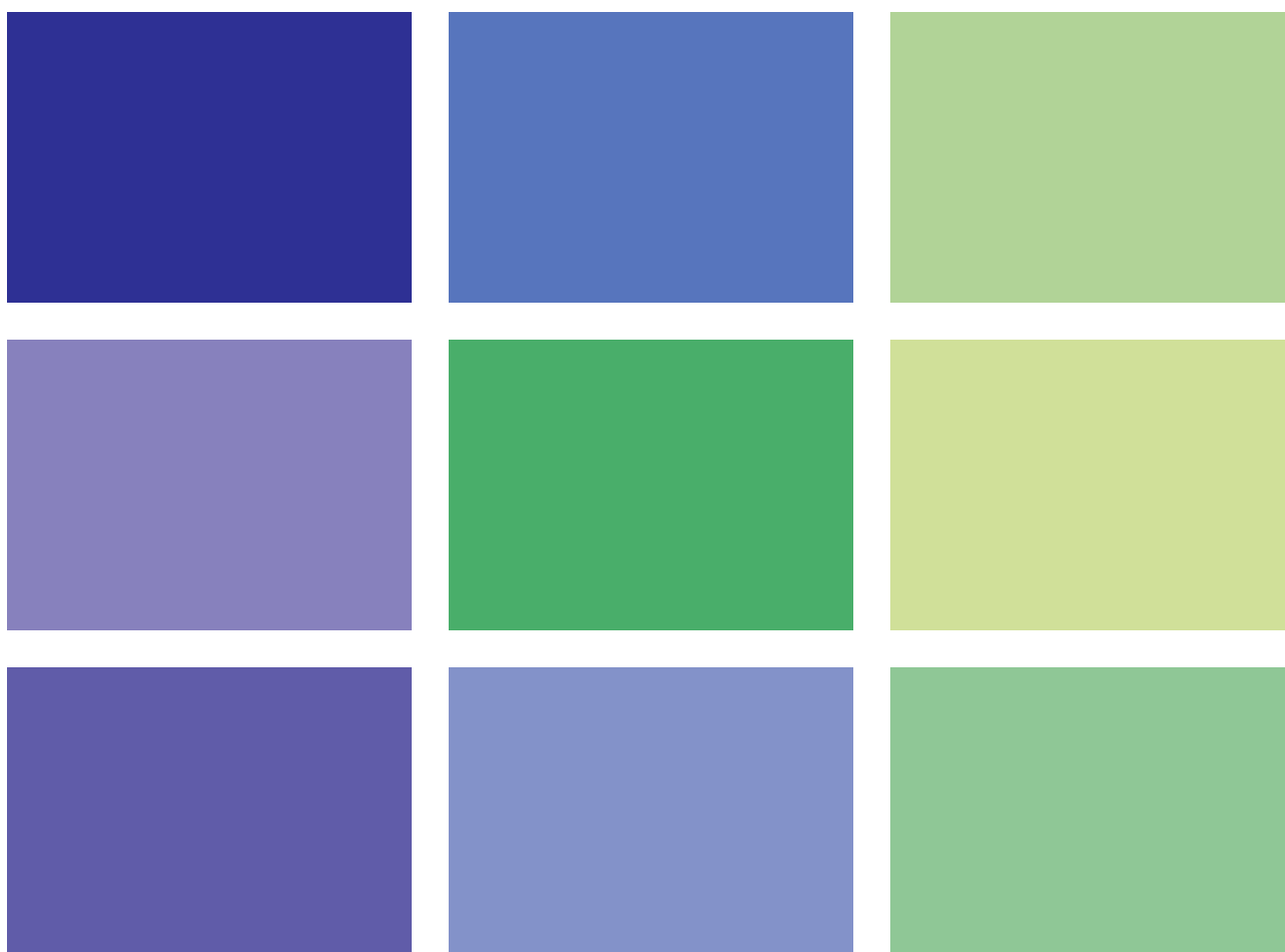


Ontwerpbestemmingsplan

Woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam

Gemeente Zwijndrecht



Ontwerpbestemmingsplan

Woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam

Gemeente Zwijndrecht

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

1:1000

Datum

31 oktober 2017

Projectgegevens

TOE02-0253877-01B

REG02-0253877-01A

TEK02-0253877-01D

Identificatienummer

NL.IMR0.0642.16Herzwonvoorzcl-2001

Datum

31-10-2017

Opsteller(s)

WB

Projectleider

Carin Stolzenbach

Vrijgave

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Regionaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	17
3	Bestaande situatie	23
3.1	Ontstaansgeschiedenis	23
3.2	Ruimtelijke structuur	23
3.3	Functionele structuur	24
4	Planbeschrijving	25
4.1	Uitgangspunten	25
4.2	Beeldkwaliteitsplan	26
4.3	Verkeer en parkeren	27
4.4	Groen en water	27
4.5	Vertaling naar bestemmingsplan	28
5	Omgevingsaspecten	31
5.1	Milieu	31
5.2	Natuur	34
5.3	Waterhuishouding	37
5.4	Archeologie	39
5.5	Bedrijven- en milieuzonering	41
5.6	Verkeer & Parkeren	43
5.7	Kabels en leidingen	44
6	Juridische planopzet	45
6.1	Het juridische plan	45
6.2	Opzet van de regels	45
6.3	De bestemmingen	46
7	Uitvoerbaarheid	49
7.1	Financiële haalbaarheid	49
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	49

Bijlagen:

1. *Quickscan flora en fauna in het kader van sloop- en kapwerkzaamheden aan de Sportlaan in Heerjansdam en de Flora- en faunawet, Natuur- wetenschappelijk Centrum, juli 2015*
2. *Actualisatie Quickscan flora en fauna Wet natuurbescherming, Natuur- wetenschappelijk Centrum, juli 2017*
3. *AERIUS-berekening stikstofdepositie Woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam, Antea Group, 24 oktober 2017.*
4. *Beeldkwaliteit Voorzieningencluster Heerjansdam, Gemeente Zwijndrecht, oktober 2017.*
5. *Update watertoets Voorzieningencluster Heerjansdam, Ingenieursbureau Drechtsteden, 17 mei 2016.*
6. *Akoestisch onderzoek Nieuwbouwplan Voorzieningencluster te Heerjansdam, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 17 maart 2016.*
7. *Onderzoek milieu woningen Sportlaan Heerjansdam (voorzieningencluster); aangepast advies, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, 17 maart 2014.*
8. *Inrichting buitenruimte WOZOCO, Ingenieursbureau Drechtsteden, 4 april 2016*
9. *Verkennd bodemonderzoek Sportlaan 10 te Heerjansdam, Verhoeven Milieutechniek B.V., 18 december 2013.*
10. *Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Voorzieningencluster te Heerjansdam Gemeente Zwijndrecht, Becker & Van de Graaf bv, 31 maart 2010.*
11. *Toetsing Archeologisch onderzoeksrapport Gemeente Zwijndrecht, Gemeente Dordrecht, 31 mei 2010.*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De huidige braakliggende percelen aan de Sportlaan te Heerjansdam (gemeente Zwijndrecht) worden ontwikkeld tot woningbouwlocatie waarbij in een flexibel woningbouwprogramma maximaal 27 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Het plangebied is van oorsprong onderdeel van het 'Masterplan Voorzieningencluster Heerjansdam' uit 2010, welke reeds is opgegaan in het brede beheerplan van de gemeente. Ontwikkeling op deze locatie biedt de kans om de voorgenomen ontwikkeling van woningen rondom het voorzieningencluster aan de Sportlaan voort te zetten.

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de in het vigerend bestemmingsplan 'Heerjansdam - Gors' (vastgesteld op 8 april 2014) opgenomen regels. De gemeente Zwijndrecht is voornemens medewerking te verlenen aan de realisatie van het plan. Het is noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan voor de locatie vast te stellen. Voorliggend bestemmingsplan is daarom opgesteld en voorziet in een passend juridisch-planologisch kader om de realisatie van maximaal 27 woningen mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Sportlaan te Heerjansdam, in het centrum van de dorpskern. De grootte van het te ontwikkelen plangebied is ca. 1,22 ha. De locatie ligt in de dorpskern, waarbij het wordt omgeven door gemengde functies zoals wonen, een sporthal en een woonzorgcentrum.

De noordelijke plangrens wordt gevormd door de Sportlaan. In het westen grenst het plangebied aan het zogenaamde voorzieningencluster. Dit voorzieningencluster bestaat uit sporthal Den Dam, een Educatief Plein (gebouw RaJuBiBoS) en een woonzorgcentrum. Ten oosten van het plangebied grenst het plangebied aan de bestaande woningen van 'De Hoef'. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door de bestaande woningen aan de Dorpsstraat.

De afbeeldingen op pagina 3 geven de ligging en begrenzing van het plangebied weer.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Heerjansdam – Gors'. Dit bestemmingsplan is op 8 april 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen', 'Verkeer' en 'Waterstaat – Waterkering'.

Woningbouw is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan waardoor een nieuw bestemmingsplan is opgesteld, zodat de gewenste ontwikkeling van het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

Voor de gehele gemeente Zwijndrecht vigeert het bestemmingsplan '*Partiele herziening verbod voor winning van schaliegas en schalieolie, gemeente Zwijndrecht*'. De gemeente Zwijndrecht heeft zich 'Schaliegasvrij' verklaard. Alhoewel (proef)boringen nu al niet toegestaan zijn wil de gemeente Zwijndrecht in de bestemmingsplannen, deze verbodsbepaling uitdrukkelijk verankeren. Hiermee heeft de gemeente een expliciete weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning wanneer een aanvraag wordt ingediend door een initiatiefnemer die een (proef)boring naar schaliegas of schalieolie wil gaan uitvoeren. Deze bepaling wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft het relevante beleidskader weer. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van de bestaande situatie en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuhygiënische en planologische omgevingsaspecten toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Ligging plangebied in Heerjansdam. Bron: Globespotter



Uitsnede plangebied. Bron: Globespotter

2 Beleidskader

De voorgenen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende Rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' heeft een groot aantal beleidsstukken vervangen, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met de centrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Zuid-Holland. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: de Ladder) is juridisch verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingevolge de Ladder moet een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' in de toelichting gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen. De stappen betreffen:

- 1 er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- 3 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ingevolge stap 1 dient allereerst sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de onderhavige ontwikkeling aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking een wettelijke vereiste voor onderhavig bestemmingsplan. De uitwerking hiervan is beschreven in paragraaf 2.3.4.

Conclusie

Als gevolg van de insteek van Het Rijk ('decentraal wat kan, centraal wat moet') met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap, kan nadat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is doorlopen, worden geconcludeerd dat het rijksbeleid aansluit op de geplande woningbouwontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie ruimte en mobiliteit Zuid-Holland

Op 1 augustus 2014 heeft de provincie Zuid-Holland de 'Visie ruimte en mobiliteit' vastgesteld, met een doorkijk naar 2030. De Visie ruimte en mobiliteit is geen bindend ruimtelijk eindbeeld, maar biedt het perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde en bevat voldoende flexibiliteit om in te spelen op ruimtelijke initiatieven vanuit de maatschappij. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de pro-

vincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving

Aan de hand van deze vier rode draden geeft de provincie richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit heeft de Provincie de Integrale Kwaliteitskaart vastgesteld, waarbij het provinciale landschap is verdeeld in verschillende gebiedstypen. Doel van de kaart is om nieuwe ontwikkelingen binnen de provincie op een logische en aantrekkelijke manier te verbinden aan een plek in Zuid-Holland. Betrokken partijen moeten bij ruimtelijke ingrepen rekening houden met de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van een gebied. Het gaat daarbij onder andere om gebiedskenmerken zoals de aard en schaal, om duurzaam gebruik van de ondergrond, de versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de ruimere omgeving.

Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. In het schaalniveau waarmee de ruimtelijke impact van een geplande ontwikkeling wordt aangegeven, onderscheidt de Provincie drie verschillende types:

- Inpassing
- Aanpassing
- Transformatie

Inpassing betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten. De provincie heeft als belangrijkste ruimtelijke speerpunt dat de bebouwde omgeving beter wordt benut en tegelijkertijd de leefkwaliteit wordt verbeterd. Ontwikkelingen moeten tevens aansluiten op de regionale vraag en voldoen aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking', waarbij de sterke voorkeur uit gaat naar ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied. 'De ladder voor duurzame verstedelijking wordt behandeld in paragraaf 2.3.4. Wat betreft wonen staat voor de provincie centraal dat de maatschappelijke vraag moet worden voorzien. Als gevolg van vergrijzing, de toestroom van statushouders en vergroening neemt het aantal huishoudens toe en zal ook het type woningen hier op

moeten worden afgestemd. In eerste instantie moet een deel van de vraag worden voorzien door (her)gebruik, vernieuwbouw, renovatie, verhuur en verkoop van de bestaande voorraad. Als binnen dorpscentra wordt gebouwd, dan is de motivering hierachter dat voorzieningen beter kunnen worden benut, de leefbaarheid wordt versterkt, het type woningen aansluit op de regionale vraag en de groene ruimte wordt gespaard.

Conclusie

Voorliggend initiatief kan worden gekenmerkt als een inpassing, waardoor de impact op de ruimtelijke omgeving beperkt is. Het plan betreft de afronding van het 'Masterplan Voorzieningencluster Heerjansdam', wat benadrukt dat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt op een logische (inbreidings)locatie. Bovendien wordt er een aantrekkelijk woonmilieu geopteerd, hetgeen bijdraagt aan de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van het gebied. Dit sluit aan op het 'ja- mits beleid' van de provincie, waarin als gevolg van een ontwikkeling de bebouwde omgeving beter wordt benut en tegelijkertijd de leefkwaliteit wordt verbeterd.

Het voorliggend initiatief is divers en flexibel qua woningtype, waardoor ingespeeld kan worden op de actuele regionale behoefte. Bovendien wordt het draagvlak voor de voorzieningen in Heerjansdam groter als gevolg van de geplande ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan sluit hiermee aan op de 'Visie ruimte en mobiliteit' van de provincie Zuid-Holland.

2.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Zuid-Holland heeft hiertoe de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

Het volledige juridisch instrumentarium van de provincie vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om de Verordening ruimte 2014, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve en reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang, hier is sprake van wanneer het doelen betreft welke zijn opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

In de Verordening Ruimte 2014 heeft de provincie Zuid-Holland de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: de Ladder) verankerd als handelingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie Zuid-Holland dienen te voldoen aan de eisen die de Verordening ruimte stelt. Uitgangspunt van de 'ladder' in de Verordening ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom bij voorkeur plaats binnen BSD. Echter, niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD mits een geschikte uitleglocatie kan worden aangetoond. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt doorlopen in paragraaf 2.3.4.

Conclusie

In de voorgaande paragraaf is reeds geconstateerd dat voorliggend initiatief kan worden geschaard onder wat de Provincie in haar visie Ruimte en Mobiliteit verstaat als een 'ruimtelijke inpassing'. Bij dergelijke ruimtelijke projecten speelt de Provincie een beperkte rol. Het initiatief past daarom ook in de ruimtelijke- en beleidsmatige kaders van de Verordening Ruimte 2014 (paragraaf 2.3.4)

2.3 Regionaal beleid

Gelegen aan de corridor tussen Rotterdam en Antwerpen vormen de gemeentes Alblisserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht gezamenlijk de regio Drechtsteden. De gemeentes binnen dit samenwerkingsverband werken nauw samen, maar maken ook nadrukkelijk hun eigen keuzes.

2.3.1 Meerjarenprogramma Drechtsteden 2014-2018

Het 'Regionaal meerjarenprogramma Drechtsteden 2014-2018' is vastgesteld door de Drechtraad op 3 februari 2015. In dit programma zijn de richtlijnen vastgelegd die de basis vormen voor het behalen van de gezamenlijke doelstellingen, maar wordt ook de nodige flexibiliteit gewaarborgd om in te kunnen spelen op nieuwe kansen.

De raad van de Drechtsteden heeft de volgende drie ambities opgesteld waaraan het vierjarige uitvoeringsplan moet bijdragen.

1. Versterken van economische kracht, op duurzame wijze
2. Aantrekkelijker maken van het gebied
3. Zorg en (zelf)redzaamheid van de inwoners

Concreet betekent dit dat het bereiken van de volgende speerpunten als basis dient om de bovenstaande doelstellingen te bereiken:

- a. Aantrekken bedrijven en vergroten werkgelegenheid
- b. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- c. Aansluiting tussen onderwijs en bedrijfsleven
- d. Inzet op bereikbaarheid van de regio: weg, water, spoor en openbaar vervoer
- e. Uitvoeren van de transitie onderkant arbeidsmarkt
- f. Vergroten externe- en waterveiligheid
- g. Aantrekkelijk woonklimaat
- h. Duurzaamheid voor balans tussen mens, milieu en economie
- i. Uitvoeren van de transities AWBZ en Jeugd

2.3.2 Woonstrategie Drechtsteden 2014

In november 2013 is de 'Woonstrategie Drechtsteden: *De regionale woonvisie in het licht van 2014*' vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe ondanks veranderende omstandigheden zoals het functioneren van de woningmarkt en de wetgeving in de zorg de kern van de woonvisie voor de periode 2010-2020 (kwaliteitsverbetering) overeind moet blijven. In deze woonvisie hebben de Drechtsteden afgesproken de kwaliteit van wonen in de regio te verbeteren. Het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus en het kwalitatief verbeteren van het bestaande woningaanbod moet daar invulling aan geven.

De eerdere visie wordt dus niet aangepast, maar met deze nieuwe visie tracht de regio duidelijkheid te scheppen over hoe deze doelen bereikt worden. De visie wijdt zich dus met name uit over wat de regio samen met andere partners kan bereiken en op welke wijze dit plaatsvindt.

De opgave concentreert zich met name op het in beweging brengen van de woningmarkt in de gewenste richting. Hierbij is samenwerking met partners essentieel, zodat kan worden voorkomen dat gewenste ontwikkelingen worden gestagneerd door ontwikkelingen waar geen behoefte aan is. Er moeten keuzes gemaakt worden en hiervoor is inzicht en overzicht vereist. De oplossing voor deze mismatch tussen vraag en aanbod zit hem in herstructurering van bestaande wijken en meer kleinschalige woningbouwinitiatieven. Kwantiteit aan woningen is er voldoende, op het gebied van kwaliteit dient een inhaalslag te worden gemaakt. Er is blijvend aandacht nodig om de aantrekkelijkheid van de regionale woningvoorraad te behouden. Hiertoe worden regionaal afspraken gemaakt.

Monitoring van de woningmarkt blijft dus noodzakelijk. Jaarlijks wordt bij het opstellen van het regionale programma kritisch geëvalueerd of hiermee wordt voldaan aan de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Wonen hangt hierbij nauw samen met andere aspecten uit het fysieke en sociale domein. Voorliggend bestemmingsplan is in het regionaal overleg meegenomen en bovendien is het bouwprogramma in nauwe samenwerking met de ontwikkelende partij opgesteld. De ontwikkeling is dus overeenkomstig de regionale Woonstrategie Drechtsteden 2014. Eind 2017 is vaststelling van een nieuwe regionale woonvisie voorzien. De ontwikkeling dient op dit moment echter nog getoetst te worden aan de vigerende regionale woonvisie. De nieuwe woonvisie zal op specifieke punten worden herijkt, maar de onderhavige ontwikkeling zal vanwege de kwaliteitsverbetering naar verwachting ook aansluiten op deze nieuwe beleidsrichtlijnen voor de regio.

2.3.3 Wonen in de Drechtsteden 2017

De Drechtsteden functioneren in grote mate als één woningmarkt. Regionale afstemming over woningbouwprogramma's is een belangrijk uitgangspunt voor het woonbeleid. Daarom wordt het beleid voor wat betreft wonen nauw op elkaar afgestemd om richting te geven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. In juni 2017 is de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2017' vastgesteld, waarmee wordt voldaan aan het streven om de monitoring van de woningmarkt te verbeteren. Deze rapportage is gebaseerd op onder andere de woonmonitor van het Onderzoekcentrum Drechtsteden, de resultaten van het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 en de jaarlijkse planmonitor.

In de conclusies van de rapportage worden de uitgangspunten voor de toekomstige woningbouwontwikkeling in de regio toegelicht:

- **Toename aantal huishoudens**
De komende vijftien jaar groeit het aantal huishoudens van ruim 125.000 op dit moment naar ruim 134.500 in 2030.
- **Huishoudens samenstelling**
De groei van het aantal huishoudens wordt grotendeels veroorzaakt door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Deze bevolkingsgroep groeit met ruim 8.000 huishoudens tot 2030. Als gevolg van deze gezinsverdunning stijgt het aantal huishoudens in alle Drechtsteden-gemeenten.
- **Inkomensgroepen**
In de Drechtsteden heeft 38% van de huishoudens een inkomen onder de €30.050 per maand. Het aandeel huishoudens met een inkomen van €45.000 of meer is 42%. Huishoudens met een lager inkomen zijn vaak oudere (65 jaar en ouder) huishoudens en alleenstaande huishoudens. Huishoudens met een hoger inkomen zijn vaker van middelbare leeftijd en bestaan relatief vaak uit twee- of meerpersoonshuishoudens.
- **Woningvoorraad**
De huidige woningvoorraad in de Drechtsteden bestaat voor 56% uit koopwoningen. Circa 33% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen van woningcorporaties, terwijl dit landelijk 29% en provinciaal 33% is. Het blijkt dat er in de Drechtsteden gemiddeld (veel) minder koopwoningen met een waarde vanaf €250.000 zijn in vergelijking met Nederland en de provincie Zuid-Holland. De nadruk ligt dan ook op het toevoegen van koopwoningen vanaf €300.000.
- **Plancapaciteit versus behoefte**
De plancapaciteit sluit niet geheel aan bij de woningbehoefteramingen. Er is een kwantitatief tekort van ongeveer 2.000 woningen. Ook naar eigendom en type zijn er de nodige discrepanties. In de huursector is er behoefte aan extra appartementen, terwijl er juist eengezinswoningen gepland staan. In de koopsector is er een grote behoefte aan duurdere koopwoningen. Deels wordt hier in de plancapaciteit al in voorzien, maar niet volledig. Een versnelling is nodig om aan deze behoefte te kunnen voldoen. Daarnaast zijn relatief weinig goedkopere woningen gepland in vergelijking met hoeveel er volgens de behoefte gewenst zouden zijn. Op basis van deze conclusies en de groeiambities zal het woningbouwprogramma in de woonvisie worden aangepast.

2.3.4 Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden

Het 'Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden', vastgesteld en ondertekend door ontwikkelaars op 29 september 2011, is opgesteld om de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad in de regio te stimuleren en beter in te kunnen spelen op de veranderende vraag op de woningmarkt. Destijds is geconstateerd dat de kwaliteit van de woningvoorraad in de regio stagneert ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Bij de ontwikkeling van woningen, maar ook bij de ontwikkeling van overige bebouwing, wordt

daarom gestreefd naar levensloopbestendig, veilig en duurzaam bouwen conform regionaal bepaalde kwaliteitsnormen.

Om te kunnen toetsen in hoeverre afgesproken normen worden gerealiseerd, heeft het Drechtstedenbestuur op 22 april 2010 besloten over te stappen op uniforme Gemeentelijke Praktijkrichtlijnen (GPR) voor nieuwbouwprojecten. GPR is een meetinstrument dat de kwaliteit van een gebouw op kwantitatieve wijze in beeld brengt, met flexibele normen die toegespitst zijn op de verschillende thema's. Het gaat hierbij om de aspecten gebruikskwaliteit, energie, milieu, gezondheid en toekomstwaarde. De geplande woningen uit onderhavig bestemmingsplan worden getoetst op de doelstellingen die omtrent deze aspecten zijn geformuleerd. Deze doelstellingen worden hierna achtereenvolgens toegelicht.

Methode GPR

Ambitie

In het raadsuitvoeringsprogramma staat beschreven dat leefbaarheid en duurzaamheid hand-in-hand gaan. Zuinig omgaan met energie speelt hierin een belangrijke rol. Het streven is een lager energieverbruik te bereiken door de woningen te verbeteren. De kwaliteit van nieuwbouw moet aansluiten bij deze ambities. In de GPR wordt een ontwikkeling getoetst aan energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Doelstellingen

Energie

Duurzaamheid en het verlagen van het energieverbruik in woningen is een van de speerpunten. In oktober 2016 is de Energievisie vastgesteld. In de Energievisie is als doel gesteld dat de gemeente Zwijndrecht in 2050 een energie neutrale gemeente wil zijn. Het energiegebruik in de gemeente moet fors worden gereduceerd om dit te bereiken.

Voor nieuwbouw geldt dat het niet wenselijk is om gebouwen te realiseren met een grote energievraag. Door het stellen van hogere eisen aan energiestatistiek bereidt de gemeente zich bovendien voor op energiestatistiek-eisen voor nieuwe gebouwen die vanaf 2021 gaan gelden. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energie neutrale gebouwen (BENG) zijn.

De ambitie van 10 op het thema energie komt ongeveer overeen met een energieneutrale woning met een EPC van 0. Dit betekent dat de energiebehoefte voor verwarming, tapwater en verlichting van de woning laag is en duurzaam wordt opgewekt. De nieuw te bouwen woningen in Nederland worden steeds vaker vooruitlopend op toekomstige wetgeving energieneutraal opgeleverd. Met deze ambitie voldoen ook de woningen in Heerjansdam aan toekomstige nationale eisen en dragen ze bij aan de doelstelling van de gemeente om in 2050 energieneutraal te zijn.

Milieu

Zuinig omgaan met energie is één optie om duurzaam om te gaan met fossiele grondstoffen. Maar het klimaatprobleem wordt ook veroorzaakt door de productie van grondstoffen voor de bouw. Wie daadwerkelijk energieneutraal wil zijn, moet ook de energie die nodig is voor de winning en het produceren van materialen meenemen. Daarnaast wordt schaarste aan grondstoffen algemeen gezien als het nieuwe mondiale probleem. Om dat te voorkomen is het van belang om waar mogelijk al zoveel mogelijk hernieuwbare en biobased materialen te gaan gebruiken. Het Rijksbrede programma Circulaire Economie 'Nederland circulair in 2050' richt zich op de ontwikkeling en realisatie van een circulaire economie voor 2050. De bouw is daarin een van de prioriteiten. De visie die hierover is geformuleerd luidt als volgt:

'In 2050 is de bouw bij ontwerp, ontwikkeling, gebruik, beheer en demontage van bouwwerken zo georganiseerd dat deze objecten duurzaam worden gebouwd, (her)gebruikt, onderhouden en ontmanteld. Bij bouwen wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en wordt aangesloten bij de dynamische wensen van de gebruikers. Het streven is naar een energie neutrale gebouwde omgeving in 2050 conform de Europese afspraken. Bouwwerken maken zoveel mogelijk gebruik van ecosysteemdiensten (natuurlijk kapitaal zoals het waterbergend vermogen van de ondergrond).'

De doelstelling van 6,5 op dit thema is, in combinatie met de ambitie van 10 op het thema energie, ambitieus, maar haalbaar. Hiermee zet de gemeente de eerste stappen richting realisatie van de Circulaire Economie.

Gezondheid

Bij het bouwen van energiezuinige huizen is het van belang de gezondheid van de gebouwen daarin niet uit het oog te verliezen. Energiezuinige voorzieningen moeten doelmatig zijn en niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Goed voorbeeld is de problematiek met balansventilatiesystemen. Dat was een energiezuinig systeem, maar mensen werden ziek door de verslechterde luchtkwaliteit. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor geluidsaspecten. Wanneer geen aandacht wordt besteed aan de geluidproductie van ventilatiesystemen gaan mensen deze uitzetten. Als het systeem wordt uitgezet, verslechtert de luchtkwaliteit binnen, maar ook de energiebalans die men voor ogen had wordt verstoord.

De ambitiescore 8 voor het thema Gezondheid maakt dat de ontwikkelaar aandacht besteedt aan de luchtkwaliteit binnen, het voorkomen van geluidsoverlast van burens of installaties en het thermisch comfort van de woning.

Gebruikskwaliteit

Het streven van het Rijk is dat mensen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Wanneer direct bij het ontwerp en de bouw van nieuwbouwwoningen al aandacht is voor de toegankelijkheid van een woning en voorbereidingen voor latere voorzieningen zijn getroffen, is dat veel goedkoper dan wanneer individuele (WMO) voorzieningen moeten worden aangebracht of mensen toch moeten verhuizen. Daarom is gebruikskwaliteit belangrijk voor duurzaam bouwen. Geen aandacht daarvoor leidt tot kapitaalsvernietiging, onnodige kosten en grondstofverspilling.

De ambitie van 8,5 voor het thema Gebruikskwaliteit zorgt ervoor de ontwikkelaar aandacht besteedt aan de toegankelijkheid van een woning voor rolstoelgebruikers

Toekomstwaarde

Een woning heeft toekomstwaarde wanneer tijdens het ontwerp en de realisatie er al toekomstgerichte voorzieningen zijn aangebracht en wanneer de elementen flexibel en aanpasbaar zijn. Hiermee is een woning later eenvoudig, goedkoop en zonder veel materiaalverspilling aan te passen op de veranderende gebruikswensen. De nieuw te realiseren woningen gaan zeker 75 jaar of langer mee. En het is te verwachten dat de woning tijdens die periode 1 of meer ingrepen ondergaat om weer te kunnen voldoen aan de aangepaste omstandigheden.

De ambitie van 7,5 zorgt ervoor dat de woning beter aangepast kan worden en dierbaarder is, waardoor deze langer meegaat.

2.3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de Ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de Ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de Ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie bepaald dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Voorliggend bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van maximaal 27 woningen mogelijk, waardoor toetsing aan de Ladder aan de orde is.

Behoeft

De kwantitatieve behoefte kan in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden bepaald door de werkelijke vraag te verminderen met het bestaande aanbod, inclusief harde planvoorraad in bestemmingsplannen.

Zoals reeds beschreven functioneren de Drechtsteden min of meer als één woningmarkt. Ten behoeve van het aantonen van de regionale behoefte is in de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2017' uiteengezet welke woningbehoefte er in de regio is in zowel aantallen als type woningen. Hierin is op basis van bevolkingsprognoses, regionale woningbouwambities en het bestaande woningbouwprogramma bepaald in welke mate nog ontwikkelingsruimte resteert voor nieuwe woningbouwplannen.

Voor de gehele regio Drechtsteden is geconstateerd dat er behoefte is aan 4.420 nieuwe woningen in de periode tot 2021. Het woningbouwprogramma tot 2021 bestaat slechts uit 1.929 woningen (peildatum maart 2017). In de periode tot 2030 draagt de totale behoefte 9.560 woningen, terwijl de netto plancapaciteit 7.452 woningbouwtitels omvat. Op basis van deze ramingen kan worden geconcludeerd dat er in de regio Drechtsteden te weinig plannen zijn om in de kwantitatieve behoefte te voorzien. Er is behoefte aan en ruimte voor nieuwe plannen. Het huidige programma schiet tekort, zowel op de korte, middellange als lange termijn.

De ladder vergt naast een kwantitatieve onderbouwing van de behoefte ook een toelichting op de kwalitatieve behoefte waarin wordt voorzien. Concreet betekent dit dat voorliggend woningbouwplan moet aansluiten op de regionale vraag naar een bepaald type woningen. Blijkens de nota 'Wonen in de Drechtsteden 2017' ligt het accent van nieuwbouwplannen in het middeldure en dure segment, waar de vraag aanzienlijk groter is dan het aanbod. Om deze scheve verhouding in het woningaanbod recht te trekken, wordt in het woningbouwprogramma gestuurd op de gewenste verhouding van de verschillende segmenten.

Per gemeente is deze opgave echter verschillend. Daarom wordt de opgave lokaal uitgewerkt, alvorens het totaal regionaal wordt afgestemd, om te bezien of hiermee de regionaal benodigde kwaliteitsverbetering van het woningaanbod wordt gerealiseerd. In de 'Woonvisie 2015: Ruimte voor kwaliteit' van de gemeente Zwijndrecht is geconstateerd dat de specifieke behoefte in de gemeente voornamelijk ligt in woningen in het duurdere prijssegment. Voorliggend plan is flexibel in het type woningen dat wordt gerealiseerd, waarbij enkel de realisatie van maximaal 5 patiowoningen wel is vastgesteld. Wat wel vastligt, is dat het plan enkel uit grondgebonden koopwoningen bestaat. Het initiatief biedt hiermee ruimte voor het voorzien in de kwalitatieve behoefte en past binnen het huidig regionaal afgestemde woningbouwprogramma.

Conclusie

Voorliggend initiatief voorziet in een aantoonbare behoefte in zowel het aantal als type woningen dat mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan.

Bestaand stedelijk gebied

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de ruimtelijke ontwikkeling bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"*.

De provincie Zuid-Holland verstaat onder het bestaand verstedelijkt gebied het volgende: *"het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"*.

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. Echter, in het verleden is het plangebied wel bebouwd geweest. Deze bebouwing is reeds in 2014 gesloopt ten behoeve

van de ontwikkeling van het 'Masterplan Voorzieningencluster Heerjansdam'. De voorliggende woningbouwontwikkeling is onderdeel van dit masterplan, waardoor het plangebied kan worden bestempeld als een ten behoeve van wonen bouwrijp gemaakte terrein en hiermee dus onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Ook de feitelijk ligging van het plangebied tussen diverse woonwijken en stedelijke voorzieningen ondersteunen deze constatering.

Conclusie

Onderhavig bestemmingplan maakt woningbouw mogelijk in het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een behoefte en vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is daarom in lijn met de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 2020: de ondernemende tuinstad

In 2010 heeft de gemeente Zwijndrecht de 'Structuurvisie 2020: de ondernemende tuinstad' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de ambitie en de opgaven voor de gemeente vermeld. De gemeente Zwijndrecht neemt de regie in handen. De structuurvisie is daarom ook geen vrijblijvend visiedocument, maar een sturingsinstrument van de ruimtelijke keuzes op gemeentelijk niveau. De visie vormt hiermee een toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven en de basis voor bestemmingsplannen.

De opgaven in Zwijndrecht zijn onderdeel van een breed ontwikkelingstraject. De gemeente wil de mobiliteit van burgers en bedrijven te gemoedkomen en op deze manier het vestigingsklimaat en de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Daarbij is lokale draagkracht essentieel om het voorzieningenniveau op peil te houden.

Een belangrijk onderdeel van dit ontwikkelingstraject is het versterken van het attractieve woonmilieu in de gemeente. Goed wonen vereist een gedifferentieerd woningaanbod. Binnen de wijken wordt daarom ingezet een divers aanbod aan type woningen en wordt levensloopbestendigheid nagestreefd.

Specifiek voor Heerjansdam wordt gestreefd naar "Een dijk van een dorp met een groen-recreatief karakter". De ligging in het landelijke gebied omgeven door water is karakteristiek voor de dorpskern. Heerjansdam is van oudsher een gewilde plaats om te wonen voor kapitaalkrachtige burgers. Dit woonprofiel leidt tot het dilemma dat er onvoldoende mogelijkheden zijn voor starters en mensen in de eerste gezinsfase. Wanneer deze trend wordt doorgezet, zal dit leiden tot een verminderde vitaliteit van Heerjansdam. De gemeente streeft er daarom naar meer lokale differentiatie van het woningaanbod.

Conclusie

De structuurvisie dient als toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven en bestemmingsplannen. Voorliggend initiatief komt overeen met de uitgangspunten uit de structuurvisie. Om de vitaliteit van Heerjansdam te garanderen moet ingezet worden op een gedifferentieerd en flexibel woningaanbod. Voorliggend initiatief draagt hier aan bij.

2.4.2 Woonvisie Zwijndrecht 2015: Ruimte voor kwaliteit

De woonvisie van de gemeente Zwijndrecht, vastgesteld door de gemeenteraad in september 2008, richt zich op twee pijlers: 'ruimte' en 'kwaliteit'. In Zwijndrecht zijn niet alleen méér woningen nodig, maar het aanbod moet ook gevarieerder worden in type, prijsklasse en woonmilieu om ook in de toekomst een aantrekkelijke woongemeente te kunnen blijven. Het invullen van herstructureringslocaties, waar een strategisch nieuwbouwprogramma kan worden uitgerold, vormen samen met corrigeren van de bestaande woningvoorraad de instrumenten om de noodzakelijke kwaliteitsverbetering vorm te geven.

De specifieke opgave op het gebied van kwaliteit zit hem voor Zwijndrecht vooral in het verbeteren van het onderscheidend vermogen van de woningvoorraad. Zwijndrecht heeft als woongemeente onvoldoende een eigen gezicht. De gemeente wil voorkomen dat dit leidt tot een serieuze bedreiging voor het woon- en leefklimaat. Het devies is daarom te versterken wat er aanwezig is en toe te voegen wat nog ontbreekt. Kernbegrippen hierbij zijn: duurzaam, levensloopbestendig, zeggenschap, keuzevrijheid, identiteit en kwaliteit van samenleven.

Zwijndrecht streeft nadrukkelijk naar een 'passende woning voor iedereen'. Huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals zorgbehoevenden en ouderen zal altijd een aandachtspunt blijven. Opvallend is echter dat de woningvoorraad in Zwijndrecht niet geheel evenredig is verdeeld over de verschillende doelgroepen. Afwijkingen hieromtrent zijn niet het gevolg zijn van de bevolkingssamenstelling of de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. De woningen hebben echter niet altijd de gewenste kwaliteit en met name in de duurdere sector (grondgebonden koopwoningen) blijft het aanbod achter. Ook in het nieuwbouwprogramma is het toekomstige aanbod relatief beperkt. De uitstroom van huishoudens met een hoog inkomen is bovendien niet alleen het gevolg van het beperkte aanbod in de woningvoorraad, ook andere factoren in de woonomgeving lijken hier een belangrijke rol in te spelen.

Om beter in te kunnen spelen op de woonwensen van huishoudens met een hoger inkomen, dient de resterende ruimte voor nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk te worden ingezet voor de realisatie van woningen uit het duurdere segment. Door vergrijzing neemt ook het aantal ouderen toe, die relatief vaker meer te besteden hebben dan voorheen. Het aanbod in Zwijndrecht moet ook op dit vlak een inhaalslag bewerkstelligen. In 2017 is vaststelling van de 'Woonvisie Drechtsteden 2017-2030' voorzien. Ten tijde van de terinzagelegging van voorliggend bestemmingsplan was deze woonvisie

nog niet afgerond. In de herijkte woonvisie wordt echter de noodzaak om koopwoningen in het duurdere prijssegment toe te voegen nogmaals onderstreept.

Conclusie

Het voorliggende initiatief, hoewel flexibel in type woningen, speelt nadrukkelijk in op de behoefte aan woningen uit het duurdere prijssegment. Hiermee draagt het plan dus bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in Zwijndrecht, mede doordat ook de openbare ruimte binnen het woningbouwproject van hoge kwaliteit is. Met de geplande patiowoningen wordt er ook nadrukkelijk rekening gehouden met de behoefte aan woningen voor ouderen. Hiermee sluit het woningbouwplan aan op de woonvisie van de gemeente Zwijndrecht.

2.4.3 Verkeer en Parkeren

Op 21 juni 2016 is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP) 2016-2030 vastgesteld. Het GVVP 2016 – 2030 heeft al doelstelling het realiseren van een gemeentebreed evenwicht tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Centrale thema's hierbij zijn een goede verkeersdoorstroming, het stimuleren van fietsgebruik en het bieden van toegankelijk openbaar vervoer.

Om deze ambitie waar te maken, heeft de gemeente Zwijndrecht 8 concrete doelstellingen geformuleerd waaraan de gemeente aan het eind van de looptijd van dit beleidsplan wil voldoen.

Bereikbaarheid

1. In 2030 zijn duurzame oplossingen gerealiseerd voor lokale en regionale knelpunten in de hoofdwegenstructuur.
2. In 2030 is Zwijndrecht optimaal aangesloten op het (inter)regionale netwerk van hoogwaardige en snelle openbaar vervoersverbindingen. Daarnaast is de toegankelijkheid vanuit woon- werkgebieden voor alle doelgroepen geoptimaliseerd.
3. In 2030 is de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto verbeterd en is het fietsgebruik binnen Zwijndrecht toegenomen, door een verder kwaliteitsverbetering van het fietsnetwerk.

Veiligheid

4. Tot 2030 werken we verder aan het optimaliseren van de verkeersveiligheid rondom scholen, wijkwinkelcentra, zorg- en welzijnsinstellingen alsmede sportterreinen.
5. In 2030 is het jaarlijks aantal verkeersongevallen afgenomen, ondanks de toegenomen mobiliteit. Het verbeteren van de verkeersveiligheid krijgt structureel aandacht in het gemeentelijk beleid.

Leefbaarheid

6. In 2030 kent het wegennet van Zwijndrecht een heldere en herkenbare indeling in hoofd- en verblijfswegen.
7. In 2030 is de leefbaarheid in Zwijndrecht verder verbeterd door intensievere samenwerking met maatschappelijke partners.
8. In 2030 zijn de parkeerfaciliteiten in de gemeente Zwijndrecht beter afgestemd op de parkeerbehoefte van bewoners, bezoekers en werknemers.

Voor het behalen van deze doelstellingen heeft de gemeente enkele specifieke aandachtspunten en uitvoeringsmaatregelen opgesteld. Met betrekking tot de omgeving van het plangebied, het voorzieningencluster in Heerjansdam, is er speciale aandacht voor schoolgaande kinderen. Sowieso staat veiligheid centraal in de omgeving van prioritaire locaties als sportvoorzieningen, zorgcentra en scholen.

Het parkeerbeleid van de gemeente Zwijndrecht is vastgesteld op 2 april 2009. Wat betreft parkeernormen is in het GVVP 2016-20130 de normering voor woonmilieus opgehoogd in vergelijking met het vigerende parkeerbeleid. In het GVVP wordt ook aangehaald dat het noodzakelijk is een nieuw parkeerbeleid op te stellen. De gemeente Zwijndrecht hanteert derhalve in het nieuwe beleid de normering van het CROW (publicatie 317, uitgave oktober 2012). Parkeerplaatsen voor de eigen behoefte dienen zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd te worden. In het kader van een goede leefbaarheid geldt dat hinder in de omgeving zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De beoogde doelen van het parkeerbeleid zijn:

- Het waarborgen van de bereikbaarheid;
- Het faciliteren van noodzakelijk autoverkeer, het beperken van (niet-noodzakelijk) woon-werkverkeer per auto;
- Het optimaal gebruiken van schaarse ruimte;
- Het voorkomen van parkeeroverlast;
- Een minimaal kostendekkende parkeerexploitatie.



Aanduiding parkeernormering Gemeente Zwijndrecht, uitsnede GVVP 2016-2030

In het bestemmingsplan worden de CROW-normering en de doelen van het parkeerbeleid als uitgangspunten overgenomen. In het GVVP 2016-2030 is op de bovenstaande

kaart aangeduid, waarbij het centrum van Zwijndrecht is aangeduid als 'centrumgebied', de omliggende wijken als 'Schil/ overloopgebied' en de rest van de gemeente valt in de categorie overig. Wat betreft het plangebied wordt in de toepassing van de parkeernormering van CROW in de bestemmingsplanregels de typering 'Rest bebouwde kom' van een sterk stedelijke gemeente aangehouden.

Conclusie

In paragraaf 5.6 wordt nagegaan of het woningbouwinitiatief voldoet aan de gemeentelijke verkeer- en parkeernormen.

2.4.4 Welstandsnota Zwijndrecht 2013

Op grond van de Woningwet heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Zwijndrecht 2013 vastgesteld waarin de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

In de Welstandsnota Zwijndrecht 2013 is het welstandsbeleid ingericht door middel van gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria. De welstandsnota is een beleidsdocument dat op detailniveau kan worden aangevuld en aangepast. De structuur en gebiedsgerichte opzet van de nota is hierop ingericht. In de nota worden vier welstandsregimes onderscheiden: regulier versoepeld, regulier, bijzonder en welstandsvrij.

De vaststelling van de hoofdlijn van het welstandsbeleid is een raadsaangelegenheid. Om tussentijds wijzigingen te kunnen aanbrengen op detailniveau (object- en gebiedsniveau) is besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders afdoende. De welstandsnota bestaat mede daarom uit een beleidsgedeelte en een uitwerkingsgedeelte. Het eerste gedeelte omvat de hoofdstukken die voor de beleidsvorming van belang zijn. Het tweede gedeelte, het dynamische gedeelte van de welstandsnota, omvat de hoofdstukken die het beleid verder uitwerken. De bevoegdheid om onderdelen van het uitwerkingsdeel aan te passen is aan het college gedelegeerd.

De in de nota opgenomen criteria zijn beschrijvend van aard en gericht op harmonie met de bestaande context. Voor het merendeel van de bouwplannen zijn deze criteria voldoende, met uitzondering van bijvoorbeeld een nieuwe gebiedsontwikkeling zoals de woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam. Voor het plangebied is in oktober 2017 door het college van burgemeester en wethouders het 'Beeldkwaliteitsplan Voorzieningencluster Heerjansdam' als nadere uitwerking van de Welstandsnota vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is bij deze toelichting opgenomen als bijlage. De hierin opgenomen randvoorwaarden gelden als gebiedsgerichte welstandscriteria voor het plangebied.

3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

In het verleden heeft Heerjansdam voornamelijk een agrarische functie gehad. Tegenwoordig is Heerjansdam een groene enclave binnen de regio Drechtsteden en een bak van rust onder de rook van Rotterdam. Sinds 2003 behoort Heerjansdam bovendien tot de naastgelegen gemeente Zwijndrecht.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'Masterplan Voorzieningencluster Heerjansdam'. Het project Voorzieningencluster Heerjansdam bestaat uit drie deelprojecten, (1) Educatief Plein, (2) Woonzorgcentrum en (3) grondgebonden woningbouw. Het doel achter de reeds in 2014 opgestarte formatie van een voorzieningencluster aan de Sportlaan was het verbeteren van de ruimtelijke en functionele samenhang van de in de dorpskern aanwezige faciliteiten. De eerste twee fases uit het masterplan zijn reeds opgeleverd, met de realisatie van de woningen uit voorliggend initiatief kan het Masterplan worden afgerond.

3.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Sportlaan te Heerjansdam, gemeente Zwijndrecht. De grootte van het perceel is ca. 1,22 ha. In de huidige situatie is het plangebied een braakliggend terrein.



Zicht op plangebied (Uitsnede Globespotter)

De locatie ligt binnen de dorpskern van Heerjansdam, in een woonwijk die stamt uit de jaren '60. De omgeving van de Sportlaan kenmerkt zich door het groene karakter, een voorzieningencluster en het meanderende verloop van de straten. De reeds gerealiseerde voorzieningen van het voorzieningencluster bestaat uit nieuwbouw, met een

moderne en samenhangende uitstraling. Deze samenhang wordt met name gevormd door de accenten in de gevels en een eenduidige inrichting van de openbare ruimte. De woningen rondom het naastgelegen 'de Hoef', ten oosten van het plangebied, hebben een 'tuindorpachtige' uitstraling. Deze uitstraling krijgt vorm door de overwegend natuurlijke erfafscheidingen, welke zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan in bepaalde gevallen bestaan uit een beukenhaag, het parkeren op eigen terrein en harmonieuze samenhang van de bebouwing.

De belangrijkste ontsluitingsweg van het plangebied is de Sportlaan. In westelijke richting vormt deze straat de verbinding met het dorpscentrum en de daar gevestigde voorzieningen (winkels, horeca, etc.) In oostelijke richting vormt de Sportlaan de uitvalsweg richting de Dorpsstraat/Randweg, die Heerjansdam verder verbinden met de overige kernen in de gemeente Zwijndrecht en ook de uitloper vormt richting het buitengebied.

3.3 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied kent gemengde functies. Ten westen van het plangebied liggen de faciliteiten uit het Masterplan Voorzieningencluster Heerjansdam die reeds gerealiseerd zijn. Dit cluster bestaat uit een zorgwoningencomplex, sporthal Den Dam en een 'Educatief Plein'. De woningbouw uit voorliggend initiatief behoort ook tot dit masterplan en vormt de afronding ervan.

Daarnaast is in de directe omgeving van het plangebied een nutsvoorziening van KPN gevestigd. Over het algemeen geldt echter voor de omgeving van het plangebied dat de functionele invulling van de ruimte bestaat uit woningen, met hierbij veel ruimte voor groenvoorzieningen.

4 Planbeschrijving

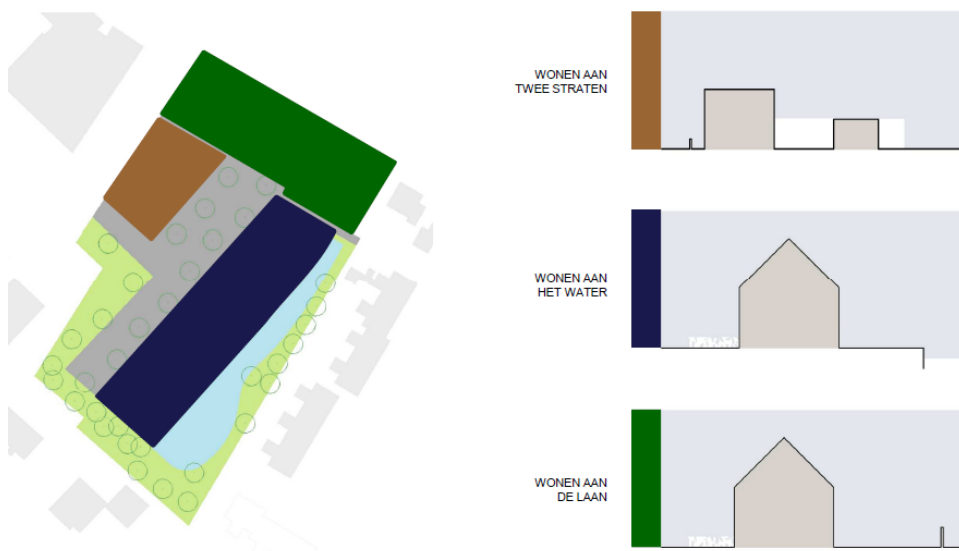
In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Als eerste wordt de achterliggende gedachte van het plan beschreven. Daarna wordt het initiatief beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

4.1 Uitgangspunten

In het stedenbouwkundig plan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande context in de omgeving van het plangebied. Concreet dient de groene 'tuindorpachtige' uitstraling van naastgelegen woonomgeving 'De Hoef' e.o. als referentie en inspiratie voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie, maar wordt ook een passende overgang gezocht met de Sportlaan en het naastgelegen voorzieningencluster.

Voorliggend plan bestaat uit drie verschillende woonsferen welke duidelijk te onderscheiden zijn, te weten:

- Wonen aan twee straten
- Wonen aan het water
- Wonen aan de laan



Schema van de stedenbouwkundige opzet

In de uitwerking van het bovenstaande stedenbouwkundigplan worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De maximale bebouwing in het gehele plangebied bedraagt 27 woningen;
- Samenhang van het plan met de bestaande omliggende bebouwing staat centraal, waarbij er binnen de gestelde kaders veel ruimte is voor nadere uitwerking;
- De woningen (het blok of individuele woningen) hebben een krachtige, heldere en eenvoudige vorm waarvoor geldt: harmonisch maar niet uniform;
- Centraal in het plangebied ligt een open ruimte met een groene uitstraling, welke zal functioneren als parkeergelegenheid.
- De bestaande groenstructuur wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt.
- De woonsfeer '*wonen aan twee straten*' bestaat uit maximaal 5 patiowoningen, waarbij door variatie in hoogte een zorgvuldige overgang plaatsvindt met de omgeving;
- De woonsfeer '*wonen aan het water*' bestaat uit maximaal 14 woningen, waarin geen verplichtingen gelden voor het type woning dat wordt ontwikkeld. Centraal staat de groene uitstraling, welke ook terug komt in de erfgrenzen en de rechtstreekse ligging aan het water;
- De woonsfeer '*wonen aan de laan*' bestaat uit maximaal 8 woningen. De voordeur grenst aan de Sportlaan, de ruime open achtertuin aan centraal gelegen open ruimte van het plangebied;

4.2 Beeldkwaliteitsplan

Om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit van het woningbouwproject te waarborgen en een bandbreedte te bieden waarbinnen het stedenbouwkundig plan, de architectuur van de woningen, de zorgvuldige inpassing in de omgeving en de inrichting van de openbare ruimte verder uitgewerkt kan worden, is door de gemeente Zwijndrecht een beeldkwaliteitplan opgesteld dat in oktober 2017 is vastgesteld.

In paragraaf 4.1 zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten met betrekking tot ontwikkeling van voorliggend initiatief opgesomd. Het beeldkwaliteitplan vertaalt deze stedenbouwkundige uitgangspunten en scherpt deze aan in de vorm van criteria voor de architectonische uitwerking en de vormgeving van de openbare buitenruimte. Het document vormt hiermee het kwalitatieve beeldvormend kader voor de locatieontwikkeling. Aan de orde komen stedenbouwkundige aspecten zoals situering, massa's en hoekoplossingen en architectonische aspecten zoals detaillering, gevelritmiek, materiaaltoepassing, ruimtelijke inpassing en kleurgebruik. Daarnaast komt de buitenruimte aan de orde. Hierbij wordt aandacht besteed aan onder andere de overgangen tussen openbaar gebied/buitenruimte en privé (bijvoorbeeld erfafscheidingen in de vorm van tuinmuren) en de inrichting van de openbare buitenruimte (door middel van bijvoorbeeld groen en parkeren).

Het beeldkwaliteitplan van voorliggend bestemmingsplan geeft voornamelijk richtlijnen voor de voor de architect(en) van de nieuwe bebouwing en de ontwerper(s) van het stedenbouwkundig plan en de openbare ruimte. Daarnaast dient het beeldkwaliteitplan, samen met de algemene welstandscriteria, als toetsingskader voor de wel-

standscommissie. Door vaststelling van het beeldkwaliteitsplan gelden de hierin opgenomen randvoorwaarden als de geldende gebiedsgerichte welstandscriteria.

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de beeldkwaliteit nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van de bebouwing en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

4.3 Verkeer en parkeren

De woningen gelegen met de voorzijde aan de Sportlaan worden ook via deze weg ontsloten. Dit betreft maximaal 8 woningen, waardoor het effect op de bestaande verkeerssituatie vermoedelijk zeer beperkt is. Zeker gezien het feit dat ook op het eigen perceel de mogelijkheid is om te parkeren. Voor het merendeel van de overige woningen, maximaal 19, wordt de openbare ruimte aan de binnenstraat functioneel ingericht als parkeervoorziening. Hierbij blijft het groene karakter dat past bij de huidige omgeving van de Sportlaan behouden. De parkeersituatie van voorliggend plan wordt behandeld als omgevingsaspect en getoetst in paragraaf 5.6.



Sfeerbeelden Binnenplaats, bron: Beeldkwaliteitplan

4.4 Groen en water

Groen en water dragen bij aan de leefbaarheid van de woonomgeving en zijn een belangrijke structuurdrager in de openbare ruimte. Daarnaast wordt met groen andere structuren zoals wegen, historie, landschap en stedenbouw benadrukt en versterkt.

Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan en daarmee ook het beeldkwaliteitsplan voor de woningbouwlocatie is aansluiten op de bestaande situatie in de omgeving van het plangebied. Dit geldt ook voor de groen- en waterstructuur. Concreet betekent dit dat de bestaande bomen aan de zuidwest- en zuidoostzijde behouden blijven. In de nieuwe beplanting in met name de openbare ruimte wordt gestreefd naar uniformiteit en samenhang. Ook omtrent de nieuwe erfscheidingen, welke volgens het beeldkwaliteitsplan aan de voorzijde bestaan uit een beukenhaag, dragen bij aan het groene karakter van het plangebied.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt achter de woningen een waterpartij gecreëerd. De ligging van Heerjansdam aan de Oude Maas en de Waal zorgt er van oudsher voor dat water een beeldbepalend onderdeel van het landschap is in het dorp. De aanleg van de waterpartij sluit dus aan bij het omliggende landschap, versterkt het natuurlijke karakter van de omgeving van het plangebied en verbetert de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast is de waterpartij ook van functionele waarde, omdat deze dient als noodzakelijke waterberging ten behoeve van de toename van het bebouwd- en verhardoppervlak voor het gehele gebied dat behoort tot het Voorzieningencluster Heerjansdam. De waterhuishouding binnen het plangebied wordt nader behandeld in paragraaf 5.3.

4.5 Vertaling naar bestemmingsplan

Bij de vertaling van het stedenbouwkundig plan naar het bestemmingsplan is uitgegaan van de gemeentelijke en nationale systematiek voor bestemmingsplannen. Daarmee voldoet het plan aan de nationale RO-standaarden SVBP2012.

Voor de drie woonvlekken zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van toepassing. Voor dit deel van het plangebied is op basis van het beeldkwaliteitsplan voldoende duidelijk wat de toekomstige invulling gaat zijn, waardoor er concreet bestemd kan worden. In voorliggend bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen die de situering van hoofdgebouwen vastleggen. Het maximaal toegestane aantal woningen is per bouwvlak aangeduid, met dien verstande dat voor het hele plangebied een maximum van 27 woningen geldt.

Voor de kleinste woonvlek waar de patiowoningen zijn voorzien, is een ruim bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage opgenomen, waarbij is vastgelegd dat hier uitsluitend patiowoningen (plat dak) zijn toegestaan vanwege de oriëntatie naar meerdere zijden. Voor de overige twee woonvlekken is gekozen voor een relatief strak gesitueerd bouwvlak op basis van het beeldkwaliteitsplan, met flexibiliteit in het type woningen. In deze woonvlekken zijn zowel aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen toegestaan. De mogelijkheden voor erfbebouwing zijn omschreven. Ter plaatse van de patiowoningen is in de regels opgenomen dat aan de achterzijde een overgangszone geldt met een bebouwingspercentage van maximaal 50%. Hiermee wordt de openheid naar het binnenterrein gewaarborgd.

Naast 'Wonen' en 'Tuin' is in het plangebied de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen volgens de bepalingen zoals deze vermeld zijn in het bestemmingsplan 'Heerjansdam-Gors'. Deze bestemming dient voor de aangewezen gronden ten behoeve van parkeervoorzieningen en verhardingen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

Ten behoeve van een juridische regeling van het de waterberging oostelijk gelegen in het plangebied, wordt de bestemming 'Water' opgenomen. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen ten behoeve van de bescherming, het onder-

houd en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende andere bouwwerken zoals duikers, keerwanden en merktekens.

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' maakt in principe groenvoorzieningen mogelijk. Ter bescherming en handhaving van de gewenste (bestaande) groenstructuur is ook de bestemming 'Groen' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan voor de gronden aan de randen van het plangebied.

5 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Milieu

5.1.1 Akoestiek wegverkeerlawaaï

Wet geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. De maximum snelheid ter plaatse van het plangebied aan de Sportlaan bedraagt 30 km/u, waardoor een akoestisch onderzoek formeel niet noodzakelijk is. Op basis van jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de aanvaardbaarheid van het akoestisch klimaat in de toelichting van het plan worden onderbouwd. Het is bij in dit kader van goede ruimtelijke ordening en het garanderen van een goed woon- en leefklimaat dat de gemeente Zwijndrecht de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (hierna OZHZ) opdracht gegeven voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Dit onderzoeksrapport is als bijlage aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

Toetsing initiatief

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd op 17 maart 2016. Uit dit rapport blijkt dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de nieuw te bouwen woningen minder dan 21 dB (inclusief aftrek ex. Artikel 110g Wet geluidhinder (Wgh) bedraagt. De norm voor hoogst toelaatbare geluidsbelasting, de voorkeurgrenswaarde, van 48 dB wordt niet overschreden. Dit leidt tot de conclusie dat er sprake is van een akoestisch goed tot redelijk woon- en leefklimaat.

Beleid hogere grenswaarden

De gemeente Zwijndrecht hanteert naast de landelijke normen van de Wgh gemeentelijke normen die vastgelegd zijn in het “Beleid hogere grenswaarden”. In dit beleid is vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente Zwijndrecht hogere waarden vaststelt. In het akoestisch rapport van OZHZ is voorliggend plan ook getoetst aan dit beleid.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï vanwege gezoneerde wegen bedraagt minder dan 20 dB. Er hoeft met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan geen hogere waarde te worden vastgesteld. Vanwege de 30 kilometer per uur wegen bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 48 dB (inclusief aftrek). Het feit dat er geen hogere waarde hoeft te worden vastgesteld en daarnaast de geluidbelasting vanwege 30 kilometer per uur wegen ook valt in de laagste geluidcategorie uit het ‘Beleid hoge-

re grenswaarden' hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden naar maatregelen aan de bron, in de overdrachtssfeer en bij de ontvanger.

Conform het beleid hoeft, bij de beoordeling of er sprake is van een geluidluwe gevel en/of - buitenruimte dan geen rekening te worden gehouden met cumulatie. Ter waarborging van de goede ruimtelijke ordening in onderhavig bestemmingsplan is de cumulatie inclusief correctie echter wel in beeld gebracht (worstcase scenario). De conclusie van dit onderzoek is dat indien er naar cumulatie gekeken wordt, op elke geplande woning sprake is van een geluidluwe gevel.

Geconcludeerd kan worden dat, conform het beleid hogere grenswaarden van de gemeente Zwijndrecht, voldaan kan worden de voorwaarden voor een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Conclusie

Met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan worden geen belemmeringen verwacht met betrekking tot geluid.

5.1.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Toetsing initiatief

Ter plaatse van de Sportlaan 10 heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid op 14 oktober 2013 een bodemonderzoek uitgevoerd. Conform het gebiedsspecifieke beleid is het onderzoeksgebied ingedeeld in de bodemfunctieklasse Wonen.

Uit de boorprofielen is gebleken dat de vrijkomende grondstromen uit klei en zand bestaan. Plaatselijk is in de ondergrond veen aangetroffen. Voor de onderzoekslocatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aanvaard, omdat in de grond en het grondwater slechts licht verhoogde gehalten voor verschillende parameters zijn aangetoond.

Conclusie

Vanuit het milieuhygiënisch oogpunt 'bodem' bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling van woningen in het plangebied.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De gemeente Zwijndrecht heeft de OZHZ opdracht gegeven om een notitie op te stellen ten behoeve van de onderbouwing van voorliggend

bestemmingsplan. De conclusies uit deze notitie worden hieronder beschreven en zijn als bijlage toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.

Wettelijk kader

De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging tot doel hebben. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm).

Indien het uitoefenen van bevoegdheden (zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het nemen van projectbesluiten) gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gronden (artikel 5.16 Wm):

- Er wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden.
- Een besluit (per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een besluit draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Toetsing initiatief

Er is onderzoek gedaan of de voorgenomen bouw van 27 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Hiervoor wordt een grens gehanteerd van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit betekent dat voor NO₂ en PM₁₀ projectbijdragen zijn toegestaan van maximaal 1,2 µg/m³.

Voor een aantal functies geeft de ministeriële regeling “niet in betekenende mate bijdragen” hier een cijfermatige invulling aan. Volgens deze regeling kan de bijdrage van minder dan 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg als NIBM aangemerkt worden. De ontwikkeling betreft hier de realisatie van 27 woningen. Deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als niet in betekenende mate, omdat het minder dan 1500 woningen betreft. Toetsen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer is daarom niet noodzakelijk.

Per 1 januari 2015 geldt een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM_{2.5} (fijn stof). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie is 25 µg/m³. Deze grenswaarde is gesteld voor de gezondheid van de mens. De gemeente is verantwoordelijk voor het voldoen aan de jaargemiddeldeconcentratie (langs de gemeentelijke wegen). Daarnaast geldt de blootstellingsconcentratieverplichting (BCV). Dit is een grenswaarde voor het gemiddelde van gemeten concentraties op stedelijke achtergrondlocaties, gemiddeld over een periode van drie jaar. Deze waarde wordt aange-

duid als de Gemiddelde Blootstellingsindex (GBI). De GBI heeft een grenswaarde van 20 µg/m³. De Rijksoverheid is verantwoordelijk voor het voldoen aan de BCV.

De PM10- en PM2,5-concentraties hangen sterk samen. De fractie PM2,5 maakt ten slotte onderdeel uit van het PM10. In de praktijk blijkt dat als aan de grenswaarden voor PM10 wordt voldaan, ook de grenswaarden van PM2,5 worden nageleefd. De PM10 concentraties in de omgeving van het plangebied liggen ver onder de gestelde normen (op basis van NSL-monitoring 2015) dus er wordt ook voldaan aan de grenswaarden voor PM2,5.

Conclusie

Vanuit de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) vormt de luchtkwaliteit dan ook geen belemmering voor het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.

5.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Toetsing initiatief

Er is geen sprake van Bevi-inrichtingen of relevant transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.2 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzoek gedaan te worden naar de (mogelijke) aanwezigheid van natuurwaarden en dient beoordeeld te worden of het ontwikkelingsplan negatieve effecten heeft op deze waarden.

Hiertoe is reeds in 2015 door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum (NWC) een quickscan naar flora en fauna uitgevoerd. In 2017 is deze rapportage vanwege de gewijzigde wetgeving en de verouderde gegevens geactualiseerd. De bijbehorende rapportages, d.d. 22 juli 2015 en juli 2017, zijn als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna volgt een samenvatting en de conclusie.

5.2.1 Beschermde natuurgebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), een Natura 2000-gebied, Nationaal Landschap en/of een ander natuurgebied dat onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland. Wel liggen onderdelen van de EHS, Natura 2000-gebied „Oude Maas en Nationaal Landschap „Hoeksche Waard” binnen de invloedssfeer (straal van 3 km) van het plangebied.

Er vindt met als gevolg van onderhavig bestemmingsplan geen directe aantasting van de wettelijk beschermde natuurgebieden plaats, waardoor er geen sprake is van significant negatieve effecten op habitattypen en doelsoorten in deze gebieden. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan. Indien een bestemmingsplan in de nabijheid van een Natura 2000-gebied een verwachte toename van stikstofdepositie tot gevolg heeft, bijvoorbeeld als gevolg van een toename van de verkeersgeneratie of door uitstoot van nieuwe woningen, is wel een toetsing nodig in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

5.2.2 Flora en Fauna

In het kader van de Flora- en faunawet is op 6 juli 2015 en in juli 2017 door NWC een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierbij is, gezien de ligging van het plangebied, rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van en/of geschiktheid voor vleermuizen, vogels met een vaste verblijfplaats en beschermde vaatplanten.

Conclusies en aanbevelingen.

Vleermuizen

Het plangebied is niet van geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. De te kappen bomen maken geen deel uit van belangrijke vliegroutes van vleermuizen. Het plangebied kan wel dienst doen als foerageergebied voor kleinere soorten vleermuizen zoals de Gewone dwergvleermuis. In de directe omgeving zijn echter voldoende alternatieven foerageergebieden aanwezig. Bovendien blijft deze functie van het plangebied in de toekomst behouden. Er zijn derhalve geen compenserende maatregelen vereist vanuit de Wet natuurbescherming.

Vogels met een vaste verblijfsplaats

Vogels met een vaste verblijfplaats zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen ter plaatse van de te kappen bomen. Bovendien zijn er geen sporen van deze vogelsoorten aangetroffen. Vanwege de afwezigheid van geschikte gebouwen, bomen en bosschages, is het plangebied ook niet geschikt als broedplaats voor vogels met een vaste verblijfplaats.

Het wordt wel aangeraden om de te kappen bomen en te rooien struiken buiten het broedseizoen van vogels te verwijderen om nadelige effecten op broedende vogels te voorkomen. Indien toch binnen de broedtijd van vogels gewerkt wordt, dient voorafgaand aan deze werkzaamheden door een ecologisch deskundige te worden aangetoond dat er geen broedende vogels in het plangebied aanwezig zijn.

Vaatplanten

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen. Het plangebied vormt tevens geen geschikte biotoop. Aanwezigheid van vaatplanten kan met voldoende zekerheid worden uitgesloten.

Zorgplicht

Voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) geldt de zorgplicht die in de Wet natuurbescherming voorgeschreven wordt. Dit houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden.

Tijdens de bouwfase moet daarnaast rekening worden gehouden met de kans op vestiging van (beschermde) pionierssoorten, zoals de Kleine plevier en de Oeverzwaluw. De volgende maatregelen worden derhalve getroffen:

- Er wordt voorkomen dat er in de broedtijd van de Oeverzwaluw steilwanden in zandlichamen op het bouwterrein aanwezig zijn. Mocht er toch sprake zijn van een broedgeval, dan wordt met de werkzaamheden gewacht totdat nestholtes niet meer in gebruik zijn;
- Door plaatsing van vlaggetjes kan het terrein minder aantrekkelijk zijn voor een soort als de Kleine plevier. Als er sprake is van een broedgeval, dan wordt met uitvoering van de werkzaamheden gewacht totdat eieren uitgekomen zijn.

Met inachtneming van de bovengenoemde maatregelen omtrent de Zorgplicht wordt voldaan aan de natuurwetgeving.

5.2.3 Stikstofdepositie

In de Quickscan Flora & Fauna is geconstateerd dat de nieuwbouwwoningen die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt als gevolg van een toename van de verkeersgeneratie of door uitstoot van de woningen een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben. Indien een bestemmingsplan in de nabijheid van een Natura 2000-gebied een verwachte toename van stikstofdepositie mogelijk maakt, is een toetsing in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) noodzakelijk. Om voor een nieuwe functie of activiteit de toename van de stikstofdepositie op een hiervoor gevoelige habitat te bepalen, is het rekeninstrument AERIUS verplicht gesteld. Aan de hand van de AERIUS-berekening kan worden bepaald of er vervolgstappen in het kader van de Wnb gezet moeten worden. Hiertoe is door Antea Group een AERIUS-berekening inclusief bijbehorende toelichting opgesteld (d.d. 24 oktober 2017). Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan. Hieronder worden kort de resultaten besproken.

Wanneer de maximale bijdrage van de ontwikkeling 0,05 mol per hectare per jaar bedraagt (of lager) dan gelden er geen procedurele verplichtingen in het kader van de Wnb. Uit de berekening volgt dat de stikstofbijdrage van voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van de omliggende Natura 2000-gebieden kleiner is dan deze grenswaarde. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling de te beschermen

habitattypen en leefgebieden in de omgeving niet zal aantasten. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

5.3 Waterhuishouding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

5.3.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van het waterschap Hollandse Delta. De doelen van het waterschap zijn opgenomen in het 'Waterbeheerprogramma 2016-2021'. In dit programma is een statisch aspect opgenomen, welke de doelen bevatten die men wil bereiken in de planperiode, en een dynamische uiteenzetting waarin duidelijk wordt hoe de doelen bereikt gaan worden. De thematisch vastgestelde doelen hebben betrekking op waterveiligheid, voldoende (functioneel) water, schoonwater, waterzuiveringsinstallatiebeheer en vaarweg- & visstandsbeheer.

Met betrekking tot de ruimtelijke inrichting staat centraal dat deze bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming. Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen betekent dit concreet een compensatieplicht van 10% open water voor nieuw aan te leggen verhard oppervlak.

5.3.2 Beschrijving planvoornemen

Het plangebied voor de woningbouwontwikkeling is in de huidige staat vrijwel in zijn geheel onverhard en ligt braak. Er worden maximaal 27 woningen gerealiseerd. Echter, in de waterhuishouding van voorliggend initiatief wordt rekening gehouden met het gehele gebied aan de Sportlaan te Heerjansdam dat onderdeel is van het 'Masterplan Voorzieningencluster Heerjansdam'. Bij de eerdere ontwikkelingen van dit Masterplan is geen rekening gehouden met de compensatie maatregel zoals deze is opgenomen door het waterschap Hollandse Delta.

5.3.3 Toetsing initiatief

Onderhavig bestemmingsplan draagt zorg voor de benodigde waterberging van het totale gebied dat behoort tot het 'Masterplan Voorzieningencluster Heerjansdam' door de aanleg van een nieuwe watergang achter het oostelijke woonblok. Deze watergang wordt aangesloten en ingepast op de bestaande omliggende waterstructuur van Heerjansdam om daarmee de continue doorstroming te realiseren. Om de omvang van de waterberging te kunnen bepalen is vergeleken in hoeverre de bebouwing en verharding van de grond is toegenomen na realisatie van onderhavig initiatief. Hiermee wordt namelijk het 'Masterplan Voorzieningencluster Heerjansdam' afgerond en kan de eindbalans worden opgemaakt.

De normen van het waterschapbeheer Hollandse Delta schrijven een compenserende maatregel voor open water van 10% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak. Het Ingenieursbureau Drechtsteden (IBD) heeft in opdracht van de gemeente Zwijndrecht op 17 mei 2016 een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is als bijlage toegevoegd, de conclusie wordt hieronder kernachtig besproken.

In zijn totaliteit neemt door de realisatie van Voorzieningencluster Heerjansdam het verhard oppervlak met circa 3.007 m² toe. De benodigde watercompensatie bedraagt 301 m², de werkelijke compensatie binnen het plangebied bedraagt 465 m². Hiermee voldoet het voorliggend initiatief aan de gestelde normen met betrekking tot de waterberging.

Situatie vooraf

Voorzieningencluster

Totaaloppervlak gebied	18.084 m2
-------------------------------	------------------

Deel bebouwd	Bobo	405 m2
	Julianaschool	965 m2
	Sporthal	990 m2
	Rank	1.340 m2
	Totaal bebouwd	3.700 m2

Deel verhard	Bobo	1.610 m2
	Julianaschool/Sporthal	2.910 m2
	Rank	2.860 m2
	Totaal verhard	7.380 m2

Totaal bebouwd + verhard oppervlak	11.080 m2
---	------------------

Situatie na realisatie woningen

Totaaloppervlak gebied	18.084 m2
-------------------------------	------------------

Deel bebouwd	Educatief Plein	2.155	m2
	WOZOCO	1.246	m2
	Sporthal	987	m2
	Woningbouw	1.715	m2
Totaal bebouwd		6.103	m2

Deel verhard	Terrein Educatief Plein	2.070	m2
	WOZOCO/Sporthal openbare ruimte	2.949	m2
	WOZOCO tuin	144	m2
	Woningbouw openbare ruimte	2.221	m2
	Woningbouw tuinen	600	m2
Totaal verhard		7.984	m2

Totaal bebouwd + verhard oppervlak	14.087 m2
---	------------------

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'

De waterkeringen en de hoofdwatgangen met bijbehorende beschermingszones dienen apart bestemd te worden conform de Leggers van het waterschap. De beschermingszone dient voor de instandhouding van de waterstaatswerken en mag zonder een daarvoor door de waterbeheerder verleende vergunning niet worden bebouwd of beplant. De Keur van het waterschap, een verordening met gebods- en verbodsbepalingen van het waterschapsbestuur, is hierop van toepassing. Hierin staat nauwkeurig omschreven wat er wel en niet mag bij, op of in de dijken, wegen en oppervlaktewater en hoe het waterschap vergunningen verleend. Rondom de Dorpstraat in Heerjansdam geldt een door het Waterschap vastgestelde beschermende maatregel vanwege de waterkerende functie. Derhalve is in het zuidelijk deel van het plangebied, binnen de bestemming 'Groen', de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

5.4 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische

erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

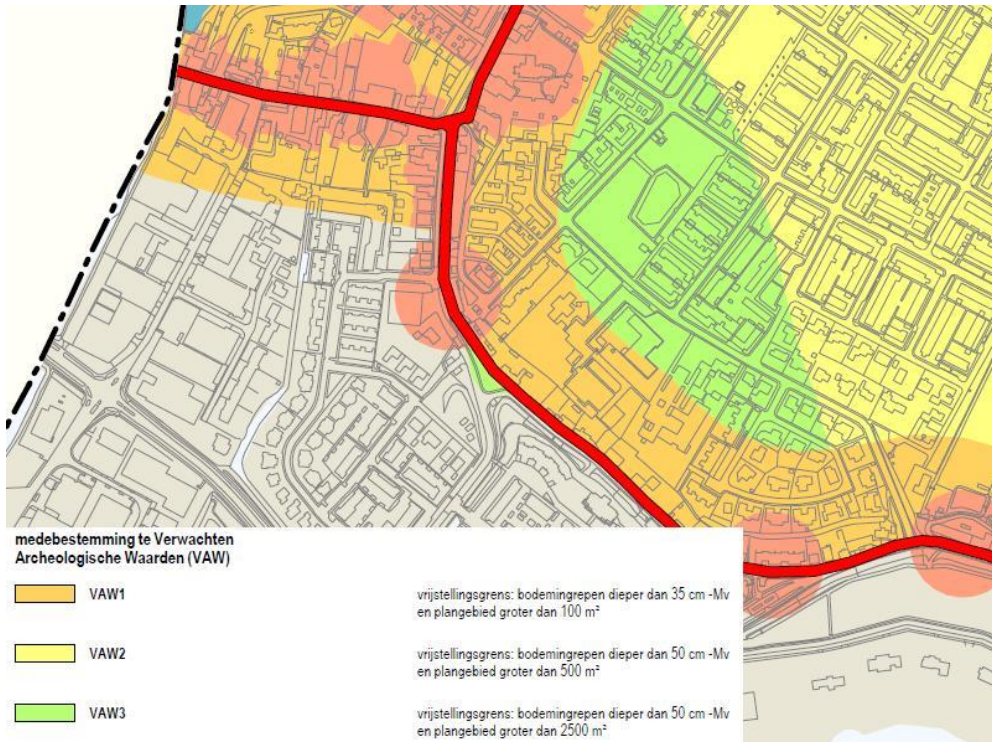
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. In opdracht van Gemeente Zwijndrecht is derhalve in februari 2010 door B&G bv een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IV O) verkennende fase door middel van boringen uitgevoerd in verband met de geplande ontwikkelingen ter plaatse van het huidige voorzieningencluster Heerjansdam op o.a. de gronden van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan aan de Sportlaan in Heerjansdam. De conclusie van dit onderzoek wordt hier beschreven, voor het volledige onderzoek wordt er verwezen naar de separate bijlage.

Wettelijk kader

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft in opdracht van de gemeente Zwijndrecht een archeologische verwachtingskaart voor het gemeentelijk grondgebied vervaardigd. De kaart heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente. Daarnaast is een historisch-geografische kaart vervaardigd die de inrichting van het landschap vanaf de Late Middeleeuwen weergeeft. De kaart vormt de basis voor een gemeentelijk archeologiebeleid.'

Blijkens de beleidsadvieskaart plangebied deels onder 'te verwachten archeologische waarden (VAW) categorie 3' en deels onder 'VAW categorie 1'. Per categorie gelden andere eisen ten aanzien van de noodzaak tot archeologisch onderzoek:

- VAW1: bodemingrepen dieper dan 35 cm -Mv vermijden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 100 m² voorafgaand aan ruimtelijke planvorming een inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Doel van het onderzoek is het vast stellen van de aanwezigheid van archeologische resten.
- VAW3: bodemingrepen dieper dan 50 cm -Mv vermijden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² voorafgaand aan ruimtelijke planvorming een inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de aanwezigheid van archeologische resten.



Uitsnede Beleidsadvieskaart archeologie (Raap, 2011)

Op basis van de Beleidskaart archeologie dient het gehele plangebied van het onderhavig bestemmingsplan een inventariserend archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Toetsing initiatief

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied op de grens van een geul, een stroomrug en een komgebied ligt. Op de stroomrug kan bewoning hebben plaatsgevonden. Na de bedijking is het plangebied afgezien van één boerderij of schuur tegen de Dorpsstraat aan onbebouwd gebleven tot de bouw van de huidige bebouwing. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek is door het onderzoeksbureau RAAP geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van proefsleuven. Echter, het bevoegd gezag heeft het rapport van RAAP getoetst en deelt de conclusies uit het rapport van RAAP niet. Het bevoegd gezag komt namelijk tot de conclusie dat de archeologische verwachtingen in het plangebied naar beneden bijgesteld dienen te worden. Het selectiebesluit geeft dan ook aan dat de gronden kunnen worden vrijgegeven zonder verder archeologisch onderzoek (d.d. 31 mei 2010).

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.5 Bedrijven- en milieuzonering

De bedrijven- en Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke

plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen, en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Gemeente Zwijndrecht heeft de OZH een notitie laten opstellen ten behoeven van voorliggend bestemmingsplan. Hierna volgt een samenvatting en conclusies.

Toetsing initiatief

Uitgangspunt voor dit onderzoek is de VNG handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” 2009. Deze handreiking is de meest gebruikte methode bij milieuzoneringen. In de handreiking worden richtafstanden gegeven voor milieubelastende activiteiten gerangschikt naar SBI-code ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden zijn bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Er worden 10 milieucategorieën onderscheiden, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen een gemengd gebied en een rustige woonwijk. Wanneer sprake is van een gemengd gebied kan overwogen worden om de richtafstanden met één afstandstap te verlagen. Voor de 10 milieucategorieën worden bij de twee onderscheiden omgevingstypen de volgende richtafstanden gehanteerd:

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is sprake van een gemengd gebied. Dit is conform de lijn zoals deze door de gemeente reeds is bepaald in de ruimtelijke procedure voor de realisatie van het woonzorgcomplex. Uit nader onderzoek is gebleken dat zich in de omgeving van het plangebied een aantal inrichtingen bevinden, welke zijn ingedeeld in een milieucategorie. Het gaat daarbij om:

- Multifunctionele accommodatie RaJuBiBoS, Sportlaan 6, categorie 2.
- KPN-gebouw, Sportlaan 8, categorie 2.
- Woonzorgcomplex, Sportlaan 10-14, categorie 2.
- Sporthal, Sportlaan 8, categorie 3.1.

Voor categorie 3.1 (sporthal) geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter tot nabij gelegen woonbebouwing. Een richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die de inrichting toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Uit het onderzoek blijkt dat de afstand tussen de sporthal en het geplande blok van 5 woningen meer dan 30 meter bedraagt namelijk circa 33 meter. In deze zin vormt de milieuzonering geen belemmering.

Conclusies en aanbevelingen

De conclusie met betrekking tot bedrijven- en milieuzonering is dat wordt voldaan aan de richtafstand, waarmee in principe een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd. De ervaring leert dat de vestiging van woningen in de nabijheid van een sporthal in enkele gevallen kan leiden tot geluidshinder. Aan de andere kant moet de sporthal ook niet belemmerd worden in haar activiteiten.

De aanbeveling is dan ook bij de inrichting van het gebied hier rekening mee te houden. In het huidige inrichtingsplan wordt hier reeds rekening mee gehouden. De voorgenomen bouw van 5 patiwoningen, met bouw van hoge tuinmuren, zorgt namelijk voor een gedegen afscherming van eventuele geluidshinder.

5.6 Verkeer & Parkeren

Met betrekking tot parkeren hanteert de gemeente Zwijndrecht de normen zoals deze gesteld worden door CROW. De parkeernormen worden bepaald door de typering van de omgeving. De ligging van het plangebied wordt beoordeeld als 'rest bebouwde kom' binnen stedelijkheidsklasse 'sterk stedelijk'.

Gezien het feit dat voorliggend plan flexibel is in het type woningen wordt uitgegaan van een 'worst case' scenario. Dit scenario houdt in het maximum aantal van 27 woningen wordt gebouwd en dat deze zoveel mogelijk aaneen worden gebouwd. Bij vrijstaande woningen of halfvrijstaande woningen moet er namelijk 6 meter afstand aan weerszijden respectievelijk aan één zijde worden aangehouden, wat leidt tot een lager aantal te realiseren woningen per bouwvlak, namelijk 23 halfvrijstaande woningen of 17 vrijstaande woningen. Het verschil in parkeernorm is bovendien dusdanig klein dat een plan met alleen maar aaneengebouwde woningen als 'worst case' scenario kan worden aangemerkt.

In dit scenario moet de ontwikkeling voldoen aan de realisatie van 49 parkeerplaatsen.
Deze parkeerbehoefte (zonder dubbelgebruik) is als volgt opgebouwd:

functie	norm	eenheid	programma	parkeerbehoefte	prive	openbaar
vrijstaande woningen	2,1	woningen	0	0	0	0
halfvrijstaande woningen	2	woningen	2	4,00	3,40	0,60
aaneengebouwde woningen	1,8	woningen	25	45,00	37,50	7,50
Totaal				49,00	40,90	8,10

Bij dubbelgebruik leidt dit tot de volgende parkeerbehoefte:

functie	behoefte	werkdag-ochtend	werk-dagmid-dag	werk-dag-avond	koopavond	werk-dagnacht	zater-dagmid-dag	zater-dag-avond	zon-dag-middag
wonen bewoners	40,90	20,45	20,45	36,81	32,72	40,90	24,54	32,72	28,63
wonen bezoekers	8,10	0,81	1,62	6,48	5,67	0,00	4,86	8,10	5,67
Totaal	49,00	21,26	22,07	43,29	38,39	40,90	29,4	40,82	34,30

Bij observaties na ingebruikname van het parkeerterrein in het eerste kwartaal van 2017 blijken de aanwezige parkeervakken bij het voorzieningencluster voldoende om de hier liggende vraag op te lossen. Om die reden hoeft geen rekening te worden gehouden met opvang van extra parkeerbehoefte van het voorzieningencluster op het nog aan te leggen parkeerterrein voor de woningbouwlocatie.

Voor de nieuwe woningen zijn afgerond 44 parkeerplaatsen nodig. Om dit af te dwingen, is binnen de bestemming 'Wonen' een bepaling opgenomen dat wordt voldaan aan bovengenoemde parkeernormen afhankelijk van het type woning dat zal worden gebouwd.

Conclusie

Vanuit verkeer- en parkeerontwikkeling worden geen belemmeringen verwacht met betrekking tot voorliggend initiatief.

5.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Juridische planopzet

6.1 Het juridische plan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de 4 hoofdstukken die tezamen de juridische regeling van het voorliggende bestemmingsplan vormen en volgt een beschrijving van de toegepaste bestemming.

6.2 Opzet van de regels

In het kader van de SVBP2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels opgenomen voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn (hoofd)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering. Daarnaast bevatten de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels en is per bestemming bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelbepaling; dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.
- algemene gebruiksregels: hierin is opgenomen wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt;

- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.
- algemene wijzigingsregels: dit artikel geeft een aantal algemene wijzigingsbevoegdheden waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het bestemmingsplan kunnen wijzigen.
- algemene procedureregels: hierin is bepaald welke voorbereidingsprocedure wordt doorlopen indien nadere eisen worden gesteld.
- overige regels: dit artikel regelt in welke gevallen het bevoegd gezag nadere eisen mag stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en openbare voorzieningen. In dit artikel is tevens een parkeerregeling opgenomen. De regeling bepaalt dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning (voor bouwen en/of voor strijdig gebruik) toetst of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor wordt de normering uit het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan gehanteerd.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6.3 De bestemmingen

Groen

De gronden die zijn bestemd als 'Groen' zijn in beginsel bedoeld voor de aanleg en instandhouding van openbare groenvoorzieningen die bijdrage aan een aantrekkelijk woonomgeving. Naast deze functie kunnen de gronden onder andere gebruikt worden voor paden en speelvoorzieningen. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor paden. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor bijbehorende bouwwerken is een regeling opgenomen waarmee de afmetingen en situering zijn gewaarborgd. Van erf- en terreinafscheidingen in de vorm van tuilmuren mag de hoogte 1 meter bedragen.

Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden die bestemd zijn als 'Verkeer- Verblijfsgebied' zijn bedoeld voor verkeers- en verblijfsdoeleinden. Naast de ontsluitingsfunctie van deze bestemming, kunnen dit ook voet- en fietspaden zijn. Tevens zijn ook parkeervoorzieningen behorend bij de woningen voorzien binnen deze bestemming. Binnen deze bestemming mag ook groen ondergeschikt aan de hoofdfunctie worden aangelegd alsmede infiltratievoorzieningen.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterbeheer, waterberging, oevers en taluds, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder duikers, bruggen, dammen en steigers.

Wonen

De gronden waar in het beeldkwaliteitplan de nieuwbouwwoningen zijn voorzien zijn in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is wonen alsmede aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Daarnaast zijn bijbehorende tuinen, erven, parkeergelegenheid en de daarbij behorende voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan. De overige woonblokken kunnen flexibel worden ingevuld met vrijstaande, aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen.

Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak worden opgericht. Daar waar een maximum bebouwingspercentage is opgenomen mag het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan is aangegeven. Verder zijn een maximaal aantal woningen, zoals aangegeven op de verbeelding, binnen het bouwvlak toegestaan. Hierbij is eveneens het maximum aantal aaneen te bouwen woningen aangegeven. In de regels is per woningtype vastgelegd wat de maximale goot- en bouwhoogte mag bedragen. Voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen is een regeling opgenomen waarmee de afmetingen en situering zijn gewaarborgd.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer van waterstaatsdoeleinden. Ook ter bescherming van deze gronden zijn in de regels bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

Alle gronden in het plangebied zijn in gemeentelijk eigendom. Er is daarom geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren of ontwikkelende partijen. Te zijner tijd worden, bij de verkoop van de gronden aan ontwikkelende partijen, nadere afspraken gemaakt. Het kostenverhaal wordt daarbij verdisconteerd in de grondprijs. Op basis van een exploitatieberekening is geconcludeerd dat sprake zal zijn van een negatieve balans, waarvoor reeds een verliesvoorziening is getroffen. De ontwikkeling heeft voor de gemeente Zwijndrecht geen negatieve financiële consequenties.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam' is in het kader van het wettelijk vooroverleg naar de betreffende instanties toegestuurd. De opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

De resultaten van het vooroverleg en de ter visie legging zijn opgenomen in de separate notitie vooroverlegreacties. Hiertoe is de beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Na afloop van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.