

Bestemmingsplan Dorpsstraat 78-80 Heerjansdam

Toelichting



Status : ontwerp

Datum : 1 mei 2020

Identificatiecode : NL.IMRO.0642.BP16dorpsstraat78-2001

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Ligging plangebied	4
1.4 Geldende bestemmingsregeling	5
1.5 Leeswijzer	6
2. Beschrijving Plangebied	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.1.1 Geschiedenis	8
2.1.2 Huidige status/gebruik	9
2.2 Beoogde ontwikkeling	11
2.2.1 Algemeen	11
2.2.2 Stedenbouwkundige opzet	11
2.2.3 Bestemmingen en functies	16
3. Beleidskaders	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Rijksbeleid	17
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Barro	17
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.3 Provinciaal beleid	18
3.3.1 Omgevingsvisie	18
3.3.2 Omgevingsverordening	19
3.4 Regionaal beleid	20
3.5 Gemeentelijk beleid	20
3.5.1 Structuurvisie Zwijndrecht 2010: 'de ondernemende tuinstad' (2010)	20
3.5.2 Structuurvisie Heerjansdam 2030 (november 2006)	21
3.5.3 Bestemmingsplan Heerjansdam – Gors	22
3.5.4 Bestemmingsplan Partiële herziening verbod voor de winning van schaliegas en schalie-olie, gemeente Zwijndrecht	22
3.5.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2016-2030 (2016)	22
3.5.6 Groenstructuurplan 2005-2015 (2009)	23
3.5.7 Welstandsnota Zwijndrecht 2013	23
3.5.8 Afwijkingenbeleid Zwijndrecht 2015	24
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1 Bedrijven en milieuzonering	26
4.2 Luchtkwaliteit	28
4.3 Externe veiligheid	30
4.4 Geluid	32
4.5 Bodem	34
4.6 Mer-beoordeling	37
4.7 Waterhuishouding	38
4.8 Natuurwaarden/ecologie/stikstof	39
4.9 Verkeer/parkeren/ontsluiting	40

4.10	Belemmeringen - Leidingen	41
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	41
4.12	Duurzaamheid	42
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	43
5.1	Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (svbp)	43
5.2	Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	43
5.2.1	Uitgangspunten en doelstellingen	43
5.2.2	Opbouw van de regels	44
5.2.3	Flexibiliteitsregels	45
5.3	Regeling woonpercelen	45
5.3.1	Methodiek	45
5.3.2	Bestemmingen Wonen	45
5.3.3	Bestemming Tuin	46
5.3.4	Voorwaarden beroep aan huis	46
5.3.5	Mantelzorg	47
5.4	Regeling overige bestemmingen	47
5.4.1	Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'	47
5.4.2	Waterstaat – Waterkering	47
5.4.3	Algemene bouwregels	47
5.4.4	Algemene gebruiksregels	47
5.4.5	Algemene afwijkingsregels	47
5.4.6	Algemene wijzigingsregels	47
5.4.7	Overige regels	48
5.5	Overige aspecten	48
5.6	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	48
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	51
7.1	Participatie	51
7.2	Overleg	51
7.3	Inspraak	51
	BIJLAGEN	53

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

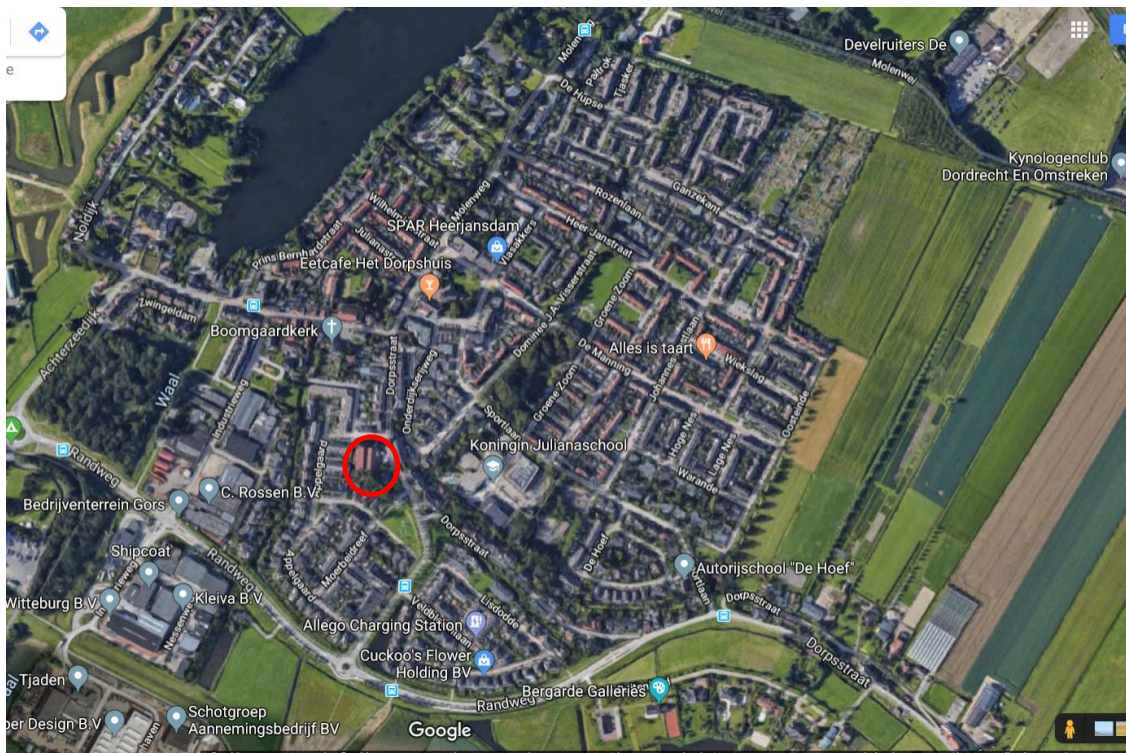
De initiatiefnemer heeft het voornemen om het perceel Dorpsstraat 78-80 te Heerjansdam te herontwikkelen door de bestaande opstal (loods) te slopen en 4 nieuwe woningen te bouwen, 2 vrijstaande en 2 twee-onder-een-kapwoningen.

1.2 Doel

Doel van het plan is de functionaliteit en het gebruik van het perceel beter af te stemmen op de omgeving. De bestaande loods is functioneel verouderd en eigenlijk is een dergelijke bedrijfsmatige functie ook niet passend in de omgeving. De vraag naar woningen is groot. Het voornemen bestaat daarom het perceel te herontwikkelen. De te bouwen woningen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan geeft daar planologisch-juridisch vorm aan.

1.3 Ligging plangebied

De locatie – hierna ook aangegeven met ‘plangebied’ – ligt aan zowel de Dorpsstraat, nabij de kruising met de Appelgaard te Heerjansdam. Op de volgende kaartbeelden is de ligging van het plangebied globaal aangegeven.



Bron: Bing Maps Plangebied globaal met rode omlijning aangegeven



Bron: Bing Maps Plangebied globaal met rode omlijning aangegeven

Het plangebied wordt al jaren als bedrijfs-/opslagloods gebruikt. Voorheen waren de gemeentewerf en de brandweerkazerne er gehuisvest.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Heerjansdam, sectie A, nummer 4164, groot 1.917 m² en eigendom van de initiatiefnemer.

1.4 Geldende bestemmingsregeling

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Heerjansdam – Gors, vastgesteld door de gemeenteraad van Zwijndrecht op 8 april 2014.

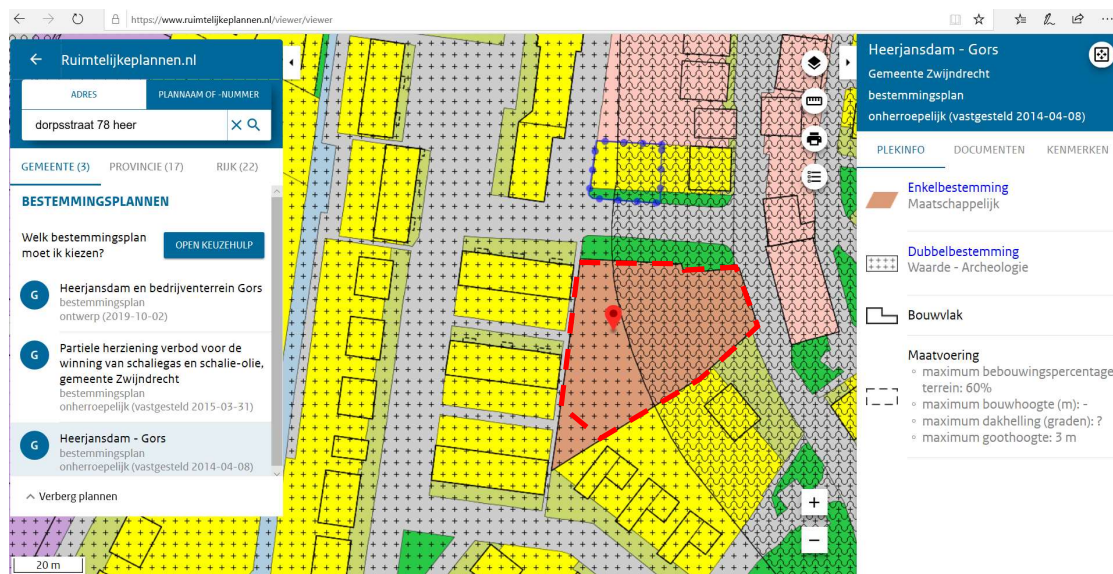
Het plangebied heeft de (enkel)bestemming 'Maatschappelijk'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. de bescherming en de veiligstelling van een rijksmonument, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';
 - c. de bescherming en de veiligstelling van een gemeentelijk monument, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Verder heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Ook heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'; dit vanwege de ligging in een waterkering (Dorpsstraat).

Het plan past niet binnen de geldende bestemming.

Het volgende kaartbeeld uit Ruimtelijkplannen.nl toont de huidige planologische situatie van het plangebied.



Verbeelding planologische situatie; plangebied globaal met rode omlijning aangegeven (bron: Ruimtelijkplannen.nl)

Binnen het gehele plangebied is ook het (facet)bestemmingsplan 'Partiële herziening verbod voor de winning van schaliegas en schalie-olie, gemeente Zwijndrecht' (vastgesteld 31 maart 2015) van toepassing.

Op het moment van opstellen van dit plan is een bestemmingsplanwijziging in procedure, het plan 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors'. In dat plan heeft het plangebied eveneens de bestemming Maatschappelijk. Verder heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 1' en 'Waarde-Archeologie 4' alsmede de dubbelstemming 'Waterstaat-Waterkering'.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee delen: verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een (deze) toelichting:

1. de verbeelding: op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden van het plangebied aangegeven;
2. de regels: in de regels wordt per bestemming een omschrijving van de doeleinden gegeven en voorschriften met betrekking tot het bouwen en gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;

3. de toelichting: in de toelichting worden onder meer de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, evenals een interpretatie/uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

4. In hoofdstuk 2 (Planbeschrijving) worden de bestaande en de nieuwe situatie van het plangebied beschreven.
5. In hoofdstuk 3 (Beleidskader) wordt het voor het plangebied geldende rijks-, provinciaal, regionale en gemeentelijke ruimtelijk beleid beschreven. Het plan wordt vervolgens aan de beleidskaders getoetst.
6. In hoofdstuk 4 (Milieu- en omgevingsaspecten) worden de verschillende milieuaspecten die voor het plan relevant zijn benoemd. De geldende beleidskaders worden beschreven en het plan wordt daaraan getoetst. Voor verschillende onderdelen zijn afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd. De resultaten daarvan worden beschreven, alsmede de gevolgen voor het plan.
7. Hoofdstuk 5 (Juridische aspecten) bevat de juridische planbeschrijving. Het beschrijft de regels die gelden bij het opstellen van bestemmingsplannen in het algemeen en dit plan in het bijzonder. Er wordt voorts beschreven waarom voor bepaalde bestemmingen is gekozen en welke regels en voorwaarden daarbij gelden.
8. In hoofdstuk 6 (Economische uitvoerbaarheid) wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Met de initiatiefnemer is met het oog op het kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten.
9. In hoofdstuk 7 (Overleg en inspraak) bevat een korte toelichting op het overleg en de resultaten daarvan en de inspraak op het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Verder wordt beschreven dat het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en welke reacties dat eventueel heeft opgeleverd.

Hoofstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Geschiedenis

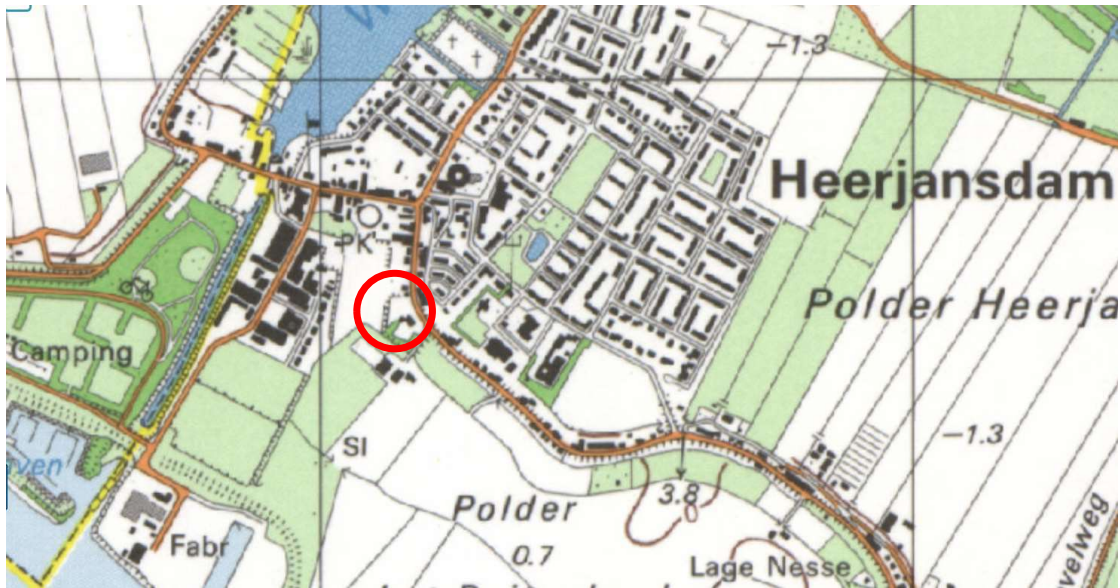
Het dorp Heerjansdam is ontstaan ter plaatse van de afdamming van de vroegere zijrivier van de Oude Maas: de Waal. Van oorsprong lag de bebouwing voornamelijk langs de dijk, de huidige Dorpsstraat. Deze dijk vormde vroeger de hoofdwaterkering voor de Oude Maas. Geleidelijk is het dorp met name in oostelijke en noordelijke richting uitgebreid. Door de aanleg van de nieuwe hoofdwaterkering in de zeventiger jaren werd de haven van de Oude Maas afgesneden. De bebouwing is voornamelijk aan de noordzijde van de voormalige buitendijk gelegen, dan wel onderlangs deze zijde van de dijk. Na de 1950 kwam ook meer bebouwing langs de zuidzijde van de Dorpsstraat. Die hierna volgende beelden laten dat zien. Eind jaren '80 is aan de zuidzijde van de Dorpsstraat, in de polder het Buitenland, een begin gemaakt met de realisatie van een nieuw woongebied. Over de laatste decennia is op de (hierna volgende) topografische kaarten te zien dat de omgeving van het plangebied een sterke verdichting heeft doorgemaakt.



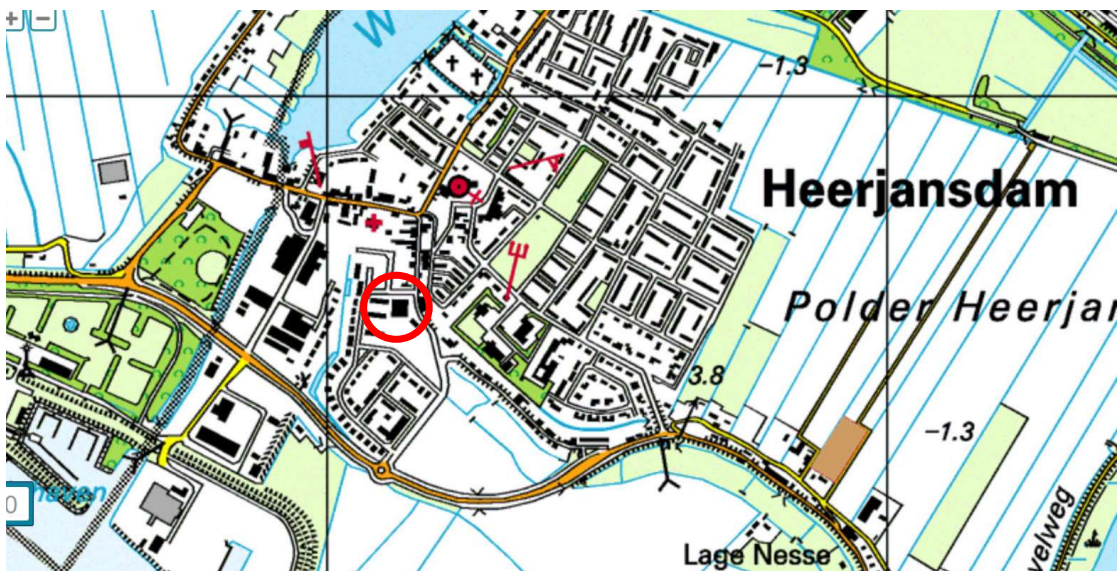
Ca. 1900 (bron: Topotijdreis.nl)



Ca. 1950 (bron: Topotijdreis.nl)



Ca. 1990 (bron: Topotijdreis.nl)

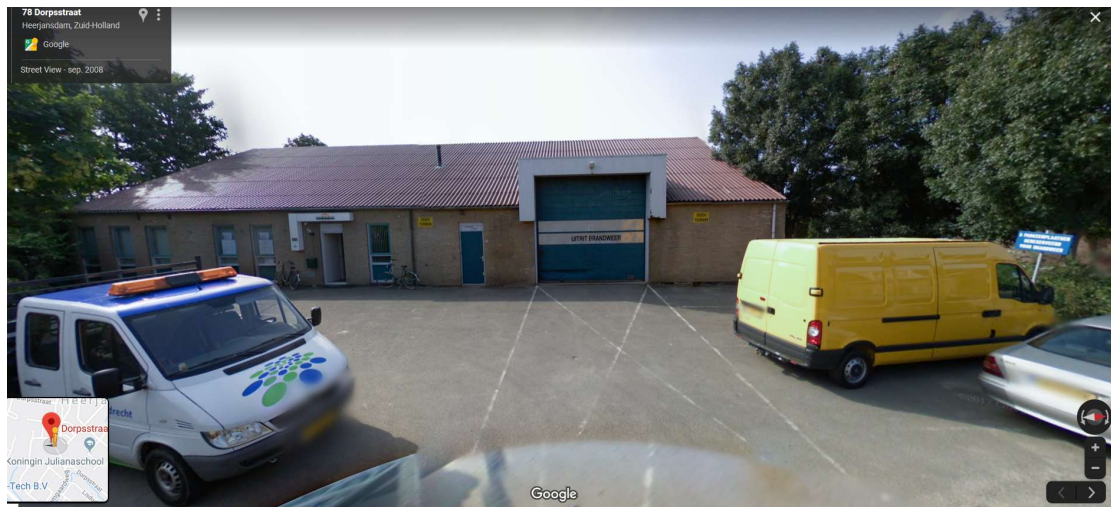


Ca. 2000 (bron: Topotijdreis.nl)

De Dorpsstraat maakt van oudsher deel uit van de (hoofd)wegenstructuur van Heerjansdam. De bebouwing in het plangebied ontstond in de jaren '80 van de vorige eeuw. De bebouwing, bestaande uit twee aan elkaar gebouwde loodsen, heeft steeds een bedrijfsmatige functie gehad. Eerder werd het plangebied gebruikt als brandweerkazerne en als gemeentewerf.

2.1.2 Huidige status/gebruik

Meest recent is/wordt de bebouwing gebruikt als bedrijfsmatige opslag- en stallingsruimte. Het plangebied bestaat behalve uit de voornoemde twee loodsen uit een nagenoeg geheel verhard buitenterrein. De navolgende beelden tonen de huidige staat van de huidige opstallen. Het plangebied ligt in het opgehoogde talud van de Dorpsstraat, een dijk.



Dorpsstraat 78 Heerjansdam, vanaf de Dorpsstraat (bron: GoogleMaps)



Dorpsstraat 78 Heerjansdam, vanaf de Appelgaard (bron: GoogleMaps)



Huidige situatie plangebied (globaal met rode omlijning aangegeven); bron: ruimtelijkeplannen.nl

2.2 Beoogde ontwikkeling

2.2.1 Algemeen

Doelstelling van het plan is om de niet meer functionele bedrijfsbebouwing (2 loodsen) te slopen en op de planlocatie 4 woningen te bouwen, waarvan 2 vrijstaand (aan de westzijde van het plangebied) en 2 twee-onder-een-kappers (aan de Dorpsstraatzijde van het plangebied). Onderhavige kavel in de dorpskern kan op deze wijze beter worden benut. Er wordt een positieve kwaliteitsslag gerealiseerd. Verder wordt er tegemoet gekomen aan de grote vraag naar dergelijke woningen in Zwijndrecht en in het bijzonder in Heerjansdam.

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied wordt in het plan opgedeeld in 4 kavels. Twee kavels zijn georiënteerd op de Dorpsstraat, de andere twee op de Appelgaard. Voor de ontsluiting van de laatste woningen wordt een uitweg gerealiseerd op de Appelgaard. De dichtst aan de Appelgaard gelegen woning wordt in de lijn van de bestaande bebouwing gebouwd. De parkeerbehoefte wordt gerealiseerd op eigen terrein. De Dorpsstraat en de Appelgaard blijven qua verkeersfunctie ongewijzigd. Het volgende kaartbeeld geeft een indruk van de nieuwe situatie.



De opzet van het plan is tot stand gekomen vanuit de door de gemeente gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, behorende bij de ontwikkeling van de voormalige gemeentewerf te Heerjansdam. De volgende (stedenbouwkundige) randvoorwaarden gelden bij de ontwikkeling.

Plangebied

- Het te ontwikkelen perceel betreft het perceel van de voormalige gemeentewerf te Heerjansdam. Dit perceel is kadastraal bekend als Heerjansdam A 2964 en heeft een oppervlakte van 2.090 m². De groenstrook aan de Appelgaard valt dus buiten de verkoop.
- De ontwikkelende partij koopt dit perceel van de gemeente Zwijndrecht.
- Het ontwerp dient ook uitspraken te doen ten aanzien van de inrichting van aangrenzende openbare gebied.

Wonen

- Gezien de huidige situatie op de woningmarkt wordt ingezet op een minimaal aantal woningen.
- Nieuwbouw dient te voldoen aan het GPR convenant.

Ruimtelijk

De ruimtelijke opgave bestaat uit de volgende onderdelen:

- Versterken van de karakteristiek van de lintbebouwingstructuur aan de Dorpsstraat. Nieuwbouw dient daarom georiënteerd te zijn op de Dorpsstraat, met goot- en bouwhoogten die refereren aan nabij gelegen woonbebouwing langs de dijk (1/1,5 bouwlaag + kap, waarbij de rooi- en noklijn evenwijdig is aan de Dorpsstraat).
- Ruimtelijk begeleiden van de overgang van 'smalle woonstraat' naar 'breed open talud' in de Dorpsstraat.
- De voorgevelrooilijn van de nieuwbouw dient daarom op minimaal 15 en maximaal 20 meter afstand van de voorgevel van de boerderij Dorpsstraat 103 te liggen. Door de situering op enige afstand van de weg ontstaat ruimte voor een trottoir van ca. 1,5 meter breed en een voortuin van minimaal 5 meter diep, welke deels kan worden benut t.b.v. parkeren op eigen terrein.
- Toevoegen van een ruimtelijke tegenhanger voor de boerderij Dorpsstraat 103. De nieuwbouw dient daarom de nodige massa te hebben. Vanuit ruimtelijk oogpunt heeft een stevige twee-onder-een-kapper dan ook de voorkeur.
- Zorgvuldig aansluiten op de bestaande omgeving. De volgende aandachtspunten spelen daarbij een rol:
 - het ontwerp dient helder inzichtelijk te maken hoe het hoogteverschil tussen het plangebied en de aangrenzende gebieden wordt opgelost. Het gebruik van doorsneden werkt daarbij verhelderend;
 - de bebouwing dient een afstand van 3 meter tot aan de zijdelingse erfgrens in acht te nemen;
 - eventuele erfbebouwing dient op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gepositioneerd te worden en is maximaal 1 bouwlaag hoog;
 - er is sprake van een representatieve uitstraling naar de Appelgaard;
 - er wordt rekening gehouden met de privacy van de (achtererven van de) woningen aan de Appelgaard en het talud langs de brandgang wordt behouden.

Verkeer en parkeren

- Aan de appelgaard dienen 4 parkeerplaatsen te worden aangelegd t.b.v. de ontwikkeling van het plan Dorpsstraat 89 (AKM/Fortress). Het ontwerp dient daarin te voorzien/rekening te houden.

- Het parkeerbeleidsplan is van toepassing op deze locatie. Volgens het parkeerbeleidsplan valt Heerjansdam binnen de zone 'rest bebouwde kom'. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost, waarbij de ontsluiting van de percelen (of het perceel) vanaf de Dorpsstraat plaatsvindt.
- Het bezoekersaandeel van de parkeernorm dient in openbaar gebied te worden aangelegd en komt dus 'bovenop' de genoemde 4 parkeerplaatsen t.b.v. het plan Dorpsstraat 89.
- Inzet is het doorzetten van het voetpad langs de Appelgaard (route vanuit de buurt richting trap Nijverheidsstraat – voorzieningencluster/dorpscentrum).

Beeldkwaliteit

De locatie valt onder een bijzonder welstandregime, namelijk 'het dijklint Ringdijk Heerjansdam'. Het is een gebied waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht en de gemeente ook aanvullende beleidsinstrumenten kan inzetten. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Naast een beoordeling op ligging en massa, wordt nadrukkelijk getoetst op architectonische uitwerking en materiaal- en kleurgebruik.

Toetsing van het plan aan voormelde randvoorwaarden

Plangebied

Het plan sluit aan op de openbare ruimte van de Dorpsstraat en de Appelgaard. Aan de zijde van de Dorpsstraat sluiten de woonpercelen met tuin en uitrit aan op de straat. De hardheid van aansluiting op de Dorpsstraat zal daardoor verdwijnen. Voor de 2 woningen aan de achterzijde/westzijde wordt een ontsluiting op de Appelgaard gecreëerd. Het niveau van die ontsluiting zal gelijk zal aan de Appelgaard. De groenstrook tussen het plangebied en de Appelgaard zal in stand blijven en vormt als het ware een natuurlijke buffer.

Wonen

Het plan bestaat uit 4 woningen; 2 twee-onder-een-kappers en 2 vrijstaande woningen. Met het oog op de financiële haalbaarheid is dit het minimum aantal woningen dat hier kan worden gerealiseerd. De nieuwbouw voldoet aan het GPR-convenant.

Ruimtelijk

De 2 twee-onder-een-kappers passen in de dijklintstructuur van de Dorpsstraat. De structuur is divers; er staan rijenwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. De beoogde woningen aan de Dorpsstraat passen in dat beeld. Ze liggen niet op minimaal 17 en maximaal 20 meter van de voorgevel van het pand Dorpsstraat 103 (aan de overzijde). Zou daar wel aan voldaan worden dan zou dat een evenwichtige verdeling van de kavels in het plangebied in gevaar brengen, alsmede de positionering van de woningen op de kavels. De Dorpsstraat versmalt in beeld richting de kruising met de Appelgaard. Dat de 2 twee-onder-een-kappers iets dichterbij het pand Dorpsstraat 103 staan, past in dat 'versmallend' beeld.

De twee woningen langs de Dorpsstraat hebben 1 bouwlaag met kap; de rooi- en noklijn ligt evenwijdig aan de Dorpsstraat. De hierna getoonde beelden tonen hoe het plan aansluit op de omgeving en met hoogteverschillen in het plangebied omgaat.

Verkeer en parkeren

Het parkeren wordt opgelost door de parkeerplaatsen van de twee-onder-een-kapwoningen aan de Dorpsstraat achter de voorgevelrooilijn te plaatsen en een parkeerplaats naast de garage en een voor de garage te plaatsen. Voor de woningen aan de Appelgaard geldt eveneens dat ze parkeren op eigen terrein. Er is daarnaast nog ruimte op het aan te leggen toegangspad naar de achterste woning.

Het plan staat de aanleg van parkeerplaatsen aan de Appelgaard niet in de weg. Ook staat het plan het doorzetten van het voetpad langs de Appelgaard niet in de weg.

De volgende beelden geven een impressie/sfeerbeelden van de te realiseren woningen in het plangebied.



Op de voorgrond de 2 twee-onder-een-kappers



Op de voorgrond de 2 twee-onder-een-kappers



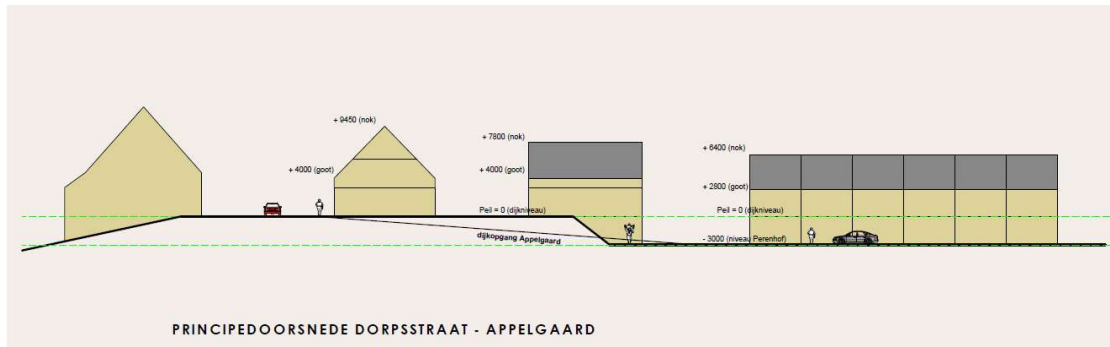
Op de voorgrond de 2 twee-onder-een-kappers, daarachter de 2 vrijstaande woningen, in talud



Op de voorgrond de 2 vrijstaande woningen



Beeld vanaf de inrit Appelgaard



De randvoorwaarden als voormeld en bijgevoegd vormen de basis voor de nieuwe planologische situatie en zijn grotendeels terug te vinden in de Planregels en op de Verbeelding.

2.2.3 Bestemmingen en functies

Om de realisatie van het plan mogelijk te maken is er een aantal punten vanuit de huidige situatie waarmee rekening moet worden gehouden.

- Het plangebied ligt in een oud dijktaalud; er is sprake van een niveauverschil.
- De 2 twee-onder-een-kappers sluiten aan op het niveau van de Dorpsstraat; de vrijstaande woningen op het niveau van de Appelgaard.
- Het plan(gebied) voorziet in eigen parkeerbehoefte.

Rekening houdend met de voornoemde punten is een schetsontwerp tot stand gekomen waarin ondermeer:

- de groenstrook tussen de Appelgaard en het plangebied grotendeels in stand blijft;
- een deel van voormelde groenstrook is omgevormd tot ontsluiting voor de 2 vrijstaande woningen moet dienen;
- het plangebied weliswaar zoveel mogelijk qua bebouwingsstructuur aanhaakt op de bebouwingstructuur van de woningen aan de Appelgaard, maar tegelijk enige afstand aanhoudt ten opzichte van die woningen;
- de kavels van de twee-onder-een-kappers rechtstreeks ontsluiten op de Dorpsstraat;
- parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

De woonkavels krijgen de (enkel)bestemming Wonen. Langs de randen met de Dorpsstraat en de Appelgaard krijgt het plangebied de bestemming Tuin. Binnen die laatste bestemming is perceelsontsluiting toegestaan.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch doorgang te laten vinden, wordt onderzocht of deze niet in strijd is met de verschillende beleidskaders. In dit hoofdstuk is getoetst aan het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Tot 2028 heeft het kabinet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen en doelen van het rijk concreet gemaakt. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende onderdelen van de Barro relevant:

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Om aan de eisen van de ladder te kunnen voldoen dient een aantal stappen te worden gezet die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

- a. beschreven moet worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, in casu voor woningen;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onder 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;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onder 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.

Voorliggend plan betreft een (zeer) kleinschalig plan voor woningbouw, waarbij het aantal woningen met 4 toeneemt. Er is op grond van jurisprudentie geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zodat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Er is bovendien sprake

van een forse sanering van oude bedrijfsbebouwing. Verder voorziet het plan in een grote lokale en regionale behoefte naar woningen. In de regio Zuid-Holland Zuid is nog steeds sprake van een grote vraag naar allerlei woningbouwtypes.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie (2019)

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 22 januari 2019 de Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. De provincie Zuid-Holland stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving, de provincie sorteert daarmee voor op de Omgevingswet. De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen: de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het milieubeleidsplan, het regionale waterplan, het verkeers- en vervoersplan en de natuurvisie.

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.

De provincie benoemt in de Omgevingsvisie onder meer de volgende, in het kader van dit plan relevante, thema's in verband met het bouwen van woningen:

Bouwen naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over woningen zo te bouwen, in samenhang met investeringen in infrastructuur, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving dat dit bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transities waar de provincie voor staat. Woningbouw als de enige of primaire oplossing voor de sociaaleconomische vitaliteit is in de ogen van de provincie geen duurzame lange termijn strategie.

Bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

Met verdichting van het stedelijk gebied wordt de agglomeratiekracht versterkt. Het draagt bij aan efficiënt ruimtebeslag en door binnenstedelijk te bouwen kan het open landschap behouden blijven. Behoud en ontwikkelen van het groenblauwe netwerk in, om en tussen de steden draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving, een attractief woonmilieu en een gezonde en klimaat-adaptieve omgeving. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toepassing van voornoemde thema's. Verder voorziet het plan in het beter benutten en opwaarderen van wat er is, alsmede in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3.2 Omgevingsverordening (2019)

De Omgevingsvisie is juridisch verankerd in de Omgevingsverordening. Hierin is aangegeven welke aspecten opgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Voor het plangebied is een aantal artikelen uit de verordening van toepassing. In deze paragraaf wordt getoetst aan de relevante artikelen.

§ 6.2.3 Stedelijke ontwikkelingen

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

- 1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.*

De provincie verwacht van de gemeenten dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de verordening. Dit is met name van belang als het gaat om regels in de verordening die het karakter hebben van een doelbepaling en daarmee ruimte bieden voor een nadere afweging.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.

Toetsing

Het plan voorziet in een niet nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van jurisprudentie is bij een bestemmingsplan dat voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, in beginsel geen sprake van een

stedelijke ontwikkeling (bij 14 woningen is dat wel het geval (ABR 9 februari 2014, 2014:1252)). Het onderhavige plan beoogt de ontwikkeling van 4 woningen. Er hoeft derhalve geen toetsing aan de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Conclusie

Het plan past binnen provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

Op regionaal niveau is wat betreft woonbeleid de regionale woonvisie Drechtsteden 2017-2030 (Goed wonen in de Drechtsteden, 25 oktober 2017). Uitwerking van de woonvisie vindt plaats door de afzonderlijke gemeenten, waaronder ook Zwijndrecht. De woonvisie staat niet op zichzelf, ze maakt deel uit van een bredere en integrale aanpak 'Groeiaagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden' met aandacht voor wonen, bereikbaarheid en verbetering van de sociaaleconomische positie van de Drechtsteden.

De woonvisie en de Groeiaagenda beogen een schaal- en kwaliteitssprong van het wonen in de Drechtsteden. Goed wonen, goed werken en goed bereikbaar zijn de thema's waar het om draait. Met goed wonen wordt bedoeld: hoogwaardig wonen, met een stevige aantrekkingskracht om te werken en te verblijven. De nog onvoldoende benutte kwaliteiten van de regio spelen daarbij een belangrijke rol. Omdat het huidige woningaanbod te eenzijdig en van veel middelmaat is, wordt ingezet op woningaanbod voor het midden en hoger segment. De Drechtsteden hebben de ambitie om tot 2031 zo'n 25.000 woningen toe te voegen; 15.000 boven de autonome behoefte (van 10.000 woningen).

Uit de woonvisie volgt dat onderzoek aantoont dat de woningbehoefte op regionaal niveau laat zien dat de vraag naar duurdere (koop)woningen veel groter is dan het aanbod. Dit geldt met name voor het segment van € 300.000 tot € 450.000. Een van de speerpunten van regionaal beleid is daarom dat er bij nieuwbouwplannen in de koopsector gezorgd wordt voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).

Toetsing

Het plan voorziet in de bouw van 4 woningen in de vrije sector koopwoningen in het duurdere segment (> € 300.000).

Conclusie

Het onderhavige plan voldoet aan de regionale beleidsuitgangspunten voor wonen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Zwijndrecht 2010: 'de ondernemende tuinstad' (2010)

Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2020 vastgesteld: 'de ondernemende tuinstad'. In haar ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 jaar kiest Zwijndrecht voor kwaliteit, voor een stevige rol in het netwerk van de regio Drechtsteden en voor versterking van haar eigen identiteit. Speerpunten voor de komende jaren zijn de versterking van het aanbod van woningen voor iedereen, aantrekkelijke vestigingslocaties voor bestaande en nieuwe bedrijven en een blijvend goede bereikbaarheid vanuit de Randstad en vanuit het zuiden van het land.

Heerjansdam

In de structuurvisie is ook de ontwikkelingsrichting voor Heerjansdam opgenomen. Voor Heerjansdam wordt gestreefd naar: 'Een dijk van een dorp met een groen-recreatief karakter'. De ligging in het landelijk gebied, omgeven door water en weidse polders, maakt dat Heerjansdam een groene enclave is in de Drechtsteden. De dijkstructuur loopt als een ring om Heerjansdam heen. In de wegenstructuur zijn de Dorpsstraat, de Lindeweg en de Lindtsedijk belangrijk. De Lindtsedijk vormt de verbinding met Barendrecht, de A29 en Zwijndrecht, de Molenweg ontsluit Heerjansdam richting de A16.

Sfeer en woonprofiel

In de Structuurvisie is beschreven, dat Heerjansdam een bloeiende dorpsgemeenschap met een sterke sociale samenhang. De korte lijnen maken veel activiteiten en initiatieven mogelijk. Het verenigingsleven bloeit en de mensen kennen elkaar en zorgen waar nodig voor elkaar. Heerjansdam is een gewilde plaats om te wonen, vooral bij de meer kapitaalkrachtige burgers. Het biedt als enclave in het groen mogelijkheden voor de vestiging van mensen die in de Drechtsteden in onvoldoende mate aanwezig zijn. De prijzen voor koopwoningen zijn dan ook hoger dan elders in Zwijndrecht. Dit woonprofiel leidt tot het dilemma dat er onvoldoende mogelijkheden zijn voor starters en mensen in de eerste gezinsfase die in Heerjansdam willen blijven wonen. Omdat een voortzetting van deze trend kan leiden tot een onevenwichtige bevolkingssamenstelling en vermindering van de vitaliteit van Heerjansdam, streeft de gemeente Zwijndrecht naar een lokale differentiatie van het woningaanbod. Deze differentiatie vindt plaats in relatie tot het overige woningaanbod in Zwijndrecht.

3.5.2 Structuurvisie Heerjansdam 2030 (november 2006)

Deze visie richt zich op hoofdkeuzes en hoofdlijnen van de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor het dorpsgebied van Heerjansdam en directe omgeving. De structuurvisie is een belangrijke bouwsteen voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen of herzieningen. Het ontwikkelingsbeeld 2030 met betrekking tot wonen, werken, voorzieningen, water, groen, recreatie en de toekomstige ruimtelijke structuur komen in de visie aan bod. De centrale visie richt zich op behoud en ontwikkeling van Heerjansdam als rustige woonkern in een verder recreatief te ontwikkelen aantrekkelijke groene omgeving, met cultuurhistorie, water en ecologie als leidraad bij verdere ontwikkelingen.

Kernpunten van de visie op het huidige dorpsgebied, voor zover relevant voor het plangebied, zijn de volgende:

- instandhouding van het centrale groenelement in het woongebied (Groene Zoom) en versterken van de recreatieve gebruiksmogelijkheden, met behoud van het open karakter;
- verbeteren van de langzaamverkeersverbindingen;
- uitvoeren van een gerichte verkenning naar praktische oplossingsmogelijkheden voor de parkeerknelpunten in het woongebied;
- onderzoek naar mogelijkheden van vernieuwing van oudere gedeelten van de woningvoorraad.

De bouw mogelijkheden binnen het huidige dorpsgebied en daarmee het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, zijn zeer beperkt. Voorop staat dat het dorpse en groene karakter in stand blijft bij het benutten van bouw mogelijkheden. Tot de ontwikkelingslocaties die genoemd worden behoort ook het onderhavig plangebied (Dorpsstraat).

Toetsing

De te realiseren eengezinswoningen passen binnen het in de beide structuurvisies neergelegde ruimtelijk beleidskader.

3.5.3 Bestemmingsplan Heerjansdam - Gors

In paragraaf 1.4 is al ingegaan op het geldende planologisch kader. Geconstateerd werd dat het plan niet past binnen de geldende bestemming (Maatschappelijk).

In paragraaf 1.4 is tevens opgemerkt dat een nieuw planologisch kader in voorbereiding is, het (ontwerp) bestemmingsplan Heerjansdam en bedrijventerrein Gors. Ook binnen dat bestemmingsplan is de bestemming van het plangebied Maatschappelijk. Het bouwplan past daar niet binnen.

Toetsing

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan en ook niet binnen het in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan.

3.5.4 Bestemmingsplan Partiële herziening verbod voor de winning van schaliegas en schalie-olie, gemeente Zwijndrecht

Met dit plan wordt beoogd een actief standpunt over schaliegas winning en schalie-olie winning in te nemen door algemene regels (bouw- en gebruiksregels) tegen winning van schaliegas en schalie-olie voor het grondgebied van Zwijndrecht in bestemmingsplannen op te nemen. Hiermee beoogd de gemeenteraad horizontale en verticale boringen tegen te gaan.

De gemeente Zwijndrecht heeft zich net als vele andere gemeenten in Nederland 'schaliegasvrij' verklaard. De gemeente heeft het verbod op proefboringen uitdrukkelijk verankerd door middel van een verbodsbepaling in voornoemd bestemmingsplan. 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 schalie-olie wil gaan uitvoeren.

Toetsing

De regels uit de partiële herziening zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

3.5.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2016-2030 (2016)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2016-2030 (GVVP), vastgesteld in juni 2016, is een integrale visie op de toekomst van verkeer en vervoer in Zwijndrecht verwoord. Het GVVP draagt bij aan een aantrekkelijk Zwijndrecht, waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid zijn belangrijk onderwerpen in het plan, evenals goede verkeersdoorstroming, stimuleren van fietsgebruik en het aanbieden van toegankelijk openbaar vervoer.

In het GVVP zijn 8 doelstellingen uitgewerkt voor 2030:

- Duurzame oplossingen voor lokale en regionale knelpunten in de hoofdwegenstructuur;
- Optimale aansluiting van Zwijndrecht op het (inter)regionale netwerk van hoogwaardige en snelle openbaar vervoersverbindingen;
- Verbetering van concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto, door verdere kwaliteitsverbetering van het fietsnetwerk;
- Optimaliseren van verkeersveiligheid rondom scholen, wijkwinkelcentra, zorg- en welzijnsvoorzieningen en sportterreinen;

- Afname aantal verkeersongevallen;
- Heldere en herkenbare indeling in hoofd- en verblijfswegen;
- Parkeerfaciliteiten beter afgestemd op de parkeerbehoefte van bewoners, bezoekers en werknemers.

Iedere 4 jaar wordt een herziening van het uitvoeringsprogramma opgesteld.

Toetsing

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een marginale, nagenoeg verwaarloosbare impact op de lokale (hoofd)wegenstructuur. Uit het GVVP blijkt wel de noodzaak om de parkeerbehoefte en parkeerfaciliteiten beter op elkaar af te stemmen. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom opgenomen, dat in geval van functiewijziging en nieuwbouw moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. In beginsel moet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien. Bij ontwikkelingen in het plangebied dient derhalve rekening te worden gehouden met dit beleid. Het plan is in overeenstemming met de doelstellingen van het GVVP.

3.5.6 Groenstructuurplan 2005-2015 (2009)

Het Groenstructuurplan 2005-2015 (25 augustus 2009) geeft een meerjarenvisie op beheer en inrichting van de openbare ruimte, met speciale aandacht voor de bestaande groenstructuur. Voor de visie is een inventarisatie en analyse uitgevoerd naar het groen en aanverwante zaken. De hieruit voortgekomen knelpunten en potenties vormden aanknopingspunten voor het opstellen van de groenvisie, een essentieel onderdeel van het Groenstructuurplan. Uit de visie blijkt dat de hoofdgroenstructuur een basis biedt voor de ontwikkelings- en beheermaatregelen om het groen in de gemeente aantrekkelijk te maken en een duurzaam karakter te geven. Met betrekking hierop zijn diverse uitgangspunten geformuleerd om zowel de hoofdgroenstructuur als de wijk-groenstructuur en het overig groen te handhaven en te versterken. Het groenstructuurplan maakt onderscheid in hoofdgroenplekken en wijk- en buurtgroen. In bepaalde gevallen is in het groen deels bebouwing aanwezig.

Toetsing

Het plangebied grenst aan openbaar groen aan de Appelgaard. Dat groen blijft nagenoeg geheel in stand. Een klein deel daarvan zal als uitrit voor de 2 vrijstaande woningen nodig zijn. Aangezien de groenbestemming voorziet in de mogelijkheid van parkeren wordt met het creëren van de uitrit in dit groen geen wezenlijk inbreuk gemaakt op het beoogde karakter van dat groen. Verder komt er in het plan belangrijk meer groen (tuinen) dan in de huidige situatie het geval is. Het plan maakt derhalve geen inbreuk op de beleidsuitgangspunten als neergelegd in het Groenstructuurplan.

3.5.7 Welstandsnota Zijndrecht 2013

In de Welstandsnota Zijndrecht 2013 zijn de samenhang in de eigenschappen van gebieden en objecten vertaald in objectieve beoordelingscriteria die de burger en de bouwplantoetser een houvast moeten bieden bij het opstellen en het beoordelen van bouwplannen. In de welstandsnota worden vier typen welstandsregimes onderscheiden.

- regulier versoepeld (uitsluitend de objectgerichte welstandscriteria), zwarte gebieden;
- regulier (gebiedsgerichte criteria), gekleurde gebieden;
- bijzonder (gebiedsgerichte criteria), rode gebieden;
- welstandsvrij (geen criteria), zwart-wit gearceerde gebieden.

De toetsing aan redelijke eisen van welstand wordt in eerste instantie ambtelijk gedaan. Op de gebiedskaarten is aangegeven welk welstandsregime waar van toepassing is. Wanneer het plan is

gelegen in een gebied met een bijzonder welstandsregime (roodgekleurd) wordt het plan direct voorgelegd aan de welstandscommissie. Wanneer het plan is gelegen in een gebied met een regulier versoepeld regime wordt het plan ambtelijk getoetst aan de objectgerichte welstandscriteria. Aan- of uitbouwen die niet voldoen aan deze criteria worden voorgelegd aan de welstandscommissie, alle overige bouwwerken dienen te worden aangepast en worden niet voorgelegd aan de welstandscommissie. Wanneer het plan is gelegen in een regulier welstandsregime en het plan met een ruimtelijk model in de nota is opgenomen, wordt er alleen ambtelijk getoetst aan de gebiedsgerichte welstandscriteria. Wanneer het bouwplan niet voldoet en redelijkerwijs wel kan voldoen aan deze criteria, dient het plan te worden aangepast en wordt het niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

Wanneer er sprake is van een plan met een bijzondere kwaliteit of van een nieuwe ontwikkeling waarbij de gebieds- en objectgerichte criteria niet toereikend of ambtelijk toetsbaar zijn wordt het plan altijd voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie toetst dergelijke plannen aan de gebiedsgerichte criteria en, wanneer deze niet toereikend zijn, aan de algemene welstandscriteria.

Toetsing

Het plangebied behoort tot deelgebied 35 in de nota en is aangegeven als rood gebied, waarvoor bijzondere, gebiedsgerichte welstandscriteria gelden. De welstandsnota schrijft voor dit gebied voor, dat eventuele ingrepen moeten worden gedaan op het niveau van de dijk, de weg het blok én het individuele gebouw. De dorpse karakteristiek moet behouden blijven, onder andere door een volwaardige kap. Het afwisselende beeld van de dijk blijft eveneens behouden. Verder bevat de welstandsnota onder meer voorschriften omtrent het kleur- en materiaalgebruik. Het plan is in lijn met de welstandsnota.

3.5.8 Afwijkingenbeleid Zwijndrecht 2015

De komst van de Wabo gaf voor de gemeente Zwijndrecht aanleiding om het bestaande ontheffingenbeleid te herzien. Dit heeft geresulteerd in de beleidsnota Afwijkingenbeleid Zwijndrecht 2015. Dit beleid voor planologisch strijdige activiteiten kent dezelfde uitgangspunten als het oude ontheffingenbeleid, maar is afgestemd op de nieuwe wetgeving. Het afwijkingenbeleid maakt onderdeel uit van een breder geheel aan instrumenten, die tezamen gericht zijn op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Onderlinge samenhang tussen de verschillende instrumenten, waaronder het bestemmingsplan, is van belang.

De beleidsregel heeft tot doel om bij concrete verzoeken om omgevingsvergunning voor planologische bouw- en gebruiksactiviteiten (al dan niet in combinatie met andere activiteiten) een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid voor het verlenen van medewerking kan worden gevormd. Door middel van het stellen van een kader bieden deze beleidsregels naast duidelijkheid ook uniformiteit.

De beleidsregels zijn gemaakt voor de beoordeling van aanvragen met betrekking tot een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning, een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dakkapellen, dakopbouwen en antennes. Eveneens zijn regels opgenomen voor de beoordeling van plannen met betrekking tot wijzigingen van het gebruik in strijd met het bestemmingsplan. In de uitwerkingen van de beleidsregels per activiteit is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht met de structuur van de mogelijkheden die zijn aangegeven in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, hoofdstuk IV. Naast deze generieke objectgebonden afwijkingen, zijn tevens gebiedsgerichte afwijkingen opgenomen (hoofdstuk 8 van de beleidsnota).

Toetsing

Zoals eerder is aangegeven wordt gekozen voor een zoveel mogelijk uniforme bebouwingsregeling voor woonpercelen binnen de kom van Zwijndrecht. Deze houdt onder meer in dat nieuwe bebouwing in het voorerf en het naar openbaar gebied gekeerde zijerf in beginsel niet wenselijk zijn zonder nadere afweging en dus niet rechtstreeks mogelijk worden gemaakt. De beleidsregel biedt voor aan- en uitbouwen in het zijerf onder voorwaarden mogelijkheden. In dit plan is aan deze erfdelen voornamelijk een tuinbestemming toegekend, met zeer beperkte bouw mogelijkheden.

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het deelgebied A16 'Heerjansdam / Gors' van het afwijkingenbeleid. In dit gebied worden mogelijkheden geboden voor dakopbouwen op eenlaagse uitbouwen. Het rechtstreeks opnemen van mogelijkheden voor dakopbouwen in dit bestemmingsplan wordt, gelet op de mogelijke invloed op het woon- en leefmilieu van omwonenden en het straatbeeld, niet wenselijk geacht. Tevens is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid niet zinvol geacht, omdat reeds door middel van een reguliere omgevingsvergunning een dakopbouw kan worden vergund. Daarbij wordt getoetst aan het afwijkingenbeleid.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009).

De VNG-publicatie geeft richtafstanden (tussen milieubelastende en milieugevoelige functies), gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Van die afstanden mag in een voorkomend geval gemotiveerd worden afgeweken; het zijn immers 'richtafstanden'. Zo kunnen, indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen een hogere milieubelasting kent.

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied. •
- Het omgevingstype gemengd gebied
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Naast voorgaande omgevingstypen kent de publicatie ook gebieden met functiemenging. Bij functiemenging kan gedacht worden aan:

- Stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- Horecaconcentratiegebieden;
- Zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In functiemengingsgebieden is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten wenselijk, omdat de activiteiten qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden woningen en ander gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid.
2. Productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats.
3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig.
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Keuze van het omgevingstype

Het plangebied ligt binnenstedelijk, in een gebied met hoofdzakelijk een woonfunctie. Het plangebied maakt deel uit van de kern Heerjansdam. Er kan gezien het karakter van de omgeving worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Situatie ter plaatse/toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bestemmingen aanwezig/toegestaan:

- Wonen
- Tuin
- Groen (langs de Appelgaard en meer ten zuiden van het plangebied)
- Verkeer (omliggende wegen)
- Centrum (oostelijk en meer noordelijk van het plangebied)
- Maatschappelijk (scholen, kinderopvang, kerk)

Binnen de bestemming Centrum is bedrijfsvestiging in de milieucategorieën 1 en 2 mogelijk. Tegen het plangebied aan de Dorpsstraat, in pand nr. 103, zijn enkele (bedrijfs)opslagloodjes gevestigd. Het betreft hier opslag. Boven de opslagruimte zijn woningen gevestigd. Het gebruik van de loodsjes voor bedrijfsdoeleinden wordt beperkt door (primair) de daarboven gelegen woningen. De woningen op de planlocatie ondervinden geen nadelige effecten van voormeld gebruik.

Er bevinden zich verder geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied. Aan de Industrieweg (bedrijventerrein Gors), op ruim 100 m afstand van het plangebied bevinden zich bedrijven tot een maximale milieucategorie 3.1. De richtafstand van de beoogde milieugevoelige functie wonen voor het plangebied tot bedrijven met een dergelijk categorie bedraagt 50 m. De werkelijke afstand is groter dan de richtafstand.

Op het bedrijventerrein is een tankstation (Argos) gevestigd, met LPG-vulpunt (minder dan 1.000 m³ per jaar). De afstand tot het verkooppunt bedraagt circa 300 m. De richtafstand van een milieugevoelige functie tot een dergelijke inrichting bedraagt 50 m vanwege gevaar; de werkelijke afstand is groter.

Verder is op bedrijventerrein, aan de zuidzijde van de Randweg een bedrijf (Shipcoat B.V.) gevestigd met milieucategorie 4.1 en een Bevi-inrichting is. De afstand van het plangebied tot deze inrichting is circa 330 m. De richtafstand tot een dergelijke inrichting bedraagt 200 m. De werkelijke afstand is groter.

De richtafstanden zijn gebaseerd op de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG (editie 2009).

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.2 Luchtkwaliteit

Normstelling

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³) voor stikstofdioxide en fijn stof. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof nl. PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. De achtergrond concentraties langs de omliggende wegen ligt onder de 25 µg/m³.

Situatie ter plaatse/toetsing

Het bouwplan voorziet in de sloop van een loods en de bouw van 4 nieuwe woningen.

Voor de *toename* van verkeer wordt met het volgende gerekend:

- Aantal toe te voegen wooneenheden: 4
- Aantal auto's per woning: (gemiddeld) 2
- Aantal verkeersbewegingen per auto per dag: 4 (heen en weer)
- Totale toename aantal verkeersbewegingen per dag: $4 \times 2 \times 4 = 40$ (afgerond)

Er kan nog een aftrek plaatsvinden als gevolg van het beëindigen van het bedrijfsmatige gebruik. Voorzichtigheidshalve is daar niet mee gerekend. Gebruikmakend van de NIBM-rekentool (2019) van Infomil geeft dit de volgende berekening van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	40
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

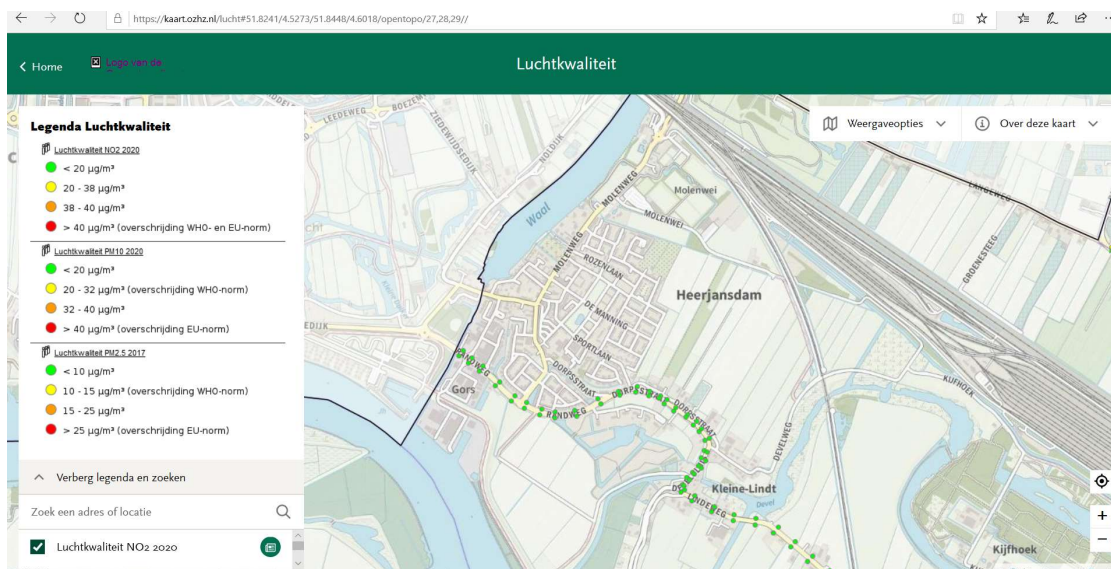
Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Er is daarom geen verder onderzoek nodig naar het aspect luchtkwaliteit.

In 2007 is een rapportage luchtkwaliteit over 2006 opgesteld voor de hele gemeente Zwijndrecht³. Deze rapportage is opgesteld in het kader van de rapportageplicht uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 en heeft betrekking op plaatsen waar naar redelijke verwachting mensen blootgesteld staan aan luchtverontreiniging. Dit Besluit luchtkwaliteit is in 2007 vervangen door de Wet luchtkwaliteit, die een onderdeel vormt van de Wet milieubeheer.

Problemen met luchtkwaliteit in de gemeente Zwijndrecht concentreren zich rond de drukke doorgaande lokale wegen en de rijksweg A16. In de rapportage zijn luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd voor die locaties waar het vermoeden bestaat dat de luchtkwaliteitsnorm voor stikstofdioxide (NO₂) en/of fijn stof (PM₁₀) zou kunnen worden overschreden. De verrichte berekeningen zijn uitgevoerd middels de Regionale Verkeers- en Milieukaart Drechtsteden (RVMK-Drechtsteden). Hierbij is gebruik gemaakt van het actuele verkeersmodel (2006). Tevens zijn de recente achtergrondconcentraties en emissieparameters van voertuigen gebruikt (CAR II versie 6.0). De recente emissiegegevens ten opzichte van eerdere emissiegegevens vertonen een licht concentratiedaling van stikstofdioxide. Daarentegen laten recente gegevens een toename van fijn stof zien. De problemen met betrekking tot fijn stof nemen naar verwachting in de toekomst behoorlijk af. De nadruk van luchtverontreiniging ligt vooral op stikstofdioxide.

In de rapportage zijn geen luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd voor locaties binnen het thans nog ontwerp zijnde plangebied Heerjansdam - Gors omdat hier, gezien het ontbreken van drukke doorgaande wegen, naar verwachting geen luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Geconcludeerd kan worden dat hier geen sprake is van grenswaarde of plandrempel overschrijdende situaties.

Uit door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid beschikbaar gesteld kaartmateriaal blijkt dat de huidige luchtkwaliteit van het plangebied goed is te noemen. Onderstaand kaartbeeld toont dit aan.



Bron: OZHZ; luchtkwaliteit op de kaart

Conclusie

De voorgenoemen ontwikkeling draagt niet danwel verwaarloosbaar bij een verslechtering van de (goede) luchtkwaliteit. De Wet milieubeheer staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.3 Externe veiligheid

Normstelling

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Situatie ter plaatse/toetsing

Volgens Risicokaart.nl geldt voor het plangebied een kleine kans tot overstroming. Verder is op een afstand van ruim 300 meter het brandstofverkooppunt met LPG-vulpunt aan de Industrieweg gevestigd en het bedrijf Shipcaot B.V., een Bevi-inrichting. De straal van het invloedgebied groepsrisico van deze inrichting is 20 meter (binnenopslag). De planlocatie valt daarom buiten het invloedgebied. Er is ten aanzien van deze inrichtingen geen nadere verantwoording nodig.

Behalve deze inrichtingen is op circa 1,3 km van het plangebied het spoorwegemplacement Kijfhoek gelegen en spoorlijn Dordrecht-Rotterdam. Verder ligt de planlocatie op ruim 600 m afstand van de Oude Maas, een rivier waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook het vervoer van gevaarlijke stoffen (Randweg) is relevant. Deze aspecten worden hierna beoordeeld in relatie tot de effecten ervan op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling.

Spoorvervoer gevaarlijke stoffen

Er vindt doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor plaats ten noorden van het plangebied. Het betreft meerdere transportstromen te weten: het transport van en naar het emplacement Kijfhoek over de Betuweroute en het transport richting dan wel komend uit de richting Barendrecht. Met betrekking tot dit transport vinden op emplacement Kijfhoek rangeeractiviteiten plaats.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de effectafstanden in meters die ten gevolge van een optredend incident kunnen optreden. Ter verduidelijking worden de afstanden bij de scenario's Blevé en toxische damp van de 1, 10 en 100 procent letaliteitsgrenzen weergegeven. Dit betreft de afstanden waar respectievelijk 1, 10 en 100 procent van het aantal aanwezigen zal komen te overlijden. De gebruikte gegevens zijn afkomstig uit de landelijk opgestelde "Handleiding adviestaak regionale brandweer IPO 08, versie maart 2010".

Scenario:	1% letaliteitsgrens	10 % letaliteitsgrens	100% letaliteitsgrens
Blevé: meest geloofwaardig	85	Niet berekend	40
Blevé: worst case	330	220	140
Toxische damp (ammoniak) Meest geloofwaardig	120	90	40
Toxische damp (ammoniak) Worst case	1250	950	400

Met de afstand van het plangebied tot het emplacement Kijfhoek wordt de 1%-letaliteitsgrens voor toxische dampen niet gehaald. In het Basisnet spoor is daarnaast een plasbrandaandachtsgebied (PAG) vastgesteld. Voor het spoor is dit gebied vastgesteld op 30 meter vanuit de rand van het spoor. Op basis van de gegevens uit de plankaart bij het bestemmingsplan heeft dit PAG geen invloed op de bebouwing in het plangebied. Nadere verantwoording is niet nodig.

Transport van gevaarlijke stoffen over de Oude Maas

Hier wordt verduidelijkt welke invloed het transport over de Oude Maas heeft. Het plangebied grenst aan de Oude Maas en ligt in het invloeds- en/of effectgebied van de Oude Maas. Over deze rivier worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen getransporteerd. De stoffen die van invloed zijn op de directe omgeving van de vaarweg zijn:

- brandbare gassen
- toxische gassen
- brandbare vloeistoffen

- toxische vloeistoffen

Onderstaande tabel – eveneens uit de Handleiding adviestaak regionale brandweer IPO 08, versie maart 2010 – geeft de letaliteitsgrenzen weer waarmee rekening moet worden in de verantwoording van het groepsrisico.

Scenario's vaarweg	100% letaliteitsgrens	10% letaliteitsgrens	1% letaliteitsgrens
Plasbrand	40 meter	55 meter	70 meter
Flare	200 meter	300 meter	500 meter
Lekkage ammoniak	65 meter	80 meter	150 meter
Falen ammoniaktank	100 meter	400 meter	800 meter

Het plangebied ligt op ruim 650 m verwijderd van de Oude Maas en daarmee iets binnen de 1%-letaliteitsgrens voor 'falen ammoniaktank'. Het is niet te verwachten dat het groepsrisico ten gevolge van groter is dan de oriënterende waarde en neemt niet toe door de vaststelling van het bestemmingsplan.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Voor de gemeente Zwijndrecht, inclusief kern Heerjansdam, is een route gevaarlijke stoffen vastgesteld in 2011. Heel het industrieterrein Gors-zuid en de Randweg vanuit de gemeente Barendrecht tot aan de Industrieweg in Heerjansdam zijn aangewezen als route gevaarlijke stoffen.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de aangewezen route is beperkt. De invloed op de woningen in het plangebied is verwaarloosbaar.

Conclusie

Vanuit oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het vaststellen van het plan.

4.4 Geluid

Normstelling

De regels (grenswaarden) met betrekking tot de (maximaal) toelaatbare hoeveelheid geluid afkomstig van een industrieterrein, weg of spoorweg zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen een conform deze wet geldende geluidszone. De grenswaarden (voorkeursgrenswaarde en ten hoogste toelaatbare waarde) uit de Wgh zijn van toepassing op de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Situatie ter plaatse/toetsing

De gevolgen van het plan voor de omgeving, evenals naar die van de omgeving op het plan, zijn onderzocht en neergelegd in het als bijlage toegevoegde rapport 'Akoestisch onderzoek herontwikkeling locatie Dorpsstraat 78-80 Heerjansdam'. De conclusie en het advies van het rapport luiden als volgt:

CONCLUSIE EN ADVIES

5.1 Algemeen

Om de herontwikkeling mogelijk te maken dient de huidige bestemming 'Maatschappelijk' te worden omgezet naar de bestemming 'Wonen' middels een bestemmingsplanwijziging. Het akoestisch onderzoek maakt onderdeel uit van deze wijzigingsprocedure.

Het nieuwbouwplan ligt op de rand van de geluidzone van de Randweg en binnen de geluidzone van de Boomgaardweg. Uit de toelichting van het vigerend bestemmingsplan blijkt dat Heerjansdam zich niet meer in de zone van het rangeerterrein 'Kijfhoek' bevindt. Toetsing aan de geluidbelasting vanwege het 'gezoneerd industrieterrein' rangeerterrein is dus niet noodzakelijk. Het plangebied bevindt zich niet binnen de geluidzone van een spoorlijn.

De wegen in de omgeving van de planontwikkeling, de Dorpsstraat en de Appelgaard, zijn beide 30 km/uur wegen. Dergelijke wegen hebben geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder en formeel dus ook geen toetsingsplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting van deze wegen in het akoestisch onderzoek beschouwd om te kunnen beoordelen of zij relevant geacht worden voor de planlocatie.

Het akoestisch onderzoek heeft dus tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen en de gezoneerde weg te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Daarnaast zal, door middel van een (cumulatie)berekening, het geluid vanwege wegverkeerslawaai kwalitatief worden beschouwd op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat oftewel op de aanwezigheid van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Toetsing aan Wet geluidhinder

5.2.1 Randweg

De berekende geluidbelasting vanwege deze weg op de gevels van de nieuwbouw bedraagt ten hoogste 28 dB. Daarmee wordt op alle gevels van de nieuwbouw voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Voortvloeiend hieruit is geen nader onderzoek naar aanvullende maatregelen noodzakelijk om de geluidbelasting vanwege deze weg te reduceren en kan een aanvraag hogere grenswaarde achterwege blijven.

5.2.2 Boomgaardweg

De berekende geluidbelasting vanwege deze weg op de gevels van de nieuwbouw bedraagt ten hoogste 35 dB. Daarmee wordt op alle gevels van de nieuwbouw voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Voortvloeiend hieruit is geen nader onderzoek naar aanvullende maatregelen noodzakelijk om de geluidbelasting vanwege deze weg te reduceren en kan een aanvraag hogere grenswaarde achterwege blijven.

5.3 Gemeentelijk beleid hogere grenswaarden

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh, en daarmee geen relevante blootstelling aan geluid vanwege een geluidgezoneerde weg plaatsvindt, is een aanvraag van een hogere grenswaarde niet noodzakelijk en is ook toetsing daarvoor aan het gemeentelijk geluidbeleid niet van toepassing.

5.4 Beoordeling akoestisch woon- en leefklimaat/goede ruimtelijke ordening

Aangezien uit de afzonderlijke rekenresultaten vanwege de 30 km/u wegen blijkt dat vanwege de Dorpsstraat een overschrijding van de richtwaarde plaatsvindt, is daarmee dus wel sprake van een relevante blootstelling aan geluid vanwege deze weg bij de planlocatie. De overschrijding van de richtwaarde bedraagt 1 - 3 dB en vindt alleen plaats bij de twee 2/1 kapwoningen. De streefwaarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

Op basis van de rekenresultaten na cumulatie van geluid vanwege al het wegverkeer in de onderzoeksomgeving kan volgens de MilieuKwaliteitsMaat het volgende worden geconcludeerd:

- bij woning 1 kan, met een gecumuleerde geluidbelasting van 42 – 54 dB, het akoestisch woon- en leefklimaat worden beoordeeld als 'zeer goed' tot 'matig';
- bij woning 2 kan, met een gecumuleerde geluidbelasting van 42 – 46 dB, het akoestisch woon- en leefklimaat worden beoordeeld als 'zeer goed' tot 'goed';
- bij woning 3 kan, met een gecumuleerde geluidbelasting van 43 – 56 dB, het akoestisch woon- en leefklimaat worden beoordeeld als 'zeer goed' tot 'redelijk';

- bij woning 4 kan, met een gecumuleerde geluidbelasting van 41 – 56 dB, het akoestisch woon- en leefklimaat worden beoordeeld als ‘zeer goed’ tot ‘redelijk’.

Uit de cumulatieberekening is bovendien op te maken dat cumulatie van geluid niet of nauwelijks leidt tot een hogere geluidbelasting dan vanwege alleen de maatgevende bron en het akoestisch woon- en leefklimaat daarmee dus niet verslechtert. Met een dergelijke geluidbelasting en de aanwezigheid van een geluidluwe gevel én een geluidluwe buitenruimte bij iedere woning, wordt het akoestisch woon- en leefklimaat bij alle woningen op deze locatie aanvaardbaar geacht.

5.5 Advies

Aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege geen enkele geluidgezoneerde weg wordt overschreden, is het aanvragen van een hogere grenswaarde in onderhavige situatie niet noodzakelijk en zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om het woon- en leefklimaat te verbeteren.

De richtwaarde van 48 dB in navolging van de Wgh wordt vanwege de Appelgaard niet en vanwege de Dorpsstraat alleen overschreden bij de 2/1 kapwoningen. Uit de rekenresultaten na cumulatie van het geluid vanwege wegverkeerslawaaï is op te maken dat bij deze 2/1 kapwoningen cumulatie niet of nauwelijks leidt tot een toename van het geluid en dus een verslechtering van het akoestisch woon- en leefklimaat.

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie zal, in navolging van het Bouwbesluit, in verblijfsgebieden enkel hoeven te voldoen aan de minimale eis van 20 dB, aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van het vaststellen van een hogere grenswaarde.

Om met zekerheid een goed akoestisch woon- en leefklimaat in alle geluidgevoelige ruimtes te waarborgen, kan overwogen worden om de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels. Dit betekent bij de 2/1 kapwoningen een karakteristieke geluidwering van $GA_{k} = 23$ dB (56 dB – 33 dB) voor een verblijfsgebied en een GA_{k} van 21 dB voor een verblijfsruimte. Voor de vrijstaande woning op kavel 1 geldt in dat geval een GA_{k} van 21 dB (54 dB – 33 dB) voor een verblijfsgebied en een GA_{k} van 19 dB voor een verblijfsruimte.

Bij de vrijstaande woning op kavel 2 geldt dat met een gecumuleerde geluidbelasting van ten hoogste 46 dB met de minimale eis van 20 dB zondermeer een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woning gewaarborgd wordt. Een geluidwering tot 25 dB wordt bij nieuwbouw tegenwoordig vrij eenvoudig behaald. Een bouwakoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie wordt in onderhavige situatie dan ook niet noodzakelijk geacht, maar is uiteindelijk ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen die het vaststellen van het plan in de weg staan.

4.5 Bodem

Normstelling

Wettelijk kader voor de bodemkwaliteit van het plangebied vormt de Wet bodembescherming (Wbb). Deze wet stelt regels om de bodem te beschermen. De Wbb maakt duidelijk dat grondwater een onderdeel van de bodem is. Daarnaast worden de sanering van verontreinigde bodem en grondwater door middel van de Wbb geregeld. Ook lozingen in of op de bodem kunnen op grond van de Wbb worden gereguleerd.

Ook het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) is van toepassing. Het Bbk stelt regels voor het hergebruiken van grond, baggerspecie en steenachtige bouwstoffen. Het Bbk stelt ook kwaliteitseisen aan de uitvoering en geeft richtlijnen voor het uitvoeren van bodemonderzoeken, saneringen, laboratoriumanalyses en samenvoegen van verschillende partijen grond. Tot slot geeft het Bbk regels voor de tijdelijke opslag van grond en baggerspecie (buiten inrichtingen).

Situatie ter plaatse/toetsing

Omdat uit oude bodemonderzoeken blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging is opnieuw onderzoek uitgevoerd teneinde een actueel beeld van de bodemkwaliteit te krijgen.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is gebleken dat de bodem op de locatie als heterogeen verdacht dient te worden aangemerkt. Dit betekent dat niet uitgesloten kan worden dat plaatselijk sterk verhoogde gehalten kunnen worden aangetroffen. Het veldwerk is uitgevoerd op 1 oktober jl.. Op deze datum zijn 14 grondboringen verricht. Eén van deze boringen is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Het tijdens het uitvoeren van het veldwerk aangetroffen bodemprofiel bestaat hoofdzakelijk uit een deklaag van siltig zand op een ondergrond van zandige klei. In de boringen 09 t/m boring 14 wordt uitsluitend zandige klei aangetroffen. In de boringen 2, (2a + 2b), 6, 7, 13 en 14 worden bijmengingen aan puin, kolengruis en/of baksteenaangetroffen. Boring 2 en 2b zijn gestuit, mogelijk op een oude fundering. Van de bij het boren vrijgekomen bodemmateriaal zijn 43 grondmonsters genomen.

Tevens is op 8 oktober een grondwatermonster uit de peilbuis genomen. Van deze grondmonsters zijn op het laboratorium 3 mengmonsters samengesteld. Deze mengmonsters zijn, net zoals het grondwatermonster, geanalyseerd op het standaardpakket zoals voorgeschreven in de NEN 5740.

Uit de analyseresultaten (zie bijlagen 3) is gebleken dat in mengmonster 1, bovengrond van boring 06+07 (oostzijde terrein) het gehalte aan koper sterk verhoogd is ten opzichte van de interventiewaarde. In mengmonster 2 (bovengrond zuidzijde terrein) zijn geen significant verhoogd gehalten aangetoond; in mengmonster 3 (diepere bodem/ondergrond) zijn de gehalten aan zink en PAK matig, en is het gehalte aan lood sterk verhoogd. Het grondwater bleek sterk verontreinigd met koper.

Op basis van deze resultaten is besloten een herbemonstering uit te voeren op het grondwater en de mengmonsters separaat te analyseren op de verhoogde parameters (uitsplitsing). Op basis van deze uitsplitsingen is gebleken dat de verhogingen in de mengmonsters 1 en 3 ontstaan is door het sterk verhoogde gehalten aan PAK en matig verhoogd gehalte aan lood in boring 6 (1,0-1,5) en de sterk verhoogde gehalten aan diverse zware metalen in boring 13 (3,0-3,5). Het sterk verhoogde gehalte in het grondwater is niet bevestigd.

Uit het verkennend onderzoek volgt dat nader onderzoek noodzakelijk is. Dat nader onderzoek is uitgevoerd; de conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) wordt als volgt geconcludeerd:

- het aangetroffen globale bodemprofiel in pandig op de onderzoekslocatie bestaat onder het beton uit matig grof zand tot ca. 0,5 m.-mv. gevolgd door matig tot sterk zandige klei tot ca. 2,0 m.-mv. Onder het asfalt bestaat de bodem uit matig grof zand tot ca. 1,0 m.-mv. gevolgd door sterk zandige klei tot 2,0

m.-mv. Ter plaatse van het onverharde terreindeel bestaat de bodem uit zwak tot matig zandige klei tot de maximaal geboorde diepte van 5,0 m.-mv.;

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk (passieve geurwaarneming, kleur en samenstelling) diverse bijmengingen aan puin, baksteen en kolengruis op diverse dieptes en in verschillende bodemlagen waargenomen (zie bijlage 3).

Grond

- de zandige boven,- en ondergrond en de kleiige ondergrond (0,12-2,5 m.-mv.) ter plaatse van het voor-terrein (boringen 06, 07 en 104 is sterk verontreinigd met diverse zware metalen en PAK;
- de kleiige ondergrond (3,0-4,0 m.-mv.) ter plaatse van de boring 13 is sterk verontreinigd met diverse zware metalen en matig verontreinigd met PAK;
- de overige kleiige boven,- en ondergrond is ten hoogste zeer licht (niet significant) tot licht verontreinigd met zware metalen, PCB, OCB, PFOA en/of minerale olie.

Grondwater

- het grondwater ter plaatse van de peilbuis 13 is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Na herbemonstering wordt er geen sterk verhoogd gehalte aan koper meer aangetoond.

Asfalt

- Het asfalt is niet teerhoudend en in principe geschikt voor hergebruik.

Gedempte sloot

Er is geen gedempte sloot aangetroffen. De boorprofielen ter plaatse van de vermoedelijk gedempte sloot komen overeen met de andere boorbeschrijvingen op het perceel. Derhalve wordt aangenomen dat deze voormalige sloot dichtgeschoven is met materiaal uit de directe omgeving.

De conform de NEN 5740+A1 gestelde hypothese voor uitvoering van een bodemonderzoek voor een verdachte locatie kan worden geaccepteerd. De aangetoonde verontreinigingen komen overeen met de resultaten uit voorgaande bodemonderzoeken. Indicatief getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit wordt de verontreinigde grond gekwalificeerd als niet toepasbaar.

Verontreinigingssituatie voorterrein

Aangenomen wordt dat een bodemvolume van ca. 700 m³. (285 m² x laagdikte 2,5 m.) gemiddeld sterk verontreinigd is met zware metalen en PAK (zie bijlage 2.2). Op basis van dit volume is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb).

Opmerking

Aangenomen wordt dat de verontreiniging met zware metalen en PAK zich tevens buiten de onderzoekslocatie bevindt.

Verontreinigingssituatie boring 13

Aangenomen wordt dat ter plaatse een bodemvolume van ca. 22 m³. (22 m² x laagdikte 1,0 m.) gemiddeld sterk verontreinigd is met zware metalen (zie bijlage 2.2). Op basis van dit volume is er binnen de onderzoekslocatie geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Ter plaatse is de bodem tevens matig verontreinigd met PAK. Het grondwater is niet verontreinigd

Niet uitgesloten wordt dat de verontreiniging met zware metalen en PAK zich tevens buiten de onderzoekslocatie bevindt (en dus misschien wel een geval is van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb)).

De situatie van de verontreinigingen wordt weergegeven in bijlage 2.2

Algemene conclusie

Op basis van de aangetoonde sterk verhoogde gehalten in de grond dient de bodem voorafgaand aan de voorgenomen transactie, bestemmingswijziging en herinrichting worden gesaneerd. Voorafgaand aan deze werkzaamheden dient een saneringsplan ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden overlegd. Voor het overige zijn er milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor de voorgenomen transactie van de locatie gevolgd door een bestemmingswijziging (sloop bestaand bedrijfspand/nieuwbouw woningen met tuin).

Het onderhavige onderzoek betreft geen partijkeuring als bedoeld in het Besluit Bodemkwaliteit. Voor toepassing elders van eventueel vrijkomende grond kunnen door de acceptant aanvullende kwaliteitseisen, zoals een partijkeuring gevraagd worden.

Conclusie

Uit het voormeld nader onderzoek volgt dat het opstellen van een saneringsplan en concrete sanering noodzakelijk is om de beoogde woningbouw te kunnen realiseren. In de planregels is daartoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.6 Mer-beoordeling

Normstelling

Het plan is aan te merken als een wijziging (en uitbreiding) van een stedelijk gebied waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De ontwikkeling valt namelijk onder activiteit D 11.2 uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage:

Onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevalen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Sinds 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden waardoor een nieuwe/gewijzigde procedure gevolgd moet worden. Voor elke aanvraag/elk plan waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
- Het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt bij de aanvraag/het ruimtelijk plan gevoegd.

Situatie ter plaatse/toetsing

Het plan (4 woningen) valt echter ruimschoots onder de drempelwaarde (2.000 of meer woningen). In dit geval is geen aanmeldnotitie opgesteld, maar wordt volstaan met hetgeen is weergegeven in dit hoofdstuk waarin wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit de aard en omvang en situering van het project geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Hoofdstuk 4 moet dus worden aangemerkt als aanmeldnotitie.

Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordeling volgt geen belemmering voor het voorgenomen plan. Er behoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

4.7 Waterhuishouding

Normstelling

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is daarom noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen. In het kader van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Het plangebied ligt in het beheergebied van het waterschap Hollandse Delta. Het doel van de watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Aspecten waaraan plannen worden getoetst zijn:

- inzameling en afvoer van afvalwater;
- verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- relatie met de waterhuishouding;
- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater;
- beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

Plannen worden vooral getoetst aan het beleid van het waterschap Hollandse Delta. In verband met de ontwikkeling van onderhavig bouwplan is een watertoets uitgevoerd. Hierna wordt op verschillende aspecten in verband met deze watertoets ingegaan.

Hemel- en afvalwater

Het hemelwater wordt via het gescheiden gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd. Het rioleringsstelsel binnen het plangebied wordt aangesloten op het stelsel langs/in de Appelgaard. Qua aansluiting zijn er 2 opties mogelijk, onder vrij verval of met tussenkomst van een minigemaal. De uiteindelijke keuze is afhankelijk van het maaiveld en de hoogteligging van de bestaande riolering die op het moment van het opstellen van dit plan niet bekend zijn.

Verhard oppervlak voor en na planrealisatie

In de huidige situatie is sprake van ca 1.300 m² verhard oppervlak (loods en buitenterrein). In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlak (inclusief straat en parkeerplaatsen) 760 m². Deze oppervlakte is inclusief parkeerplaatsen, maar exclusief eventuele tuinverharding. Uitgaande van gemiddeld ca. 30% tuinverharding (terrassen, etc.) zou de verharde oppervlakte totaal op ca. (afgerond) 1.060 m² neerkomen. De totale oppervlakte verhard neemt door het plan circa 240 m² af.

Advies

Waterschap Hollandse Delta

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Hollandse Delta.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.8 Natuurwaarden/ecologie/stikstof

Normstelling

In het kader van de Wet natuurbescherming dient in principe voorafgaand aan de realisatie van voorgenomen plannen onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde natuurwaarden. Ook dient een beoordeling gemaakt te worden van eventuele nadelige effecten van de plannen op deze waarden. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. Zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming zijn thans verankerd in de Wet natuurbescherming.

Situatie plangebied/toetsing

Met name met het oog op de te slopen opstallen en het verwijderen van de opgaande vegetatie kunnen er effecten op beschermde planten- en diersoorten en tevens op natuurgebieden. Om die reden is een verkennend natuurwaardenonderzoek (quick scan) uitgevoerd. Het rapport van het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het rapport dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd geeft als samenvattende conclusie het volgende weer.

SAMENVATTENDE CONCLUSIE

Er is het voornemen voor de sloop van een bedrijfsloods aan de Dorpsstraat 78-80 te Heerjansdam om ter plaatse woningbouw te kunnen realiseren. De groenstrook tussen het plangebied en de Appelgaard (straat aan de noordzijde) blijft volledig behouden; dit gebied valt buiten het plangebied. Sloop en nieuwbouw zouden kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten.

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om groen te rooien buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal

beschermde zoogdieren aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in Provincie Zuid-Holland. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen aan de Dorpsstraat 78-80 te Heerjansdam zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Toetsing

Het plangebied ligt hemelsbreed op ruim 600 meter afstand van de rivier de Oude Maas, een als NNN aangegeven gebied. Het plangebied ligt tevens op ongeveer 900 meter afstand van het Natura2000gebied Oude Maas. Wat gebiedsbescherming betreft zijn de effecten van het plan op deze gebieden nihil. Dit wijst ook het hierna vermelde stikstofdepositieonderzoek uit. Op grond van het voormelde en de uitgevoerde quick scan kan worden gesteld dat als gevolg van het plan geen ecologische waarden worden geschaad.

Stikstof

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan de PAS niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Er is derhalve afzonderlijk onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie op natuurgebieden afkomstig van het plan. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze Toelichting gevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt:

CONCLUSIES

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanleg- en gebruiksfase van het gewenste plan, aan de Dorpsstraat 78-80 te Heerjansdam, de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn.

Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het behoud en de bescherming van natuurwaarden en met in achtneming van de in het rapport vermelde te treffen maatregelen (het groen te rooien buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen, vogelverschrikkers gebruiken), geen belemmeringen voor het plan bestaan.

4.9 Verkeer, parkeren en ontsluiting

Ten aanzien van de aspecten verkeer, parkeren en ontsluiting is hiervoor al iets opgemerkt. Deze paragraaf vat deze informatie samen, gaat daar waar nodig dieper op in en toetst deze aan de geldende normen.

Verkeer

In paragraaf 4.2 is opgemerkt dat naar grove inschatting het aantal verkeersbewegingen per dag van en naar het plangebied totaal ongeveer 40 zal bedragen. Zowel de Dorpsstraat als de Appelgaard kunnen deze verkeersbewegingen aan. Er ontstaan naar verwachting geen verkeersknelpunten.

Parkeren

In paragraaf 2.2 is kort ingegaan op het aspect parkeren. Aangegeven is dat per vrijstaande woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, totaal 8 (private) parkeerplaatsen. Daarnaast beschikken alle woningen over een garage. De gemeente heeft in haar reactie op het principeverzoek voor onderhavig plan aangegeven met de parkeeroplossing van het plan te kunnen instemmen.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten op de aangrenzende wegen, de Dorpsstraat en de Appelgaard. De capaciteit van deze wegen is voldoende.

Conclusie

De aspecten Verkeer, parkeren en ontsluiting leveren geen belemmeringen op voor het plan.

4.10 Belemmeringen - Leidingen

In het plangebied bevinden zich voor zover bekend geen andere kabels en/of leidingen die regeling in het bestemmingsplan behoeven. De locatie maakt ook geen deel uit van een stilte- en/of waterwingebied.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Normstelling

Algemeen

Beleidskader voor de cultuurhistorie vormt primair de sinds 1 september 2017 geldende Erfgoedwet. Er bestaat een wettelijke verplichting om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Facetten als historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten worden daarin meegenomen. Daarmee is de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed (mede) een taak van de gemeente geworden. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Toetsing

Het plangebied maakt volgens het bestemmingsplan 'Heerjansdam – Gors' deel uit van een groter gebied dat een archeologische verwachtingswaarde heeft. Voor het plangebied geldt daarom binnen dat plan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het plangebied is in het verleden opgehoogd en bewerkt; het is een oude dijklocatie. De kans dat er waardevolle archeologische restanten worden aangetroffen is daarom met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten. De gemeente heeft dat in het kader van haar reactie op het principeverzoek bevestigd en archeologisch niet nodig en zinvol geacht.

Conclusie

Uit archeologisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het beoogde nieuwbouwplan.

4.12 Duurzaamheid

Energie

De woningen zijn volledig gasloos en wordt middels zonnepanelen en bodemwarmte voorzien van energie.

Duurzaam bouwen

Bij het ontwerp van de woningen zal gebruik worden gemaakt van GPR Gebouw.

Groen

De doelgroep zal met name bestaan uit gezinnen met kinderen en in de directe omgeving zijn al enkele (groene) speelplaatsen in de directe omgeving, waardoor in het projectgebied (natuurlijk) spelen niet leidt tot aanvullende maatregelen.

Klimaatadaptatie

De ontwikkeling vindt plaats in een verstedelijkte omgeving. De stresstest die voor de gemeente is uitgevoerd laat zien dat dit zorgt voor een grotere kans op overlast bij overmatige regenval, droogte en hitte. Het is noodzakelijk dat bij het ontwerp van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte maatregelen worden getroffen die overlast kunnen voorkomen. In de huidige situatie is sprake van ca. 1.300 m² verhard oppervlak (loods en buitenterrein). In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlak (inclusief straat en parkeerplaatsen) 760 m². Inclusief 30% tuinverharding zou de verharde oppervlakte totaal op ca. (afgerond) 1.060 m² neerkomen. De totale oppervlakte verhard neemt door het plan circa 240 m² af.

5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012), die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening, maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

5.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

5.2.1 *Uitgangspunten en doelstellingen*

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan zijn de planregels. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouw mogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis. Zij zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen of om de duidelijkheid en raadpleegbaarheid te bevorderen. Omdat verklaringen geen juridische betekenis hebben, wordt hierop niet nader ingegaan.

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.

- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten, een plan waaraan bouwaanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is via de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

De aandacht richt zich in eerste instantie op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in het plangebied. Daarbij is ook de inrichting van het plangebied van belang.

5.2.2 *Opbouw van de regels*

Dit bestemmingsplan beoogt het mogelijk maken van een nieuwe functionele ontwikkeling van het plangebied Dorpsstraat 78-80 te Heerjansdam. Primair is aansluiting gezocht bij de systematiek van recente bestemmingsplannen (o.a. Heerjansdam en bedrijventerrein Gors).

Gestreefd wordt naar de juridische verankering van de nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is opgesteld als een gedetailleerd plan. Het plan is in die zin gedetailleerd, dat in de verbeelding en de regels wordt vastgelegd welke functies en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

In dit bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Deze is met ingang van 1 juli 2013 verplicht voor alle (nieuwe) bestemmingsplannen. In de standaarden zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan. De landelijke richtlijn SVBP is opgenomen in de Wro. Daarnaast geldt per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet introduceert nieuwe begrippen voor bestaande instrumenten, zonder deze (ingrijpend) inhoudelijk te wijzigen. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

De opbouw van de regels is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels)
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels)
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels)
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden om af te wijken van de regels en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming wor-

den opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

5.2.3 *Flexibiliteitsregels*

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzingen. Het is niet mogelijk om met een omgevingsvergunning een bestemmingswijziging tot stand te brengen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld.

Op basis van het vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsregels de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

5.3 **Regeling woonpercelen**

In deze paragraaf wordt de bestemmingsregeling voor de woonpercelen beschreven

5.3.1 *Methodiek*

Woonpercelen worden voorzien van de bestemming Wonen. Ter plaatse van de (beoogde) woningen wordt het bouwvlak aangegeven (hoofdgebouwen en bijgebouwen toegestaan). De locatie van het bouwvlakken is gerelateerd aan de kavelpaspoorten. Op het deel van het perceel buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mogen bijgebouwen worden gerealiseerd. Daar waar het niet de bedoeling is dat er gebouwd wordt, wordt aan de (woon)percelen de bestemming Tuin gegeven.

Voor de diverse gebouwen worden de volgende definities gehanteerd.

- Onder een hoofdgebouw wordt verstaan: een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- Onder een bijbehorend bouwwerk wordt verstaan: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- Onder een woning wordt verstaan: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

5.3.2 *Bestemmingen Wonen*

- Hoofdgebouwen

Binnen de woonbestemming worden de toelaatbare goot- en bouwhoogten van de gebouwen op de verbeelding aangegeven. De positionering van de voorgevels zijn eveneens op de verbeelding

aangegeven, met een figuur. Verder is op de verbeelding de nokrichting van de verschillende gebouwen aangegeven. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht.

- Bijbehorende bouwwerken

De bijbehorende bouwwerken zullen zich qua massa en verschijningsvorm onderscheiden van het hoofdgebouw op het perceel. Om dit verschil te ondersteunen en het contrast tussen het hoofdgebouw en de ruimtelijk ondergeschikte bebouwing te versterken is het gewenst dat beide niet in één lijn komen te staan of zich (onder overhoeks zicht) visueel in één lijn vertonen. Daarvoor is als beleidsuitgangspunt genomen dat de grens van de bebouwing in principe 1 m achter de voorgevel van de woning ligt, gelijk met de grens die het Besluit omgevingsrecht aan de grens van het achtererfgebied geeft. Dat betekent ook dat bebouwing aan de voorzijde van de woning, niet mag worden uitgebreid.

Om te voorkomen dat erven bij de woningen in de loop der tijd door wijzigende omstandigheden en veranderende woonwensen zouden 'dichtslibben', wordt een limiet gesteld aan de oppervlakte aan bouwwerken bij woningen. Ten hoogste 50% van de gronden buiten het als zodanig aangeven bouwvlak met de bestemming 'Wonen' mag bebouwd en overdekt worden, echter ten hoogste 70 m². Indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd, dient de afstand van gebouwen tot de erfscheiding ten minste 1 m te bedragen ten einde voldoende ruimte voor bekleedende of camouflerende beplanting over te houden. De hoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.

5.3.3 Bestemming Tuin

Voortuinen

Uitgangspunt is dat met deze bestemming wordt bereikt dat de voortuin onbebouwd blijft. Door de afwijkende bestemming en kleur is het geen automatisme dat er gebouwd kan worden. Voor toetsers van bouwaanvragen is dergelijk duidelijke informatie op de verbeelding duidelijker dan een bepaling in de voorschriften.

Achter- en zijtuinen (met stedenbouwkundig betekenis)

Ook achtertuinten die stedenbouwkundig een belangrijke functie hebben, kunnen de bestemming Tuin krijgen. Op deze manier wordt deze functie optimaal beschermd met betrekking tot bebouwingmogelijkheden en geeft de kleur (lichtgroen) op de verbeelding ook een duidelijk signaal af. Zo mogen er in de zijtuinen geen aan- en uitbouwen worden gerealiseerd. In het plan is dit toegepast bij de (zij)tuinen die grenzen aan de Appelgaard. De bestemming beoogt het vrijhouden van bebouwing van deze strook.

5.3.4 Voorwaarden beroep aan huis

De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis, hebben, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis in woonwijken. Beroepen aan huis kunnen tot op zekere hoogte stedenbouwkundig worden ingepast. In bestaande woonwijken zal zorgvuldig met vestiging dienen te worden omgegaan om te voorkomen dat de vrijheid van een individu de overlast voor velen kan betekenen.

Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

- De woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw

en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

- Het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan.
- De aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter.
- Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk.
- Detailhandel is niet toegestaan.

5.3.5 Mantelzorg

De regeling voor mantelzorg sluit aan op het Besluit omgevingsrecht (Bor). Voor wat betreft de definitie voor mantelzorg wordt aangesloten bij de definitie van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

5.4 Regeling overige bestemmingen

5.4.1 Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen etc. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens garageboxen daar waar aangeduid. Verder zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Het onderscheid tussen beide bestemmingen is, dat de bestemming 'Verkeer' dient voor de hoofdontsluitingswegen van het dorp. De overige wegen, pleinen, etc. hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. De bestemmingen maken een flexibele invulling/inrichting van het openbaar gebied mogelijk.

5.4.2 Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is opgenomen om het waterkeringsbelang van de Dorpsstraat als dijk te dienen. De dubbelbestemming geldt naast de primaire bestemming.

5.4.3 Algemene bouwregels

Onder algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden.

5.4.4 Algemene gebruiksregels

Onder algemene gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden.

5.4.5 Algemene afwijkingsregels

Onder algemene afwijkingsregels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden.

5.4.6 Algemene wijzigingsregels

Onder algemene wijzigingsregels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden.

5.4.7 Overige regels

Onder overige regels zijn bepalingen opgenomen die voor het hele plangebied gelden.

5.5 Overige aspecten

In het gemeentelijk beleid zijn parkeernormen opgenomen inzake de nieuwe functies. Deze normen worden gesteld in het kader van de omgevingsvergunningverlening op basis van artikel 2.5.30 van de bouwverordening. Essentieel is dat via dat instrumentarium 'maatwerk' kan worden geleverd. Immers, er kan rekening worden gehouden met de exacte functie, de omgeving en de eventuele consequenties van een te strikte toepassing.

5.6 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Van Wro naar Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Hiermee is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die 1 juli 2008 in werking trad, deels vervallen en opgegaan in de Wabo. Dit geldt onder andere voor de verschillende ontheffingen en het projectbesluit. Daarnaast heeft de invoering van de Wabo ook gevolgen voor de juridische regelingen in bestemmingsplannen. In de omgevingsvergunning worden de verschillende vergunningen die tot nu toe nodig waren voor diverse locatiegebonden activiteiten (bv. bouwvergunning, kapvergunning, milieuvergunning etc.) samengevoegd tot één vergunning. Hiermee kan de Wabo procedures en processen voor de burgers makkelijker en vooral overzichtelijker maken. Eén vergunning, één procedure voor één project waarin meerdere toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten benodigd zijn.

In de Wro was een aantal ontheffingen geregeld. Namelijk de binnenplanse ontheffing (artikel 3.6, lid 1, sub c Wro), de buitenplanse 'kruimel'-ontheffing (artikel 3.23 Wro) en de tijdelijke ontheffing (artikel 3.22 Wro). Deze ontheffingen vallen nu de Wabo is ingevoerd onder de noemer 'Omgevingsvergunning'.

Daarnaast is een aantal minder vaak voorkomende besluiten, zoals de aanlegvergunning, diverse ontheffingen van beheersplannen en projectbesluiten van provinciaal en nationaal belang en ook alle toestemmingsbesluiten die betrekking hebben op het bouwen, slopen, aanlegactiviteiten en het gebruik in strijd met het vigerende gemeentelijk, provinciaal of nationaal ruimtelijk besluit of plan komen te vallen onder de nieuwe regelgeving.

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

De invoering van de Wabo heeft ook gevolgen voor de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke planvormen en dan in het bijzonder voor de planregels. In de Wabo wordt niet meer gesproken over ontheffingen, vrijstellingen of wijzigingen, maar van toestemmingen. Door middel van een omgevingsbesluit kan het college van burgemeester en wethouders toestemming verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan. Het vervallen van artikel 7.10 Wro (strijdig gebruik) heeft tot gevolg dat de verbodsbepaling weer terug in het bestemmingsplan is gekomen. De toevoeging van artikel 3.6a Wro heeft tot gevolg dat in het bestemmingsplan kan worden uitgesloten dat voor een bepaalde termijn kan worden afgeweken van dat bestemmingsplan door

middel van een omgevingsvergunning. Dit ter bescherming van de daar voorkomende bestemming. De begripsbepalingen en de wijze van meten moesten worden aangepast naar aanleiding van nieuwe of gewijzigde begrippen in de Wabo.

Hoofdstuk 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situaties een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen.

Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn. De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

De gemeente kan afzien van het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie art. 6.2.1 Bro), of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is op 2 november 2015 een koopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, gesloten. De koopovereenkomst voorziet onder andere in verhaal van planschade en ambtelijke kosten in verband met de ruimtelijke procedure. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt in financieel economische zin haalbaar geacht.

7.1 Participatie

De omgeving van het plangebied is in een vroegtijdig stadium betrokken bij de planontwikkeling. De initiatiefnemer heeft in de periode van 25 september tot eind oktober 2019 aangrenzende bewoners van het plangebied uit de Aardbeidreef, de Appelgaard en de Dorpsstraat actief benaderd en het planvoornemen besproken en getoond.

De omwonenden vinden het een mooi plan, zijn enthousiast en zien het plan als een belangrijke kwaliteitsverbetering van hun leefomgeving. Een bewoner van de Dorpsstraat gaf aan dat het voor hem lastiger wordt in zijn garage te komen; hij maakte voorheen gebruik van de (entree van de) planlocatie. Een verslag van de bezoeken is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Participatie wordt beschouwd als een doorlopend proces gedurende de planvorming en realisatie. Met regelmaat zullen omwonenden en andere belanghebbenden bij het plan worden betrokken.

Gedurende de periode 25 september tot eind oktober 2019 heeft de initiatiefnemer met bewoners aan de Aardbeidreef, de Appelgaard en de Dorpsstraat op individuele basis gesproken over het voorgenomen plan. Van deze gesprekken is een kort verslag gemaakt en als bijlage bij deze Toelichting gevoegd.

Op 3 maart 2020 werd door de initiatiefnemer een informatieavond belegd voor de omwonenden. Het merendeel van de aanwezigen is positief over het plan. Met enkele bewoners van naastgelegen woningen wordt nader gesproken.

7.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder rijks- en gemeentelijke instanties.

[...]

[...]

7.3 Inspraak

[volgt na ter visielegging voorontwerp]

[...]

Vaststelling

Conform artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op [...] in [...] bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 78-80 Heerjansdam ter inzage ligt. Etc.

[...]

Zienswijzen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Gedurende de termijn van ter visie legging van het bestemmingsplan ... [...]

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek Herontwikkeling locatie Dorpsstraat 78-80 Heerjansdam, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, projectnummer VL.1953.R01, 25 oktober 2019.
2. Verkennend en nader bodemonderzoek Dorpsstraat 78-80 Heerjansdam, Dordrecht Research, onderzoeknr. 190776, 24 december 2019.
3. Eindrapport quick scan beschermde planten- en diersoorten Dorpsstraat 78-80 te Heerjansdam, Adviesbureau Mertens B.V., rapportnummer 2019.3431, maart 2020.
4. Stikstofdepositieonderzoek Dorpsstraat 78-80, Heerjansdam, De Roever Omgevingsadvies, Ref. 20191113.v01, 8 november 2019.
5. Verslag initiatiefnemer betrekken omwonenden bij planontwikkeling.