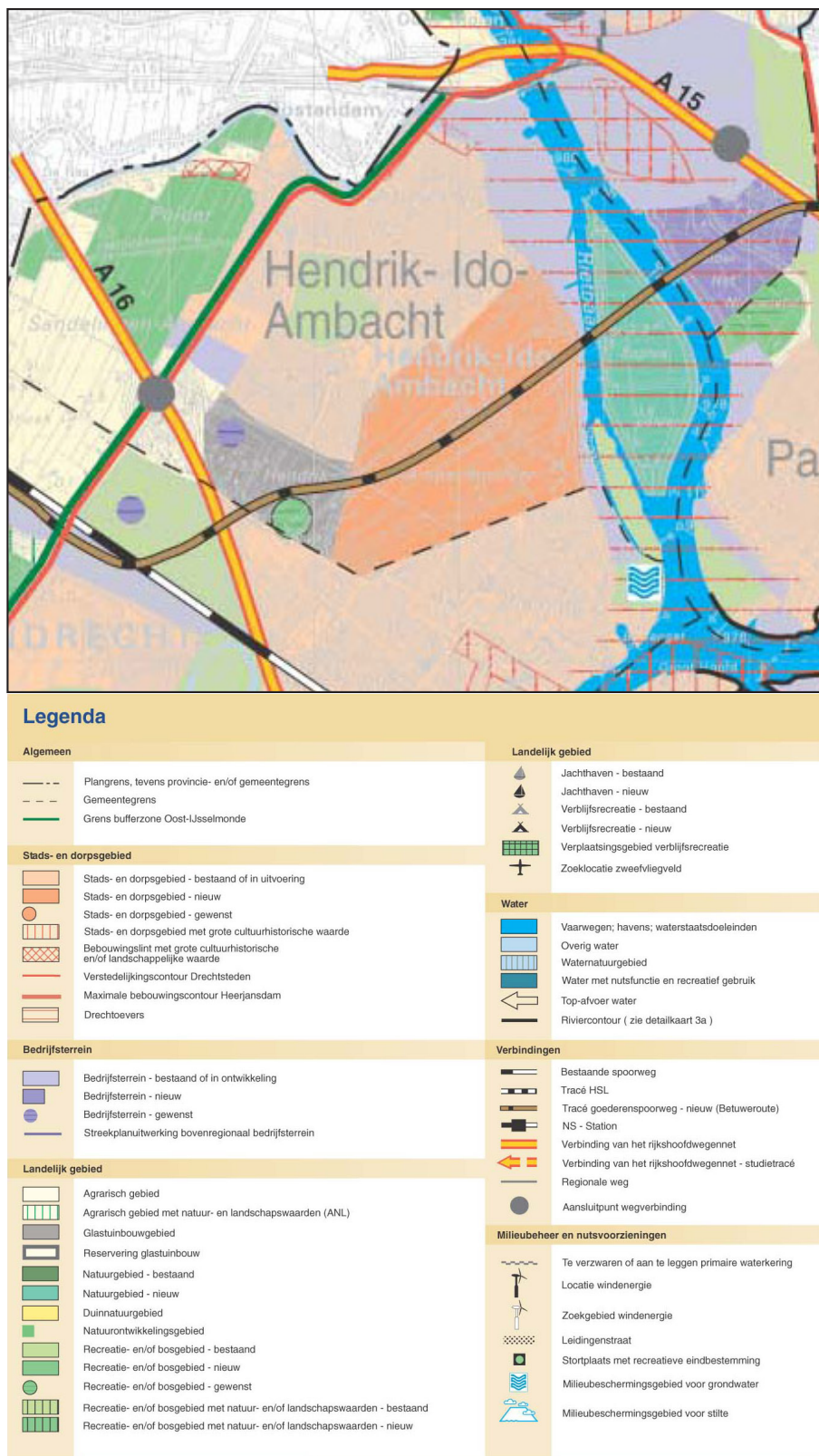
Structuurvisie Visie op Zuid-Holland (2010)

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland één integrale ruimtelijke structuurvisie voor het totale grondgebied van de provincie vastgesteld. Deze structuurvisie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Ook de aanpak om samen met andere partijen, waaronder gemeenten, de doelen te bereiken komt hierin aan de orde. Het accent in deze visie ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. In de functiekaart 2020 bij deze structuurvisie is De Volgerlanden aangeduid als 'stedelijk gebied'.

Streekplan Zuid-Holland Zuid (2000)

Het vigerende provinciaal beleidskader is het Streekplan Zuid-Holland Zuid uit 2000. Dit plan beschrijft in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het streekplangebied voor de periode tot 2010 en geeft een doorkijk voor de periode na 2010. Het streekplangebied bestaat uit drie deelgebied, te weten het deelgebied Drechtsteden, Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht valt onder het deelgebied Drechtsteden.

Op de streekplankaart is de verstedelijkingscontour Drechtsteden opgenomen als concrete beleidsbeslissing. Uitgangspunt is dat verstedelijking geconcentreerd plaatsvindt binnen deze contour. Ten behoeve van het afvalbrengstation (de milieustraat) is deze contour deels aangepast. In het westen van het gemeentelijk grondgebied loopt deze verstedelijkingscontour parallel aan de grens met de bufferzone Oost-IJsselmonde. De bufferzone Oost-IJsselmonde behoort tot de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur. Ten zuiden van de bebouwde kom van Hendrik-Ido-Ambacht is een bedrijventerrein en een recreatie- en/of groengebied gewenst.



figuur 18: uitsnede streekplankaart Zuid-Holland Zuid

Nota Regels voor Ruimte (2005)

De Nota Regels voor Ruimte (vastgesteld 8 maart 2005) vormt samen met de streekplannen het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland (GS) voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarmee is de nota samen met de streekplannen het belangrijkste instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. Hierbij wordt er ruimte gegeven aan lokale overheden om de belangen van lokaal niveau op eigen wijze te beschermen en te ontwikkelen. In de streekplannen zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en de bijbehorende opgave opgenomen. In deze nota is verwoord waaraan vanuit provinciale optiek gemeentelijke en regionale ruimtelijke plannen moeten voldoen om die opgave te kunnen verwezenlijken.

De Nota Regels voor Ruimte bevat beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Met deze regels wordt enerzijds een doelmatige vertaling van het algemene ruimtelijke beleid in gemeentelijke ruimtelijke plannen beoogd, anderzijds wordt aangegeven hoe GS met planbeoordeling willen omgaan. In deze nota zijn de regels aangegeven die voor GS van wezenlijk provinciaal belang zijn. In het zogenoemde Interimbeleid (vastgesteld door GS op 13 mei 2008) is het bestaande beleid zoals neergelegd in Nota Regels voor Ruimte bestendigd.

Woonvisie 2005-2014 (2005)

In de provinciale Woonvisie 2005 - 2014 staat hoeveel woningen er in deze periode in Zuid-Holland gebouwd moeten worden en welke kwalitatieve accenten daarbij worden gelegd. Het provinciale beleid is erop gericht dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. In de woonvisie is daarom zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, aan woningen voor midden- en hogere inkomens en aan woningen voor ouderen en jongeren.

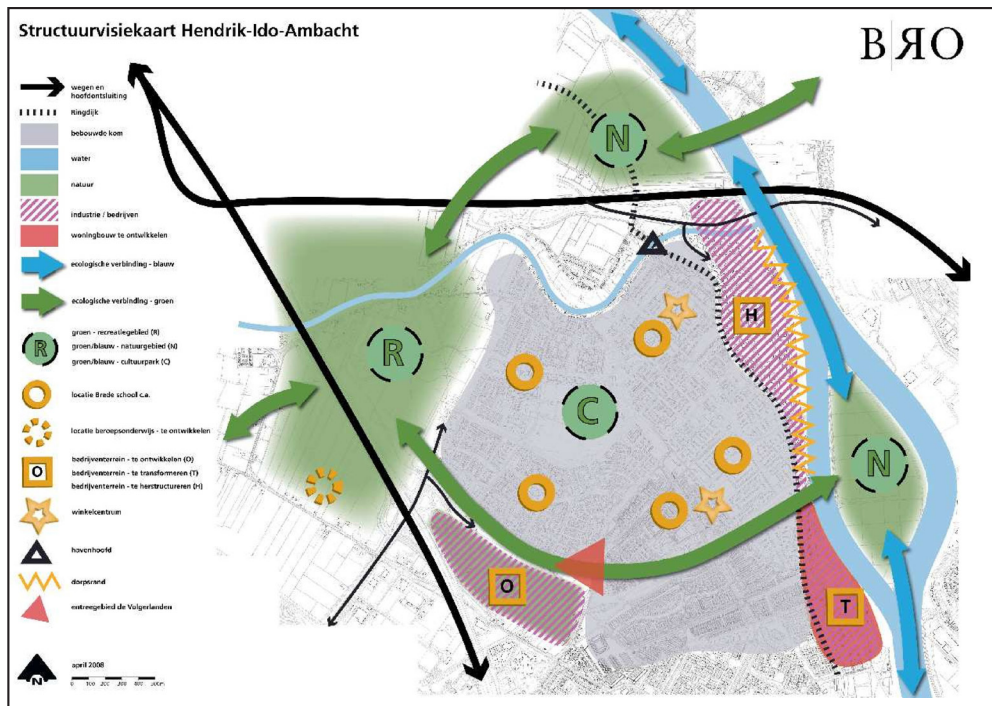
Ten behoeve van het actueel houden van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave wordt jaarlijks een voortgangsrapportage opgesteld. Gedeputeerde Staten stelden in september 2009 de 'Monitor Wonen 2009 - voortgang en vooruitblik' vast, waaruit bleek dat van de geplande woningbouwproductie in Zuid-Holland voor de periode 2005 - 2009 naar verwachting 65 procent wordt gehaald. Het aandeel sociale woningen in de totale woningbouwproductie is de afgelopen jaren gestegen. De ambitie uit de woonvisie om 30 procent sociaal te bouwen wordt echter nog niet gehaald. In de Zuidvleugel van de Randstad wordt voor de periode na 2010 een tekort verwacht aan plannen voor woningen in centrumstedelijke, groenstedelijke en landelijke gebieden.

In De Volgerlanden wordt de komende jaren nog een groot aantal nieuwe woningen gerealiseerd.

Beleidsplan groen, water en milieu (2006-2010)

Met dit beleidsplan geeft de provincie Zuid-Holland voor de komende periode het beleid aan voor de terreinen groen, water en milieu. Het is de opvolger van het beleidsplan milieu en water 2000- 2006. De strategische visie uit dit oude beleidsplan is nog steeds van toepassing. Daarnaast is het nieuwe beleidsplan inhoudelijk verdiept en geconcretiseerd ten opzichte van het vorige beleidsplan. Het nieuwe beleidsplan omvat het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingsplan. Derhalve werkt dit plan door naar de provinciale besluitvorming op het terrein van groen, water en milieu.

Met duurzaamheid als uitgangspunt wil de provincie Zuid-Holland in het handelen van nu de gevolgen op lange termijn meewegen. Om de kwaliteit van



figuur 19: structuurvisiekaart Hendrik-Ido-Ambacht (bron: BRO)



figuur 20: ruimtelijke visie Entreezone De Volgerlanden

de omgeving duurzaam te verbeteren krijgt het milieu- en waterbeleid een meer sturende rol in ruimtelijke en economische ontwikkelingen.

In de eerder genoemde structuurvisie wordt waar nodig aandacht besteed aan de uitgangspunten van het Beleidsplan groen, water en milieu 2006-2010. Er wordt onder meer aandacht besteed aan milieuaspecten, de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en de waterhuishouding.

4.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Drechtsteden

De opgave voor de regio ligt in de waarneming dat het huidige woningaanbod en het aanbod aan woonmilieus nog niet genoeg zijn gedifferentieerd. Het kwantitatieve tekort aan woningen is nagenoeg verdwenen. De regio heeft met name op het kwalitatieve vlak een opgave. De huidige en toekomstige woningbehoefte van de vele verschillende huishoudensgroepen vormen het uitgangspunt voor het regionale woonbeleid tot 2015 en verder. Om aan de regionale opgave invulling te geven dient meer aanbod gecreëerd te worden voor hoge inkomens. Tevens dient meer kwaliteit ingebracht te worden in de sociale sector, dienen meer levensloopbestendige woningen gerealiseerd te worden en dient het aanbod voor sociale groepen verhoogd te worden. Tenslotte heeft de regio het voornemen om meer hoogwaardige stedelijke woonmilieus en meer aanbod aan duur, groen en blauw wonen te realiseren en zet zij in op een versterking van de kwaliteit van bestaande wijken. Er dient kortom in het regionale en lokale beleid aandacht te zijn voor:

- Het stimuleren van de doorstroming;
- Het vergroten van het aanbod aan woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen;
- Het vergroten van de ruimte voor particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen;
- De behoefte aan een leefbare woonomgeving;
- De behoefte aan meer gemak, mobiliteit en bereikbaarheid;
- De vraag naar groene, dorpse woonmilieus en centrumstedelijke woonmilieus.

4.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie en Structuurvisie

Op 6 juli 2009 is de Structuurvisie 'Hendrik-Ido-Ambacht; Waar de Waal stroomt' vastgesteld. De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. De Structuurvisie biedt het kader voor bestemmingsplannen.

Gelijktijdig aan het traject van de Structuurvisie is de Toekomstvisie opgestart, met het thema 'Aandacht voor Ambacht'. Deze visie beschrijft de ontwikkelingsrichting van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht vanuit enkele scenario's. Met behulp van deze scenario's zijn de maatschappelijke ontwikkelingen en trends voor de lange termijn verkend en vertaald voor de Ambachtse situatie. De Toekomstvisie vormt daarmee het strategische uitgangspunt voor de toekomstige richting waarin Hendrik-Ido-Ambacht zich zal kunnen (en moeten) bewegen.

Een groot aantal keuzes en ambities die in de Toekomstvisie benoemd worden, heeft ruimtelijke consequenties. Een ambitie om bijvoorbeeld te voorzien in de eigen woningbehoefte, vraagt om een ruimtelijke vertaling in de structuurvisie. Anderzijds bepalen de ruimtelijke mogelijkheden het realiteitsgehalte van de ambities. De Toekomstvisie en Structuurvisie zijn hierdoor onlosmakelijk met elkaar verbonden en beïnvloeden elkaar.

Met betrekking tot De Volgerlanden worden specifiek de volgende richting-gevende keuzen gemaakt:

- De gemeente hecht aan volledige realisatie van de ecologische verbindingzones, waar het Sophiapark deel van uitmaakt;
- De gemeente kiest bij invulling van het groene gebied 'Sophiapark' voor het volgende accent: sport;
- Binnen de ecologische verbindingzones wordt specifiek ingezet op het realiseren van de wateropgave: kwantitatief (extra waterbergingscapaciteit) en kwalitatief (natuurvriendelijke oevers, waterkwaliteit);
- De ontwikkeling van de wijk De Volgerlanden wordt als een gegeven gezien. Binnen het deelgebied De Volgerlanden-West zijn inmiddels circa 2.600 woningen opgeleverd en binnen circa 2 jaar zal dit deelgebied zijn afgebouwd (met in totaal ongeveer 3.700 woningen en diverse bijbehorende voorzieningen);
- Het deels gerealiseerde onderwijs- en welzijnscluster in De Volgerlanden-West is als één van de vijf belangrijkste clusters opgenomen in het gemeentelijk voorzieningenbeleid;
- Het (nieuwe) wijkwinkelcentrum Hoog Ambacht is in het detailhandelsbeleid de primaire winkelvoorziening voor De Volgerlanden.

De wijk De Volgerlanden vormt de laatste schakel van een aaneengesloten stedelijk gebied van Hendrik-Ido-Ambacht tot Zwijndrecht.

Woonvisie – Van woonvisie naar wonen met visie

De Woonvisie vormt het antwoord op de woonopgave van de komende jaren. In de Woonvisie wordt de richting geschetst die ingeslagen moet worden. Het vormt geen vastomlijnd beleid, maar biedt speelruimte om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Met de Woonvisie beschikt de gemeente over een woonbeleid dat kaderstellend en richtinggevend is voor de komende jaren te nemen beslissingen en uitvoeringsmaatregelen. Daarnaast vormt het onder meer een richtinggevend woningbouwprogramma voor de komende vijftien jaar en een onderlegger voor te maken (prestatie)afspraken met de regio, corporaties en ontwikkelaars.

Gebruikmakend van doelgroepen van beleid (waaronder ouderen, jongeren en zorgbehoevenden) is de woonbehoefte inzichtelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat de woningvoorraad in de gemeente over het algemeen van een goede kwaliteit is en dat echt grote problemen er niet zijn. Wel zijn de woonwensen als gevolg van demografische, sociaal-culturele en sociaal-economische ontwikkelingen de laatste jaren veranderd. Per doelgroep zijn globaal conclusies getrokken. Aan de hand van deze conclusies is bepaald hoeveel, wat en waar er gebouwd moet worden. De prognose voor de periode tot 2010-2015 omvat de bouw van circa 1.200 woningen, waarvan De Volgerlanden een groot deel voor haar rekening neemt.

Ruimtelijke visie entreezone De Volgerlanden

Voor het gebied aan de westzijde van De Volgerlanden is een aparte visie opgesteld. In dit gebied komen enkele infrastructurele lijnen bijeen, en zijn enkele ontwikkelingslocaties gelegen: Langeweg-Zuidwende, Nebiprofa-terrein en fase 6 van De Volgerlanden. Belangrijkste vragen waar antwoord op is gegeven zijn hoe de verschillende plandelen op elkaar kunnen worden afgestemd, hoe te komen tot een representatieve entree vanuit de A16 en hoe de ecologische verbindingzone tussen De Volgerlanden en Langeweg-Zuidwende vormgegeven zou kunnen worden. Daarbij is tevens gekeken naar de functionele en ruimtelijke mogelijkheden van voornoemde gebiedsdelen/ontwikkelingslocaties.

Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan vormt het beleidsmatig kader om te komen tot een gestructureerd groenbeleid. Een groenbeleid dat zich richt op het creëren van een balans tussen de kwaliteit en de beschikbare middelen. Het Groenstructuurplan biedt daartoe een kader voor beleid, ontwerp, (her)inrichting en het onderhoud van het openbare groen. Voor de verschillende buurten is een streefbeeld uitgewerkt. Voor De Volgerlanden geldt bijvoorbeeld als streefbeeld de realisatie van groene ontsluitings- en waterstructuur, de realisatie van de ecologische uitgangspunten conform het beeldkwaliteitplan Volgerlanden en de toepassing van de handboeken voor inrichting van de Volgerlanden, samen met zoneringsuitgangspunten in relatie tot beheersbare onderhoudsbudgetten.

Waterplan van H tot Z

Voor de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht is één gezamenlijk waterplan opgesteld, omdat de stedelijke watersystemen van beide niet los van beide gemeenten een zodanige samenhang vertonen dat ze niet los van elkaar gezien kunnen worden. In het waterplan is aangegeven hoe de gemeenten in samenwerking met het waterschap en zuiveringsschap tot een goed en gezond watersysteem kunnen komen.

Beide gemeenten gebruiken water uit de Waal voor het op peil houden en doorspoelen van hun watersysteem. Het water komt daarbij via Hendrik-Ido-Ambacht in Zwijndrecht. Het waterplan beperkt zich tot het stedelijke watersysteem binnen de bebouwde kom van Hendrik-ido-Ambacht en Zwijndrecht.

Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht (2004)

De gemeenteraad heeft op 5 juli 2004 de 'Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht' vastgesteld. De nota geeft het welstandsbeleid van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht weer. Het welstandsbeleid in de gemeente is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en zoveel mogelijk te versterken.

De samenhang in de eigenschappen van gebieden en objecten zijn in de welstandsnota vertaald in objectieve beoordelingscriteria, die de burger een houvast moeten bieden bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar ook om de burger met bouwplannen vooraf informatie over en inzicht te geven in de wijze waarop de welstandscommissie over bouwplannen adviseert. Naast het vastleggen van criteria in het kader van de Woningwet, is de welstandsnota bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Voor De Volgerlanden zijn naast de algemene welstandscriteria de gebiedscriteria van 'Woonwijken jaren '90-'00' opgesteld. Voor de wijk geldt grotendeels een regulier welstandsregime, met uitzondering van de Vrouwgelenweg, waarvoor een bijzonder welstandsregime (Lint Achterambachtseweg/Vrouwgelenweg) geldt.

In het bestemmingsplan wordt het specifieke karakter van elk welstandsgebied beschermd voor zover het bouwbepalingen, zoals situering en massa, en gebruik betreft. Het welstandbeleid is aanvullend op het bestemmingsplan en heeft betrekking op de aspecten situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik.

Beeldkwaliteitsplan De Volgerlanden

Voor de woonwijk De Volgerlanden is in aanvulling op het stedenbouwkundig plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de openbare ruimte en architectuur. In het plan zijn kleuren een uitdrukking van de sfeer die wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitsplan dient ter inspiratie voor de woningbouw en bevat toetsingscriteria voor de overige bebouwing.

4.5 Geldende bestemmingsplannen

Algemeen

De geldende bestemmingsplannen voor het plangebied (zie ook paragraaf 1.3) zijn gemaakt ten behoeve van de realisering van de bebouwing in De Volgerlanden. Bouwmogelijkheden, bebouwingsvlakken, bebouwingshoogtes en bebouwingspercentages worden in principe overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen, tenzij er zwaarwegende ruimtelijke of andersoortige redenen zijn om de bouwmogelijkheden te schrappen. Daarbij wordt een vertaling gemaakt naar een meer gedetailleerde bestemmingsregeling conform de huidige gemeentelijke standaarden voor bestemmingsplannen. Daar waar andere bebouwing gerealiseerd is dan in het geldende plan mogelijk werd gemaakt, wordt de werkelijk gerealiseerde bebouwing vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

Doel van de geldende bestemmingsplannen

De geldende bestemmingsplannen voor de wijk zijn alle ontwikkelingsplannen, ofwel ze zijn opgesteld om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. De regeling is vrij globaal, ten behoeve van de nieuwe woonwijken is vaak een Beschrijving in Hoofdpijnen opgenomen als streefbeeld voor hoe de toekomstige woonwijk eruit zou moeten komen te zien. Inmiddels zijn de meeste woningen gerealiseerd en kan volstaan worden met een op beheer gerichte regeling. Het gedachtegoed van de wijk en de stedenbouwkundige uitgangspunten uit de Beschrijvingen in Hoofdpijnen worden beschreven in paragraaf 2.2, Ruimtelijke en functionele structuur.

Bestemmingsplan ‘De Volgerlanden – Betuweroute’

Bij bestemmingsplan ‘De Volgerlanden – Betuweroute’ (vastgesteld d.d. 1 november 1999, (gedeeltelijk) goedgekeurd d.d. 6 juni 2000) is gekozen voor twee bestemmingsmethodieken. Voor gedeelten van het plangebied is gekozen voor een eindbestemming, bij andere gedeelten is gekozen voor een globale, nader uit te werken bestemming. De bestaande percelen die niet betrokken waren bij de aanleg van de Betuweroute of de ontwikkeling van het woongebied zijn voorzien van een gedetailleerde bestemming, welke aansloot bij de bestaande functie. Dit gold onder andere voor diverse woonfuncties langs de Vrouwgelenweg en de Krommeweg. Het tracé van de Betuweroute en de spoortunnel zijn vastgelegd middels dubbelbestemmingen.

Voor grote delen van De Volgerlanden-West is daarnaast de bestemming ‘Uit te werken woondoeleinden’ opgenomen. Op basis van deze bestemming kan niet gebouwd worden, het plan geeft uitsluitend de kaders aan voor de ontwikkeling van De Volgerlanden. Ten behoeve van de realisering van De Volgerlanden-West zijn 10 uitwerkings- en wijzigingsplannen gemaakt en in procedure gebracht.

Uitwerkings- en wijzigingsplannen

De uitwerkings- en wijzigingsplannen verschillen qua karakter van globaal tot gedetailleerd.

Een zestal vastgestelde plannen ('1^e fase Noord', '1^e fase Zuid', 'fase 1A', 'fase 3A', 'fase 3B' en 'fase 6A') is gedetailleerd van karakter, met de hoofdbestemming 'Woningen' en een gedetailleerde erf- en tuinregeling. Daarnaast vallen de volgende bijzonderheden op:

- In deze plannen is vaak middels een aanduiding het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein geregeld.
- Daarnaast komt in een aantal plannen ('1^e fase Noord', '1^e fase Zuid', 'fase 3B') de aanduiding 'tuinmuur' voor, ter plaatse waarvan - in verband met het gewenste stedenbouwkundige beeld – het beleid is gericht op het realiseren en handhaven van een tuinmuur/gebouwde erfafscheiding.
- Daarnaast zijn bijzondere aanduidingen opgenomen voor een 'keermuur' (fase 6A) en een 'muur/poort' ('fase 3B').
- In een aantal plannen is naast de maximale goot- en bouwhoogte ook de nokrichting geregeld ('1^e fase Zuid', 'fase 3A').
- Voor een aantal woningen is er een vrijstellingsmogelijkheid voor een extra bouwlaag opgenomen ('1^e fase Zuid').
- Voor een aantal 'vrije kavels' is enkel de maximale bouwhoogte geregeld ('fase 3A'). De gerealiseerde woningen zijn echter veelal woningen met een kap.
- Naast de woonbestemming zijn gedetailleerde bestemmingen opgenomen voor onder meer 'Religieuze doeleinden', 'Kantoren' ('fase 1A') en 'Maatschappelijke doeleinden' ('fase 6A').

Een drietal voorontwerp plannen is redelijk globaal van karakter ('fase 2A', 'fase 3 en 5A' en 'fase 4B'), waarbij de hoofdverkeer- en groenstructuur is vastgelegd, maar de woningen zijn bestemd middels de bestemming 'Woongebied'. Deze bestemming omvat ruime bebouwingsvlakken met daarin een matrix die informatie bevat over de woningtypologie, het minimum en maximum aantal woningen, de verschijningsvorm van deze woningen en het aantal parkeervoorzieningen per woning. Binnen een aantal van deze plannen is een aanduiding voorgevelbouwgrens of –oriëntatie opgenomen. De hoogtebepalingen voor deze bestemming 'Woongebied' zijn globaal en (zeer) ruim (maximale goothoogte van 9m en maximale bouwhoogte van 12 à 13 m voor grondgebonden woningen). De woningen die op basis van deze plannen gerealiseerd zijn, kennen veelal (veel) beperktere hoogtematen.

Het voorontwerp uitwerkings-/wijzigingsplan 'fase 4B' bevat een combinatie tussen een gedetailleerde en meer globale regeling, zoals bovengenoemd.

Wijzigingsplannen

Naast de uitwerkings-/wijzigingsplannen is er ook een tweetal wijzigingsplannen op het 'moederplan' vastgesteld, te weten:

- 'Wijzigingsplan Aardgastransportleiding De Volgerlanden – Betuweroute', ten behoeve van het verleggen en verzwaren van een aardgastransportleiding en
- 'Wijzigingsplan Vrouwgelanweg 9 en omgeving', ten behoeve van het schrappen van een hindercontour van een bedrijfsbestemming.

Herzieningen

Voor het bestemmingsplan 'De Volgerlanden - Betuweroute' is een voorontwerp voor een eerste (partiële) herziening opgesteld. Deze herziening heeft voor een belangrijk deel betrekking op wijzigingen in het Stedenbouwkundig plan als gevolg van de wens te komen tot een andere situering van de centrale wijkvoorzieningen, namelijk ten westen van de Laan van Welhorst en ten noorden van het Sophiapark. Hiermee is ook de verkeersstructuur rond het Sophiapark gewijzigd. Daarnaast is nog een aantal andere planonderdelen bijgesteld.

Een tweede voorontwerp voor een partiële herziening voorziet in een wijziging van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden – Betuweroute' met betrekking tot enkele hindercontouren in het zuidoosten van de wijk. Daarnaast wordt voorzien in een gewijzigde bestemmingsregeling voor een perceel aan de Vrouwgelenweg, zodat dit betrokken kan worden bij de ontwikkeling van het woongebied.

Daarnaast is er ten behoeve van het realiseren van een woningbouwplan bestaande uit ongeveer 13 appartementen, een voorontwerp voor een eerste herziening opgesteld op het 'Uitwerkings- en wijzigingsplan 1^e fase Noord'.

Tot slot is momenteel het bestemmingsplan 'Rietlaan e.o.' in voorbereiding, met als doel om de mogelijkheid te bieden de Rietlaan te verlengen en aan te sluiten op de Veersedijk. Tevens wordt de mogelijkheid gegeven om de doodlopende weg naast het perceel Vrouwgelenweg 7 en 9 te betrekken bij de woningbouwontwikkeling van De Volgerlanden.

4.6 Conclusie

- Geldende rechten worden in principe overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen;
- Gezien het conserverende en op beheer gerichte karakter van onderhavig bestemmingsplan wordt een meer gedetailleerde en uniforme regeling opgesteld, op basis van de actuele situatie en actuele standaarden;
- Overbodige en achterhaalde regelingen uit vigerende plannen worden niet overgenomen;

5. ONDERZOEK

5.1 Milieu effectrapportage

Voor de realisering van de woningbouwlocatie De Volgerlanden is gelijktijdig met de totstandkoming van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden – Betuweroute' de procedure van de milieu-effectrapportage (m.e.r.) gevolgd. Het vastgestelde Milieu-EffectRapport (MER) d.d. 19 juni 1998 en de daarbij behorende rapportage 'Milieu-effecten Voorkeursalternatief' is voor het onderhavige plangebied nog onverkort van kracht. Inmiddels is een evaluatie van de MER uitgevoerd en onlangs is ook een 'Actualisatie MER De Volgerlanden' tot stand gebracht.

Evaluatierapport MER De Volgerlanden

Bij aanvang van de realisering van de woonwijk De Volgerlanden is het voornemen verwoord om halverwege de planperiode een 'halfweg-evaluatie' van de MER uit te voeren om na te gaan in hoeverre de daadwerkelijk optredende effecten overeenstemmen met de voorspellingen uit het Milieu-Effectrapport. De evaluatie was gericht op het inventariseren en analyseren van de effecten die zich op milieugebied hebben voorgedaan tijdens de realisatie van De Volgerlanden. Het doel is om daarmee te komen tot informatie, aanbevelingen en verbetervoorstellen voor de verdere afbouw van De Volgerlanden.

De conclusies van de evaluatie zijn kort samen te vatten:

bodem:

- de zettingsproblemen hebben de gemeente aanvankelijk parten gespeeld bij het bouwrijp maken;
- de asbestsanering heeft in belangrijke mate de hoogte van de bodemsaneringskosten bepaald.

water:

- de randvoorwaarden voor het realiseren van een goede waterkwaliteit zijn aanwezig;
- bij het niet goed functioneren van de 'lamellenputten' gaat dit ten koste van de waterkwaliteit in het plangebied;
- op basis van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat in de eindsituatie voldoende waterberging in De Volgerlanden aanwezig zal zijn;
- door het ontbreken van meetgegevens over de waterkwaliteit is niet goed te voorspellen of de nutriëntenbelasting door de functiewijziging en de natuurvriendelijke oevers omlaag zal gaan en de zuurstofhuishouding zal verbeteren.

verkeer en vervoer:

- de stedenbouwkundige opzet levert een goede bijdrage aan het draagvlak van het hoogwaardig openbaar vervoer in De Volgerlanden;
- de openbaar vervoerontsluiting (situatie 2006) is redelijk tot goed; met de invoering van de nieuwe dienstregeling van Arriva en de aanleg van nieuwe bushaltes op de Rietlaan kan de bediening van het openbaar vervoer als 'zeer goed' worden bestempeld;
- De Volgerlanden is geen uitgesproken openbaarvervoer-locatie; het hoogwaardig openbaar vervoer zal moeten concurreren met de auto.

landschap en cultuurhistorie:

- de locatie De Volgerlanden is vanuit landschap en cultuurhistorie gezien goed aangesloten op zijn omgeving;

ecologische verbindingszone:

- het huidige, braakliggende deel van De Volgerlanden functioneert nu voor vele diersoorten als een rustig leefgebied;
- het inrichtingsplan biedt in beginsel voldoende mogelijkheden om de ecologische verbindingszone op lokaal niveau te laten functioneren; het resultaat kan echter pas over tientallen jaren worden beoordeeld.

energie en duurzaam bouwen:

- de Milieuchecklist nieuwbouwwoningen heeft goed gefunctioneerd bij het realiseren van een hoog ambitieniveau;
- een groot aantal van de lijst van mogelijke maatregelen voor duurzame stedenbouw is ook daadwerkelijk opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

De aanbevelingen zijn kort samengevat:

- Het verdient aanbeveling om met het waterschap de wenselijkheid te bespreken van het opzetten van een structureel meetnet om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de waterkwaliteit in Oost-IJsselmonde als geheel.
- Het is aan te bevelen - gezien het groeiende inzicht in meer extreme neerslagsituaties - opnieuw berekeningen uit te voeren naar de minimaal benodigde waterberging in De Volgerlanden (West en Oost).
- Het is wenselijk de bewoners meer informatie te geven over de frequentie van het openbaar vervoer, de opstapplaatsen, de mogelijke bestemmingen en de prijzen.
- Bij het toepassen van vernieuwende energiemaatregelen is het wenselijk bewoners goed te informeren over het gebruik ervan; voorlichting hierover is medebepalend voor het succes.
- Het is wenselijk om met het waterschap te spreken over nut en noodzaak van een integraal beheerplan (ook in dit geval op het niveau van Oost-IJsselmonde) in relatie tot waterkwantiteit, waterkwaliteit, riolering, oevervegetatie en ecologie.

De gemeente heeft inmiddels naar aanleiding van de aanbevelingen uit het evaluatierapport een aantal vervolgacties ondernomen:

- De reikwijdte van enkele aanbevelingen ten aanzien van de waterhuishouding overstijgen het plangebied De Volgerlanden. Aan het Waterschap Hollandse Delta is het idee voorgelegd om de mogelijkheid verder uit te werken voor een structureel meetnet om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de waterkwaliteit in Oost-IJsselmonde als geheel. Het waterschap heeft aangegeven een dergelijk meetnet te willen opzetten. Ook is aan het waterschap de wenselijkheid voorgelegd om (eveneens) voor het gehele gebied Oost-IJsselmonde nut en noodzaak te bezien van een integraal beheerplan in relatie tot waterkwantiteit, riolering, oevervegetatie en ecologie.
- Daarnaast is het uitvoeren van aanvullende berekeningen aangestipt voor wat betreft de minimaal benodigde waterberging in De Volgerlanden. Dit is inmiddels gebeurd. De resultaten zijn verwoord in het rapport 'Waterhuishoudkundige inrichting De Volgerlanden', d.d. 6 augustus 2010. Zie ook paragraaf 5.10 van deze toelichting.
- Het informeren van bewoners over het openbaar vervoer heeft extra aandacht gekregen via de website voor het project De Volgerlanden.
- Het toepassen van vernieuwende energiemaatregelen wordt op het niveau van elk van de afzonderlijke bouwprojecten bezien met de desbetreffende ontwikkelaar in het kader van de uitwerking van concrete bouwplannen in planteamverband.

Actualisatie MER De Volgerlanden

In augustus 2009 is de actualisatie van het milieu-effectrapport voor De Volgerlanden beschikbaar gekomen. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen zijn beknopt samengevat en themagewijs als volgt weer te geven: *bodem:*

- De bodemkwaliteit in het plangebied is op orde. De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de woningbouw. De aard van de locatie brengt

met zich mee dat aanvoer van grond nodig is voor het bouwrijp maken van het plangebied.

water:

- Verwacht wordt dat de capaciteit van de waterberging in het plangebied voldoende is. Over de kwaliteit van het oppervlaktewater is weinig bekend. De verwachting is dat met de functiewijziging van het gebied de waterkwaliteit zal verbeteren. In het gemeentelijk rioleringsplan zijn voorzieningen getroffen c.q. maatregelen vastgelegd, waardoor grondwateroverlast in het plangebied niet is te verwachten.

natuur en groen:

- In het plangebied komen diverse wettelijk beschermde en 'Rode-lijst-soorten' voor. Onderzoek heeft uitgewezen dat de aan te leggen ecologische verbindingszone bij de realisatie van De Volgerlanden voldoende mogelijkheden biedt voor compensatie van leefgebied van deze soorten.

landschap, cultuurhistorie en archeologie:

- De aanwezige cultuurhistorisch waardevolle objecten blijven behouden en worden geïntegreerd in het plan. In het plangebied bevinden zich geen archeologisch waardevolle objecten. Aan het plangebied wordt met de ecologische verbindingszone een nieuwe robuuste groenstructuur toegevoegd. Daarmee wordt in landschappelijk (en ecologisch) opzicht meerwaarde toegevoegd.

verkeer en mobiliteit:

- De autonome ontwikkeling in de gemeente leidt tot een toename van het verkeer. Dit leidt op enkele wegvakken tot een toename en op andere wegvakken tot een afname van knelpunten in de verkeersafwikkeling. De nog te realiseren delen van de wijk hebben nagenoeg geen additioneel negatief effect wat betreft de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De bereikbaarheid per openbaar vervoer was tot voor kort beperkt. Met de invoering van een kwartierdienst is een aanzienlijke verhoging van de kwaliteit van het openbaar vervoer bereikt in de vorm van een verbinding voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). In (de omgeving van) het plangebied zijn er diverse wegvakken en kruispunten met een relatief hoog aantal ongevallen. Niet bekend is welke verkeersveiligheidsbevorderende maatregelen worden getroffen.

geluid en trillingen:

- In de huidige situatie hebben veel woningen in de gemeente een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeer. De realisatie van De Volgerlanden heeft slechts een beperkt effect op de toename van de geluidsbelasting op de wegen in de directe omgeving van De Volgerlanden. Op dit moment hebben de aanwezige Rietbaanbedrijven een geluidbelasting van 50-55 dB(A) op een aantal woningen in de zuidoost-hoek van het plangebied tot gevolg. Binnen de komende 10 jaar zullen deze bedrijven verdwijnen en plaatsmaken voor woningbouw in het kader van het project Noordoever. Hinder door laagfrequent geluid en door trillingen van de Betuweroute is niet te verwachten, gezien het feit dat binnen 35 meter uit het hart van de beide spoortunnel geen nieuwe woningen worden gebouwd.

luchtkwaliteit:

- In zowel de huidige, de autonome als de plansituatie is op twee locaties sprake van een overschrijding van de grenswaarde voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie. Die locaties liggen echter buiten het gebied De Volgerlanden-West. De bijdrage van De Volgerlanden-West is niet in betekenende mate.

externe veiligheid:

- Transport van gevaarlijke stoffen over de rivier de Noord, via de Betuweroute en de aardgastransportleiding hebben in de huidige en autonome situatie geen gevolgen voor het plaatsgebonden risico voor (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied. Onderzoek heeft uitgewezen dat er in de plansituatie ook geen overschrijding plaatsvindt van het plaatsgebonden risico. Er bestaat nog onduidelijkheid of het vervoer van gevaarlijke stoffen door de Sophiaspoorttunnel leidt tot een toename van het groepsrisico (GR).

5.2 Verkeer en infrastructuur

In het Stedenbouwkundig plan van 1 november 1999 is voor de verkeersstructuur van de gehele wijk De Volgerlanden een onderscheid gemaakt naar drie typen wegen, namelijk:

- gebiedsontsluitingswegen (50 km/u);
- buurtontsluitingswegen (30 km/u);
- erfontsluitingswegen autoluwe c.q. autovrije gebieden (30 km/u).

Bij de vormgeving van de verkeersstructuur worden de uitgangspunten van 'duurzaam veilig' gehanteerd. De kern hiervan is dat de weggebruiker duidelijk de functie van de weg waarop hij zich bevindt kan herkennen (zie ook paragraaf 2.2.4)

In het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Betuweroute' is reeds de toekomstige verkeersstructuur voor het gehele woongebied beschreven. In dit plan is vermeld dat de bundeling van de hoofdverkeersstructuur met groen en water in belangrijke mate bijdraagt aan de in het Stedenbouwkundig plan ten grondslag liggende ambitie. Hiervoor zijn diverse uitgangspunten geformuleerd. De hoofdwegen markeren grote stedelijke ruimten en er is een diversiteit aan wegbeelden van de hoofdwegen.

De wegenstructuur voor De Volgerlanden is geanalyseerd in het rapport 'Verkeersprognoses De Volgerlanden' van augustus 1998 en in de aanvullende rapportages van september 1998 en januari 1999 (in verband met de aanleg van de Sophialaan onderlangs in plaats van bovenlangs). Deze studies hebben geleid tot de conclusie dat de ontsluitingswegen zorgen voor een adequate verkeersafwikkeling en dat de wegen binnen het bestaande stedelijk gebied op een effectieve manier worden ontzien.

In de beleidsnota Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVP) van december 2009 is de mobiliteitsvisie 2009-2020 voor de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht neergelegd. Hierin is een verband gelegd met de gemeentelijke structuurvisie en is rekening gehouden met de afbouw van het project De Volgerlanden.

Aan het slot van deze beleidsnota is een overzicht van knelpunten en een uitvoeringsprogramma opgenomen. Niet alle maatregelen kunnen tegelijk worden uitgevoerd vanwege het ontbreken van middelen en menskracht of door noodzakelijk overleg met andere partijen. Ook is het voor de bereikbaarheid van de gemeente van belang dat niet op te veel verschillende locaties aan de infrastructuur wordt gewerkt. Daarom zijn aan de verschillende maatregelen in het uitvoeringsprogramma prioriteiten toegekend. Enkele van deze maatregelen hebben rechtstreeks betrekking op De Volgerlanden of hebben raakvlakken met De Volgerlanden, waaronder:

- verbeteren verkeersgedrag ouders en kinderen op schoolroutes en in de schoolomgeving;
- stimuleren verkeersonderwijs op basisscholen;
- gericht verkeerstoezicht met aandacht voor snelheid, onveilige locaties, fietsers, ongewenst parkeren en schoolroutes en structureel overleg tussen politie en gemeente;

- inventarisatie knelpunten in schoolomgevingen en schoolroutes; wanneer mogelijk verbeteren van de situatie in samenwerking met de school;
- monitoren van de parkeerknelpunten in De Volgerlanden.

Deze maatregelen en activiteiten zijn gepland op uit te voeren c.q. op te starten in de periode tot en met het kalenderjaar 2012.

5.3 Distributieplanologisch onderzoek

Ten behoeve van het inmiddels vrijwel voltooide winkelcentrum Hoogambacht in het centrum van De Volgerlanden is in 2005 een markttoets uitgevoerd (rapportage 'Markttoets winkelcentrum De Volgerlanden' d.d. 7 juli 2005 van BRO Adviseurs in Vught) als een update van het distributieplanologisch onderzoek voor het wijkwinkelcentrum in De Volgerlanden uit 2003. Uit deze markttoets blijkt dat het met het programma voor het betreffende wijkwinkelcentrum geen substantiële effecten zijn te verwachten op de bestaande detailhandelsstructuur, zowel in Hendrik-Ido-Ambacht als in Zijndrecht. Het winkelcentrum De Schoof zal blijven fungeren als het hoofdwinkelcentrum van Hendrik-Ido-Ambacht. De in de markttoets weergegeven voorgestelde branchering en omvang per branche wordt gezien als passend voor een wijkwinkelcentrum en zal bovendien haalbaar zijn. Hiermee is rekening gehouden in de regels van het onderhavige bestemmingsplan. De regels voorzien in een winkelcentrum van in totaal maximaal 6.500 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Daarbinnen wordt uitgegaan van twee supermarkten, één met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 2.040 m² en één maximaal 1.350 m². Daarnaast wordt uitgegaan van een aantal kleine winkeleenheden.

De resultaten van het onderzoek ten behoeve van het wijkwinkelcentrum in De Volgerlanden zijn meegenomen bij de opstelling van het rapport 'DPO winkelstructuur Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht' d.d. 23 oktober 2008.

Binnen het plangebied voor De Volgerlanden-West wordt rekening gehouden met twee locaties voor mogelijke standplaatsen voor de ambulante handel: bij de hoek Bolster/Dreef en bij de Olijfgaarde. Deze standplaatsen zijn middels een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - ambulante handel' op de verbeelding weergegeven.

5.4 Externe veiligheid

Route vervoer gevaarlijke stoffen

Bij raadsbesluit van 5 oktober 2009 is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen binnen de gemeente vastgesteld. De daarin opgenomen wegen c.q. wegvakken liggen buiten het plangebied.

LPG-tankstation

Bij het verkoopstation aan de Krommeweg, gelegen ten noordwesten van het plangebied, is de opslag en verkoop van LPG inmiddels beëindigd.

Rangeerterrein Kijfhoek

Het plangebied ligt voor een klein deel in het effectgebied van het rangeerterrein Kijfhoek. Om te toetsen of er bij de revisievergunning voor het rangeerterrein Kijfhoek wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, is een groepsrisicoberekening (QRA) uitgevoerd op basis van de reeds aanwezige of geprojecteerde bebouwing, o.a. van dit plangebied, en de door de betrokken gemeenten gewenste en in bestemmingsplannen of structuurplannen vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen binnen het effectgebied. De bebouwing, inclusief kwetsbare objecten, is omgezet in bevolkingsgegevens en gemodelleerd met

een dag- en nachtbezetting. Er is naar aanleiding van deze inventarisatie geen overschrijding van het groepsrisico geconstateerd.

Aardgastransportleiding

In het plangebied De Volgerlanden-West ligt een aardgastransportleiding (A-555-KR-012 t/m 128) met een diameter van 42" en een werkdruk van 66 bar. Deze leiding, in eigendom van Gasunie, ligt grotendeels parallel aan en in de nabijheid van de Sophiaspoortunnel. Ter hoogte van het plangebied heeft deze leiding geen PR 10⁻⁶ contour. Dat betekent dat er geen sprake is van een saneringssituatie. De belemmeringsstrook van deze leiding bedraagt 5 meter. Binnen deze strook geldt een bouwverbod en is een omgevingsvergunning benodigd bij het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Het invloedsgebied van de gasleiding ligt op ongeveer 500 meter. Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied van de leiding.

Voor aardgasleidingen is het toetsend kader het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat per 1 januari 2011 in werking is getreden. Het Bevb vereist, op basis van art. 12, inzicht in de waarde van het groepsrisico indien een ruimtelijk besluit wordt genomen binnen het invloedsgebied van een buisleiding. Omdat binnen het invloedsgebied van deze leiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.



VERKLARING:

- transport gevaarlijke stoffen - buisleiding gas
- ▲ kwetsbaar object - onderwijsinstelling

figuur 20: risico's externe veiligheid (bron: www.risicokaart.nl)

Door de Gasunie is in 2009 in het kader van bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost een QRA uitgevoerd om het risico te bepalen met betrekking tot de gastransportleiding A-555-KR-012 t/m 128. De Brandweer Zuid-Holland Zuid heeft een pré-advies (d.d. 2 december 2008) en een advies (d.d. 16 juli 2009) opgesteld in het kader van de ontwikkeling van De Volgerlanden-Oost. Omdat de berekening uit genoemde QRA is uitgevoerd voor heel De Volgerlanden (Oost en West) en er sprake is van een grote mate van vergelijkbaarheid, bevat onderhavig bestemmingsplan dezelfde benadering als het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost.

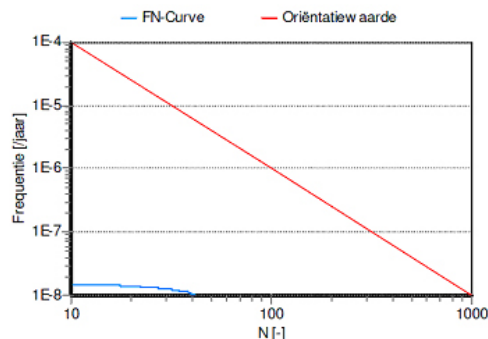
Op 15 december 2011 heeft de Brandweer Zuid-Holland Zuid daarnaast een actueel en specifiek advies uitgebracht ten aanzien van de in het plangebied aanwezige aardgastransportleiding, op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen). De concrete aanbevelingen die de regionale brandweer in dit advies naar voren brengt, stemmen overeen met de aanbevelingen die in het kader van De Volgerlanden-Oost reeds waren gedaan, en zullen verderop in deze paragraaf worden toegelicht.

Uit de groepsrisicoberekening, 'Memorandum Gasunie GR berekening 12 mei 2009', die is opgenomen als bijlage, blijkt het groepsrisico een overschrijdingsfactor 0,02 te hebben ten opzichte van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico in de nieuwe situatie. Er is dus geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. In de nieuwe situatie is een toename van het groepsrisico berekend. Op grond van het Bevb is een beperkte verantwoording noodzakelijk. Deze kan op basis van artikel 8 van het Revb beperkt van aard zijn omdat de overschrijdingsfactor van het groepsrisico, in de nieuwe situatie, kleiner is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde, namelijk 0,02. In onderstaand kader is de relevante wettekst uit het Bevb opgenomen, waarin is weergegeven uit welke onderdelen een beperkte verantwoording bestaat.

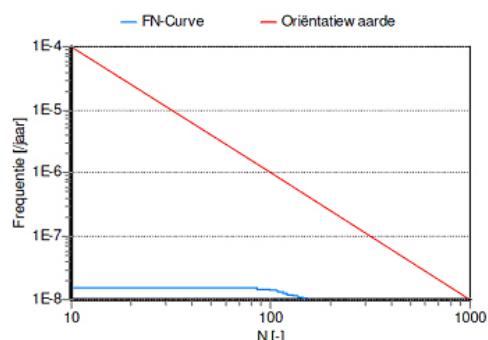
Artikel 12, lid 1, Bevb (relevante artikelen voor een beperkte verantwoording)

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord. In de toelichting bij het besluit wordt vermeld:

- a. de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
- b. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-6} per jaar;
.....
- f. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- g. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding(en) die het groepsrisico mede veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.



figuur 21: groepsrisico op leidinggedeelten met het hoogste groepsrisico (bestaand)



figuur 22: groepsrisico op leidinggedeelten met het hoogste groepsrisico (nieuw)

Te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied

In het invloedsgebied van de gasleiding zijn ongeveer 4.800 personen (overdag) aanwezig in de huidige situatie. In de nieuwe situatie komen daar circa 3.800 personen bij. Voor een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar de uitgevoerde QRA¹. De dichtheid neemt toe als gevolg van het bestemmingsplan.

Het groepsrisico per kilometer buisleiding

In figuur 21 en 22 zijn FN-curven opgenomen. De rode lijn geeft de oriëntatiewaarde weer. In de FN-curve van figuur 22 wordt weergegeven dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico in de nieuwe situatie niet wordt overschreden. De overschrijdingsfactor bedraagt in de bestaande situatie 0,00. In de nieuwe situatie 0,02. Hieruit blijkt dat het groepsrisico van de buisleiding in de nieuwe situatie kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van de omvang van rampen

Het maatgevende scenario voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen.

Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen zijn getroffen om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. De leiding is verlegd en verzwaard (wanddiameter is verbreed). Daarnaast is een betonnen plaat en een waarschuwingslint

¹ Memorandum risicoberekening gastransportleiding A-555-KR-012 t/m 128, Gasunie, d.d. 12 mei 2009

aangebracht boven de leiding om de faalkans van de leiding te verkleinen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

De bereikbaarheid en beschikbaarheid van vluchtroutes in het gebied is in het kader van externe veiligheid van groot belang. Verschillende wegen, waaronder de Laan van Welhorst en de Vrouwgelenweg, leiden in noordelijke en zuidelijke richting direct uit het invloedsgebied van de leiding.

Aan alle nieuw te realiseren functies is in het bestemmingsplan een nog uit te werken woonbestemming toegekend. Deze uit te werken woonbestemming maakt uitsluitend wonen mogelijk en geen bestemmingen waar mogelijk personen verblijven die verminderd zelfredzaam zijn.

De Brandweer Zuid-Holland Zuid heeft in voornoemde adviezen (d.d. 16 juli 2009 en d.d. 15 december 2011), opgesteld in het kader van de ontwikkeling van De Volgerlanden-Oost respectievelijk De Volgerlanden-West, geconcludeerd dat het geprojecteerde plangebied voldoet aan het (destijds) geldende beleid en het toekomstige (vigerende) beleid. Naast deze conclusie worden enkele maatregelen in het kader van zelfredzaamheid en beheersbaarheid voorgesteld die de veiligheidssituatie optimaliseren:

- De geprojecteerde woningen en appartementen zover als mogelijk van de aardgasleiding projecteren;
- De woningen en de eventuele appartementen dusdanig te ontwerpen zodat niet-verblijfruimten als opslagruimten, wc's en trappenhuizen aan de gevaarszijde zijn geplaatst;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- De woningen en de eventuele appartementen loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobron;
- Gebruikers en bewoners van het plangebied door middel van risicocommunicatie te informeren en instrueren over de risico's en de mogelijke maatregelen die ze zelf kunnen nemen als dat nodig is. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk en heeft hierin een informatieplicht;
- Rekening te houden met de aspecten ten aanzien van de bereikbaarheid en beheersbaarheid zoals die in de toelichting van het advies is opgenomen;
- Ten tijde van het definitieve ontwikkelingsplan, dient een definitief advies, o.a. ten aanzien van de bluswatervoorzieningen, bereikbaarheid en preventieve voorzieningen, van brandweer Hendrik-Ido-Ambacht te worden gevraagd.

Ten tijde van nadere uitwerkingsplannen zal rekening worden gehouden met de door de brandweer aangedragen punten. Een verantwoording van het groepsrisico met een afweging van de voorgestelde maatregelen dient in de uitwerkingsplannen te worden opgesteld. Bij de uitwerkingsregels is opgenomen dat nadere richtlijnen kunnen worden gesteld ten behoeve van externe veiligheid.

Binnen het invloedsgebied zijn inmiddels diverse functies gerealiseerd. Naast woningen, betreft het maatschappelijke voorzieningen, te weten een scholen-cluster, een voorziening voor langdurige rehabilitatiepsychiatrie, pastoraal centrum De Ark, een brandweerkazerne en hospice De Cirkel.

Voorts is sprake van een kantoorgebouw, woon- zorgcentrum Sophiastaete (in aanbouw) en detailhandel in het winkelcentrum Hoog Ambacht.

Naast voornoemd belang van de diverse bestaande wegen welke kunnen dienen als vluchtroutes zijn genoemde maatregelen die zijn getroffen aan de leiding om de faalkans te verkleinen van groot belang voor genoemde bestaande functies. Overigens heeft de brandweer voorafgaande aan alle vergunningen voor realisering van deze functies regulier geadviseerd in het kader van de (brand) veiligheid e.d.

Resteffect en conclusie buisleiding A-555-KR-012 t/m 128

In onderhavig bestemmingsplan is de belemmeringsstrook van 5 m aan weerszijden van de leiding, ten behoeve van onderhoud, opgenomen middels de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.

Het resteffect van incidenten met brandbaar gas onder druk is moeilijk concreet in te schatten. Over het aantal gewonden kan geen concrete voorspelling gedaan worden. Met betrekking tot de buisleiding A-555-KR-012 t/m 128 is een QRA gemaakt met het rekenprogramma CAROLA. Op basis van deze QRA kan gesteld worden dat de waarde van het groepsrisico in de nieuwe situatie kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, namelijk 0,02. Een beperkte verantwoording is gegeven.

Bedrijven ten oosten van de Veersedijk

De invloed van gevaarlijke stoffen (propaantanks en gasflessen) bij de zogeheten Rietbaan-bedrijven en bij de firma Bruynzeel vormt geen belemmering voor de afronding van de bouw in deelgebied De Volgerlanden-West. De firma Bruynzeel is overigens ter plaatse inmiddels vertrokken. Het pand staat momenteel te koop c.q. te huur. In of nabij de gronden langs de Veersedijk liggen geen bedrijven die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) vallen.

Betuweroute en groepsrisico vervoer van gevaarlijke stoffen door de tunnel

De Sophiaspoortunnel ligt binnen het plangebied. Aan weerszijden van de spoortunnel geldt een beschermingszone van 55 m vanaf de hartlijn van de beide tunnelbuizen. Hiermee wordt in het plan rekening gehouden middels de aanduiding 'vrijwaringszone – spoor', waarbinnen zonder positief advies van de beheerder van de spoorlijn geen bouwwerken mogen worden opgericht.

De uitkomsten van de berekening van het risico van het vervoer van gevaarlijke stoffen door de Sophiaspoortunnel zijn in november 2010 beschikbaar gekomen (Risicoanalyse Volgerlanden, Save, d.d. 25 november 2010). Daaruit blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de ruimtelijke ordening vanwege het plaatsgebonden risico. Bij zowel de tunnelmond als de ventilatieschacht ligt de 10⁻⁶ contour, die bepalend is, niet over bestaande of geprojecteerde kwetsbare objecten. Bij de risicoanalyse is de bevolking geïnventariseerd tot het invloedsgebied onder de slechtste weersomstandigheden; 250 meter vanaf de tunnelmond en 120 meter vanaf de ventilatieschacht. Het groepsrisico in de Volgerlanden-West neemt als gevolg van de realisatie van het zorgcluster niet toe (het in het centrum van De Volgerlanden geplande zorgcluster heeft dermate veel afstand dat dit geen invloed heeft op het groepsrisico). Het groepsrisico wordt geheel bepaald door de bestaande situatie. Een groepsrisico rond de ventilatieschacht in De Volgerlanden-Oost is niet aanwezig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water

Over de rivier de Noord vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en Het Basisnet Vervoer Gevaarlijke stoffen zijn hier van toepassing. De Noord is een vaarweg van de zwarte categorie. Het platbrandaandachtsgebied ligt 25 meter vanuit de oeverlijn. De contour van de PR 10⁻⁶ komt niet verder dan de oever en levert geen beperkingen of belemmeringen op voor de Volgerlanden-West. Het plangebied ligt ruim buiten de 200 meter zone langs de rivier, zodat het groepsrisico niet berekent hoeft te worden.

5.5 Geluid

Industrielawaai

In het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en industrielawaai van 28 okt. 2010 (afdruk 9 dec. 2010) wordt op basis van onderzoek door de Milieudienst Zuid-Holland Zuid (notitie van 30 november 2010) geconcludeerd, dat op de mest nabij het industrieterrein gelegen grens van de uit te werken woonbestemming 'W-U' de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden. De stook waarbinnen, in vergelijking tot de thans van kracht zijnde uit te werken woonbestemming, woningen kunnen worden gebouwd is op grotere afstand van het industrieterrein gelegen. Dit betekent dat de geluidsbelasting zeker niet hoger is dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A).

Wegverkeerslawaaï

In het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en industrielawaai van 28 okt. 2010 (afdruk 9 dec. 2010) wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het verkeer op het nieuw aan te leggen gedeelte van de Rietlaan niet wordt overschreden. De aanleg van dit weggedeelte leidt daarom niet tot belemmeringen.

Voor wat betreft de nieuwe woningen binnen de bestemming 'W-U' overschrijdt de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Rietlaan en de activiteiten op het industrieterrein 'Aan de Noord e.o.' de voorkeurswaarde niet. Het wegverkeerslawaaï vanwege verkeer op de Veersedijk bedraagt maximaal 53 dB ter plaatse van deze nieuwe woningen (binnen de strook grond in de bestemming 'W-U' waar middels dit bestemmingsplan voor het eerst een woonbestemming aan wordt gegeven). Voor wegverkeerslawaaï geldt dat de maximaal mogelijke ontheffingswaarde niet wordt overschreden en dat daarmee de bouw van de betreffende woningen haalbaar is.

In het kader van de voorbereiding van het uitwerkingsplan dient voor de betreffende woningen een hogere waarde te worden vastgesteld, waarbij rekening moet worden gehouden met de voorwaarden uit het gemeentelijke hogere-waardenbeleid. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden moet gelijktijdig met het ontwerp van het uitwerkingsplan ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling van de hogere grenswaarde moet zijn verleend voordat het uitwerkingsplan wordt vastgesteld.

Trillingen en laagfrequent geluid Betuweroute

In maart 2007 heeft het Ministerie van VROM aan de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht het rapport van TNO (met het advies van een interdepartementaal expertteam) aangeboden, waarin de uitkomsten van metingen op basis van een representatieve testrit met een trein door de Sophiaspoortunnel zijn verwoord. De conclusie is dat de goederentreinen geen hinder opleveren voor de woningbouw in De Volgerlanden. Op basis van metingen is door TNO vastgesteld dat de hindercontour voor trillingen en laagfrequent geluid 35 m bedraagt (vanaf het hart van elk van de beide tunnelbuizen). Op een afstand van 35 m en meer is de kans op hinder voldoende laag, dat wil zeggen dat voldaan wordt aan de richtlijn voor laagfrequent geluid van ondergrondse railinfrastructuur (de 'Methodiek van de Ruiters'), aan de richtlijn voor trillingshinder (de 'SBR Richtlijn B') en aan de, minder strenge, trillingsparagraaf in het Tracébesluit Betuweroute. Binnen het plangebied zijn geen woningen geprojecteerd op een afstand van minder dan 35 meter van het hart van beide tunnelbuizen.

5.6 Luchtkwaliteit

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden (een Algemene maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer). Dit programma zorgt ervoor dat de lucht in Nederland schoner wordt en gaat voldoen aan de Europese luchtkwaliteitseisen. De belangrijkste verandering van het NSL is dat ruimtelijke projecten voortaan niet meer individueel per project behoeven te worden beoordeeld op luchtkwaliteit, maar dat wordt gekeken of het project goed is opgenomen in het NSL. Dat NSL als geheel garandeert dat tijdig aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan worden voldaan.

Het NSL bestaat uit een inventarisatie (de Saneringstool), een lijst van ruimtelijke projecten voor de komende 5 jaar, een maatregelenpakket en een verplichte jaarlijkse monitoring door het rijk. Het NSL garandeert dat ons land binnen de door Europa gestelde termijnen zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide.

Het NSL voorziet in een uitgebreid pakket van maatregelen. Met de start van de uitvoering van deze maatregelen (veelal op landelijk niveau) is al begonnen. Enkele voorbeelden:

- verscheidene grote steden hebben milieuzones ingevoerd waar vervuilende oude vrachtwagens niet meer in mogen;
- één derde van de meest voorkomende typen vrachtwagens heeft een roetfilter;
- er is een slooppremie ingevoerd voor het inruilen van vervuilende oude personenwagens;
- het openbaar vervoer wordt schoner en het elektrisch vervoer wordt gestimuleerd;
- binnen de sectoren landbouw en industrie zijn verschillende maatregelen doorgevoerd om bij te dragen aan een verbetering van de luchtkwaliteit, zoals door een Actieplan fijnstof (industrie) en een innovatieprogramma voor stalaanpassingen in de intensieve veehouderij (Plan van Aanpak ammoniak en fijnstof).

De lucht in ons land is de afgelopen jaren steeds schoner geworden. Dat komt enerzijds door het ingezette beleid en anderzijds door een nauwkeurige rekenwijze, maar ook door gevolgen van de economische recessie.

De plancapaciteit van de (ten tijde van de opstelling van het ontwerp-NSL) nog te realiseren gedeelten van het project De Volgerlanden-West (2.000 woningen) is opgenomen in het NSL, bijlage 8.

Onderzoek Luchtkwaliteit De Volgerlanden-West

In december 2010 is het nieuwe onderzoek luchtkwaliteit De Volgerlanden-West beschikbaar gekomen. De luchtkwaliteit is bepaald voor de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) en getoetst aan de grenswaarden van Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Voor de overige stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen, lood etc.) vindt langs wegen in Nederland geen overschrijding van de grenswaarden plaats. Deze stoffen zijn daarom verder niet in het onderzoek betrokken. Voor benzeen kan in bijzondere gevallen, bijvoorbeeld bij grote parkeergarages, nog wel sprake zijn van een overschrijding, maar dat is in de onderhavige situatie niet aan de orde.

Uit het onderzoek volgt dat de luchtkwaliteit in de verschillende zichtjaren (2011, 2015 en 2021) en varianten (autonoom en planvariant) op de berekeningspunten langs de lokale wegen (ruimschoots) voldoet aan de grenswaarden die gelden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Daarnaast volgt uit het onderzoek dat op punten langs en boven de snelwegen (A15 en A16) in de verschillende zichtjaren en varianten sprake is van een overschrijding van de grenswaarde die gelden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De overschrijdingen doen zich echter voor op punten die op grond van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 niet behoeven te worden betrokken in de beoordeling van de luchtkwaliteit omdat:

- de locatie van het berekeningpunt niet toegankelijk is voor het publiek;
- de verblijfstijd ter plaatse niet significant is in vergelijking met een 'middelingstijd'.

Effect ontwikkelingen De Volgerlanden-West

De aanleg van de Rietlaan tussen de Steur/Winde en Veersedijk zorgt voor een toename van de concentraties en het aantal overschrijdingen van de uur- en 24-uurgemiddelde normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs met name de Rietlaan en tussen de Laan van Welhorst en Veersedijk. De toenames leiden echter niet tot een overschrijding van de grenswaarden.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek wordt geconcludeerd, dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan De Volgerlanden-West voor het eerst mogelijk maakt, niet stuiten op bezwaren vanuit de wet- en regelgeving aangaande de luchtkwaliteit.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Wie de bodem in wil om te bouwen of aan te leggen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht worden en of deze behoudenswaardig zijn. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen, zodat de waarden op hun plek behouden blijven, of het definitief opgraven en documenteren van de archeologische waarden zodat de gegevens in een archeologisch depot behouden blijven. Er wordt in de wet uitgegaan van het basisprincipe dat de verstoorder of veroorzaker van archeologieverstorende bodemingrepen betaalt voor het onderzoek van de archeologische waarden.

Besluit ruimtelijke ordening

Vanaf 1 januari 2012 dient in bestemmingsplannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Onderdelen uit de Provinciale Structuurvisie (2010) zijn hier in opgenomen. De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

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

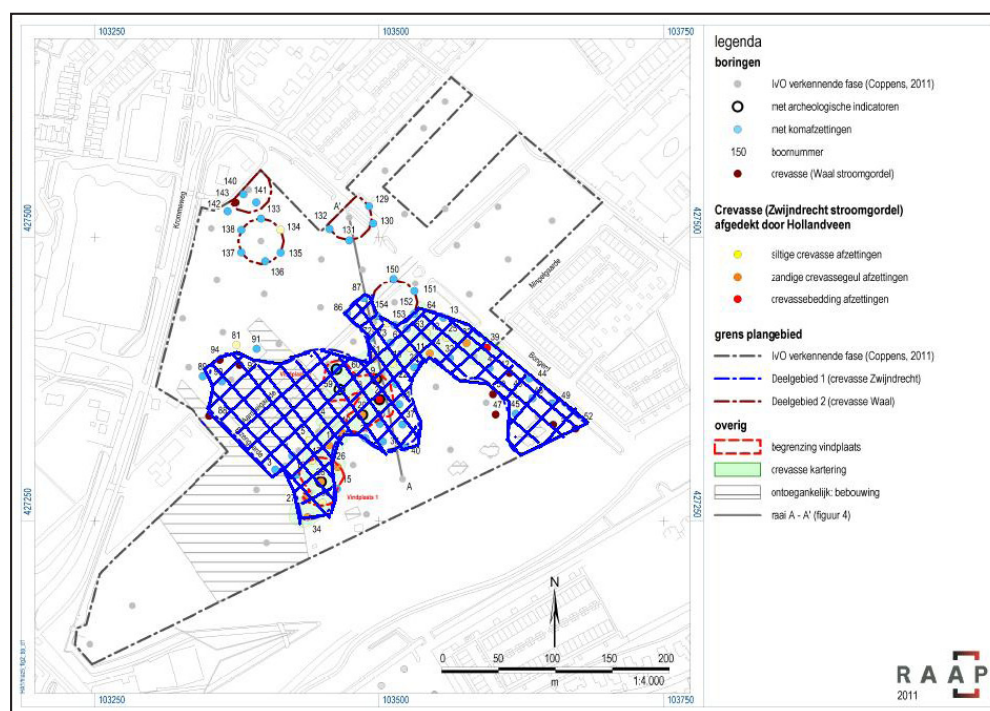
Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie. In de CHA heeft het plangebied een redelijk tot grote kans op archeologische sporen. Aan deze kans is een onderzoeksplicht verbonden.

Onderzoek

Archeologie

Naar de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied is onderzoek verricht. De resultaten van het bureauonderzoek en twee inventariserende veldonderzoeken door middel van boringen zijn verwoord in de rapporten:

- Plangebied De Volgerlanden-West, Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase), RAAP-RAPPORT 2420 (2011).
- Plangebied De Volgerlanden-West, Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (karterende fase), RAAP-RAPPORT 2498 (2012)



figuur 23: resultaten archeologisch veldonderzoek (bron: RAAPrapport 2498)

Deze rapporten zijn als bijlage 18 en 19 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het uitgevoerde bureauonderzoek werd duidelijk dat in het plangebied Volgerlanden West archeologische waarden verstoord zouden kunnen worden en dat een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd diende te worden. Uit het verkennende booronderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Het betreft dan mogelijk sporen vanaf de IJzertijd op een crevasse van de Devel of Waal.

Uit het karterende booronderzoek in twee deelgebieden blijkt dat er in deelgebied 1 op de vastgestelde crevasse zeker twee vindplaatsen aanwezig zijn vanaf een diepte van 3 m en 3,4 m –NAP (1,8 en 2,2m –mv). In deelgebied 2 zijn geen archeologische waarden aangetroffen. Het bouwterrein is opgehoogd, het maaiveld ligt tussen 0,75 m en 0,95 m –NAP. Rekening houdend met een veiligheidsmarge/buffer van 50 cm kunnen in het deel waar de crevasse is vastgesteld bodemingrepen tot maximaal 2,5 m –NAP of wel 1,5 m beneden maaiveld zonder archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Indien bovengenoemde randvoorwaarden aangehouden worden en daardoor behoud van archeologische waarden op hun oorspronkelijke plek door planaanpassing gerealiseerd wordt, is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Indien planpassing niet mogelijk is en diepere bodemingrepen het plangebied uitgevoerd gaan worden (ter hoogte van de vastgestelde crevasse), dient voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient conform een door de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht geaccordeerd Programma van Eisen uitgevoerd te worden.

Dit besluit is in de regels van het bestemmingsplan vertaald. Er zijn beschermende dubbelbestemmingen opgenomen die tot doel hebben om de archeologische waarden te beschermen.

Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen, waarmee in dit bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

Conclusie

Met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied is voldoende rekening gehouden. Indien bij de uitvoering van werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

5.8 Bodem

In de periode vanaf 1993 tot heden zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de bodemkwaliteit in De Volgerlanden. In eerste instantie is oriënterend onderzoek gedaan in het gebied. Vervolgens is bodemonderzoek gedaan in het kader van de verwerving van grond. Voor het deelgebied De Volgerlanden-West is een bodemzoneringskaart opgesteld. Op basis van reeds beschikbare onderzoeksgegevens en met behulp van een aantal statistische kengetallen is de 'algemene bodemkwaliteit' gekarakteriseerd. De locatie is ingedeeld in een zone met vergelijkbare bodemkwaliteit. Door licht verhoogde waarden voor met name zink en nikkel is het hele plangebied ingedeeld in zone G2, hetgeen betekent dat de bodem is geclassificeerd als licht verontreinigd. Mogelijke oorzaken voor deze lichte verontreiniging zijn de mariene ontstaanswijze van het gebied (nikkel) en de glastuinbouw (zink), met name het gebruik van bestrijdingsmiddelen door de jaren heen.

Het grondwater is op verschillende plaatsen in het plangebied lokaal licht verontreinigd met zink, arseen en plaatselijk ook tolueen. Deze verhoogde waarden hebben een natuurlijke achtergrond. De zoneringskaart is in december 1999 door burgemeester en wethouders vastgesteld. In 2006 is een update van de zoneringskaart vastgesteld gelijktijdig met het vaststellen van de bodemkwaliteit in de gehele gemeente. De bodemkwaliteit van het gebied is zodanig dat deze geen belemmering voor de beoogde bebouwing.

5.9 Ecologie

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten (Natuurbeschermingswet, de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten).

De Vogelrichtlijn (1979) heeft als doel alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebied binnen het grondgebied van de Europese Unie te beschermen. In dat kader zijn in Nederland enkele gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszones (Vogelrichtlijngebieden).

De Habitatrichtlijn (1992) heeft als doel het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en wilde flora en fauna (behalve vogels) op het grondgebied van de Europese Unie. In dat kader is in Nederland een aantal gebieden aangeduid als Speciale Beschermingszones (Habitatrichtlijngebieden). Het plangebied valt buiten de aangewezen Habitatrichtlijngebieden.

Plangebied

Ten behoeve van de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan 'De Volgerlanden - Betuweroute' mogelijk werden gemaakt is een MER (Milieu Effect Rapport) opgesteld (d.d. 19 juni 1998). In paragraaf 6.6.1 van dat rapport is gesteld dat de natuurwaarden op het moment van onderzoek gering waren omdat het plangebied toen in gebruik was als intensief tuinbouwgebied met kassen en volle grondteelt. Aansluitend op de beëindiging van deze agrarische activiteiten en de sloop van de bestaande bebouwing zijn de bouwactiviteiten voor het westelijk deel van De Volgerlanden gestart waarmee de aanwezigheid van beschermde soorten praktisch gezien gering is.

In december 2007 zijn de resultaten beschikbaar gekomen van een (hernieuwde) inventarisatie in het kader van de Flora- en Faunawet, die zijn verwoord in het rapport 'Beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied De Volgerlanden' van het Natuurwetenschappelijk Centrum te Dordrecht. Op basis van de uitkomsten is onder meer voor het deelgebied De Volgerlanden-West, het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, een verzoek tot ontheffing ingediend. De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft bij besluit van 9 april 2008 ontheffing verleend voor het deelgebied De Volgerlanden-West ten behoeve van de uitvoering van werkzaamheden in het kader van de realisatie van de toekomstige bestemmingen, waarbij voorwaarden zijn gesteld ter bescherming van de (mogelijk aanwezige) kleine modderkruiper.

In juli 2010 is de rapportage over het vervolgonderzoek in De Volgerlanden-West verschenen (als aanvulling op de genoemde inventarisatie van december 2007).

De resultaten van de in 2010 uitgevoerde aanvullende inventarisatie geven volgens het Natuurwetenschappelijk Centrum te Dordrecht geen aanleiding tot verandering van de eerder gegeven verplichtingen en adviezen. Dit houdt in, dat voor De Volgerlanden-West kan worden volstaan met de eerder verkregen ontheffing voor de kleine modderkruiper. Bij alle werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht in het kader van de Flora- en faunawet. Bij verwijdering van groen en/of ruigtebegroeiing dient rekening te worden gehouden met de broedtijd van vogels (ongeveer half maart tot en met juli).

5.10 Water

Europese Kaderrichtlijn Water

Binnen de regio Zuid-Holland Zuid heeft het Waterschap Hollandse Delta als waterautoriteit de verantwoordelijkheid om het gebiedsproces voor de doorwerking van de Kaderrichtlijn Water te trekken. Het waterschap heeft hiertoe een Waterbeheerplan opgesteld (vastgesteld op 26 november 2009) voor de periode 2009-2015. In het waterbeheerplan geeft het waterschap onder andere aan wat de lange termijn doelstellingen voor het waterbeheer zijn. Het gaat hierbij om alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit (hoeveelheid), waterkwaliteit, waterkering (dijken) en waterketen (riolering en zuivering). Tevens wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt voor watergerelateerde thema's en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelstellingen te bereiken.

Grondwater

De gemeentelijke taken ten aanzien van het grondwater vormen een zorgplicht (inspanningsverplichting) voor het treffen van doelmatige maatregelen bij structureel grondwateroverlast in bestaande gebieden. In het gemeentelijke rioleringplan van Hendrik-Ido-Ambacht voor 2009-2013 en in de Grondwaternotitie 2010 is deze zorgplicht verder uitgewerkt. In 2010 zal een inventarisatie plaatsvinden van de reeds aanwezige drainagesystemen binnen de gemeente. Daarnaast zijn voor de naaste toekomst de volgende ontwikkelingen voorzien:

Beheer drainagesystemen

Periodiek zullen controles van het drainagesystemen plaatsvinden. Op basis van de geconstateerde bevindingen zal het doorspuiten van systemen (teneinde de goede werking te waarborgen) een onderdeel zijn van het jaarlijkse rioolreinigingsprogramma.

Beheer grondwatermeetnet

Om een goed inzicht te krijgen in de grondwaterstand zal het meten van de waterstand in de peilbuizen elke twee weken gebeuren. Elke vijf jaar zullen alle peilbuizen behorende bij het grondwatermeetnet worden ingemeten ten opzichte van het NAP.

Grondwaterloket

Er wordt een grondwaterloket ingericht. Inwoners kunnen hier hun meldingen en vragen vragen/opmerkingen met betrekking tot grondwater digitaal indienen. Daarnaast blijft het mogelijk dat inwoners telefonisch gebruik maken van het gemeentelijke Meldpunt Openbare Ruimte.

Waterhuishouding / watertoets

In het rapport 'Waterhuishoudkundige inrichting De Volgerlanden' van 6 augustus 2010 zijn de uitkomsten weergegeven van een hertoetsing en actualisatie van het waterhuishoudkundig raamplan. Bij de samenstelling van dit rapport is

rekening gehouden met nieuwe klimaatscenario's die het KNMI in 2006 heeft gepresenteerd. Deze geven een beeld van de verwachte klimaatveranderingen. De uitgangspunten van de hertoetsing en actualisatie van het raamplan De Volgerlanden, evenals de randvoorwaarden en de gevolgde methodiek zijn afgestemd met het Waterschap Hollandse Delta (of zijn overgenomen uit de beschikbare raamplannen).

In het rapport wordt op basis van de toetsingsresultaten geconcludeerd dat het watersysteem en het beoogde ruimtebeslag binnen De Volgerlanden aan alle toetsingseisen voldoet en dat daarmee aan de waterbergingsnormen wordt voldaan. Tijdens hevige neerslag zullen er zowel in De Volgerlanden-West als in De Volgerlanden-Oost volgens de berekeningen geen overstromingen op straatniveau voordoen. Ook bij de toetsing van het watersysteem op het klimaat-scenario 'Gematigd 2050' van het KNMI blijkt dat de peilstijging in alle situaties aan de norm voldoet en daarmee voldoende rekening is gehouden met klimatologische ontwikkelingen. Het watersysteem voldoet bij de gemodelleerde situatie met het peil op NAP -2,20 m. Dit betekent dat het watersysteem eveneens voldoet bij het actuele peil van NAP -2,30 m.

Aan het slot van het rapport zijn enkele aanbevelingen opgenomen, onder meer gericht op de nadere beschouwing (aan de hand van een stromingsmodel) in de ontwerpfase van watergangen en kunstwerken om te komen tot een toetsing aan de eisen van het waterschap. Ook is gewezen op de wens van het waterschap om het peilvak te willen vergroten, zodat ook het centrum van Hendrik-Ido-Ambacht in het watersysteem wordt opgenomen. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig, waar ook de afmetingen van de watergangen worden meegenomen.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Algemeen

De woningbouw in De Volgerlanden-West vormt een onderdeel van het woningbouwprogramma voor de totale wijk De Volgerlanden, dat mede voorziet in de beoogde doelstelling voor het realiseren van woningbouw in de diverse marktsegmenten. Dit programma is afgestemd op de regionale woningbouw-programmering in de Drechtsteden. De realisatie van De Volgerlanden vormt hierbinnen de grootste bouwlocatie in de regio.

In totaliteit zal 30% van de nieuwbouw in De Volgerlanden (berekend over de oorspronkelijk bepaalde woningbouwcapaciteit van 4.500 woningen voor de wijk als geheel) in de sociale sector worden gerealiseerd. Ook in het gebied De Volgerlanden-West is en wordt een belangrijk deel van de geplande woningen in de sociale sector gebouwd. Deze bouwproductie is binnen de regio Drechtsteden van grote betekenis voor de doorstroming op de woningmarkt en daarmee voor de mogelijkheid om in diverse gemeenten in de regio tot herstructurering van bestaande woonwijken te kunnen overgaan.

Aangezien ook de woningbouw binnen De Volgerlanden-West voorziet in de regionale behoefte aan nieuwbouwwoningen wordt het onderhavige plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Gelet op de urgentie van de behoefte aan de binnen het plangebied te realiseren functies zal naar verwachting toepassing worden gegeven aan afwijkingsprocedures voor diverse bouwplannen in De Volgerlanden-West, vooruitlopend op de totstandkoming van uitwerkingsplannen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

6.2 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in februari/maart 2011 een inspraakprocedure doorlopen. Hiertoe is het bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tevens werd in die periode een inloopbijeenkomst gehouden. Gedurende de termijn van terinzagelgging werd gelegenheid geboden om inspraakreacties naar voren te brengen. De resultaten van deze inspraakprocedure zijn gebundeld in de Nota Inspraak die als bijlage aan de plantoelichting is toegevoegd.

6.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Parallel aan de inspraakprocedure is ook het vooroverleg op grond van art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. De resultaten daarvan zijn gebundeld in de Nota Overleg die eveneens als bijlage aan de plantoelichting is toegevoegd.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In afdeling 6.4 van deze wet worden regels gegeven over het verhalen van kosten van de grondexploitatie, het bepalen van de fasering van realisering van het bestemmingsplan en het stellen van eisen en regels met betrekking tot de uitvoering van openbare werken en werkzaamheden.

De gemeente is eigenaar van de gronden waarop de realisatie van de nieuwbouw in De Volgerlanden-West zal plaatsvinden. Het kostenverhaal als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vindt plaats via de vastgestelde grondprijzen voor de uit te geven gronden. Er is geen aanleiding om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht stelt elk jaar een herziening van de grondexploitatie voor het project De Volgerlanden vast. De samenwerking tussen Hendrik-Ido-Ambacht en Zijndrecht is neergelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

De bouwexploitatie vindt plaats door en voor rekening en risico van private samenwerkingspartners, waarmee overeenkomsten zijn gesloten op basis van het 'bouwclaim'-model.

8. HANDHAVING

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als voor de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijk toezicht en handhaving ligt bij de gemeente. De grondslag voor een goed werkende handhaving wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige bebouwing, etc) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en ook een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het plan. Onderdeel daarvan is een goede registratie van verleende (omgevings-)vergunningen. Bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan De Volgerlanden-West heeft een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie plaats gevonden.

Handhaving kan plaats vinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het openbaar ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet concreet meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.