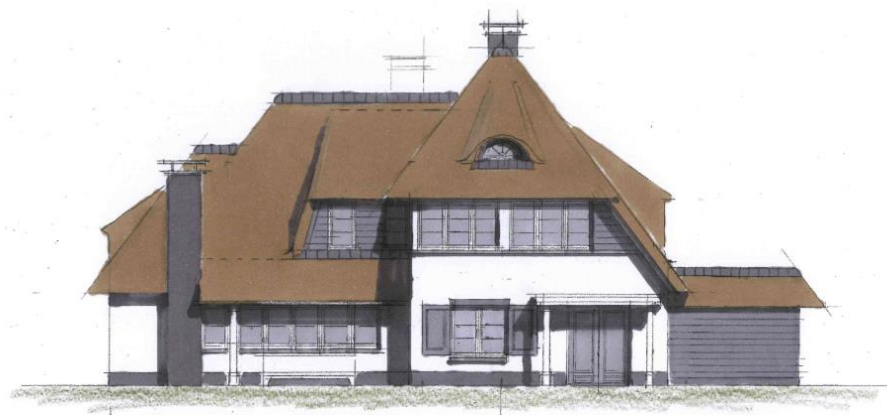


Ruimtelijke onderbouwing

Molenweg 35 Heerjansdam

Gemeente Zwijndrecht



Buro ROS

Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw

Hulsel

i.o.v. Ingenieursburo AKM B.V.

Versie

31 oktober 2016

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Leeswijzer	6
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Bestaande situatie algemeen	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Toekomstige situatie	8
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Nationaal beleid	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Regionaal beleid	14
3.5	Gemeentelijk beleid	17
4	ONDERZOEK	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Milieueffectrapportage	20
4.3	Akoestiek	21
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Milieuhinder	23
4.6	Bodemkwaliteit	24
4.7	Water	25
4.8	Ecologie	27
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.10	Externe veiligheid	33
4.11	Molenbiotoop	38
5	HAALBAARHEID	39
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	39
5.3	Procedure omgevingsvergunning	39
5.4	Conclusie	40

BIJLAGEN

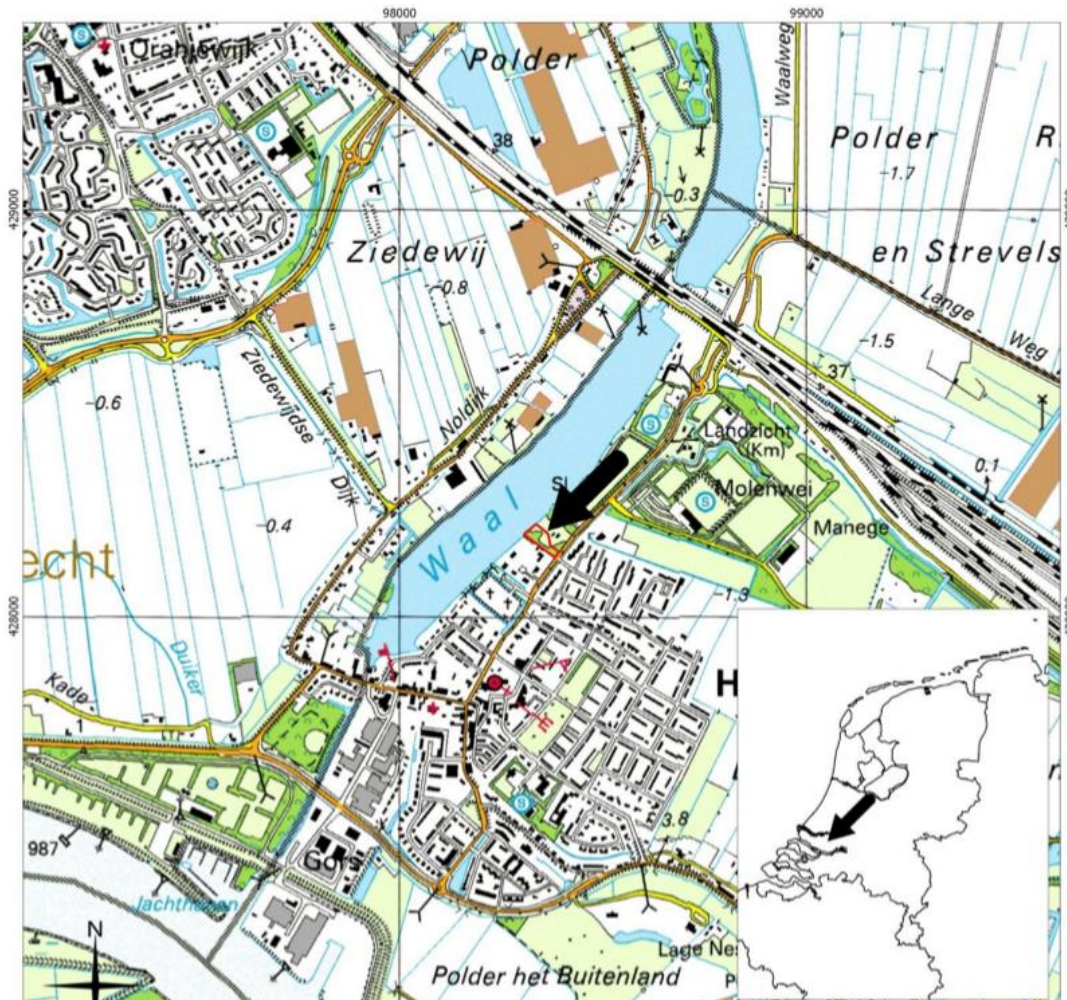
BIJLAGE 1: Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï woning aan de Molenweg te Heerjansdam,
*Uitgevoerd door Voortman ingenieurs, projectnummer 16.827, kenmerk R-JVO/1019,
datum 29 maart 2016.*

BIJLAGE 2: Verkennend bodemonderzoek Molenweg 35 te Heerjansdam
uitgevoerd door Bodeminzicht, datum 31 maart 2016, rapportnummer B1663

BIJLAGE 3: Quick scan Flora en fauna locatie Molenweg 35, Heerjansdam
uitgevoerd door IJzerman Advies, datum: 28 maart 2016, rapportnummer 2016428

BIJLAGE 4: Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend karterend
booronderzoek
uitgevoerd door Econsultancy, datum: 1 maart 2016, rapportnummer 1107.002

BIJLAGE 5: 16A55 Toetsing archeologisch onderzoeksrapport bureau-booronderzoek, gemeente
Zwijndrecht - Heerjansdam, Molenweg 35
*Uitgevoerd door Gemeente Dordrecht, Stadsontwikkeling/Erfgoed, senior archeoloog
Jacqueline Hoevenberg, 3 mei 2016*



Afbeelding 1.1: ligging plangebied

1 INLEIDING

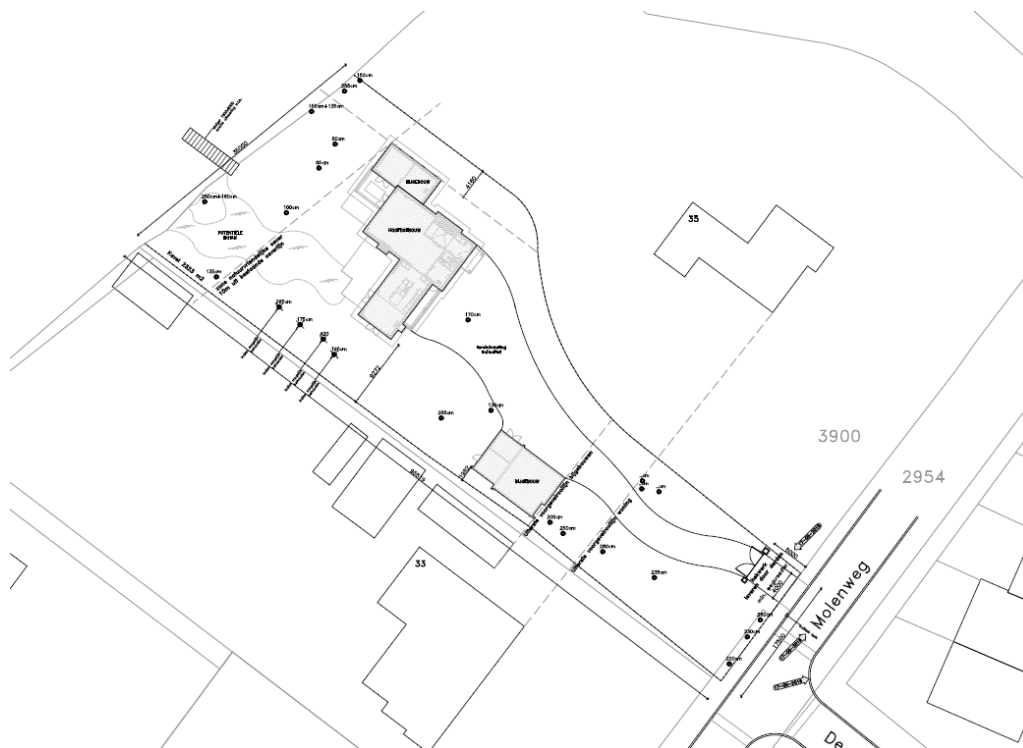
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn voornemens het woonperceel Molenweg 35 te Heerjansdam te splitsen en op het afgesplitste deel een nieuwe vrijstaande woning mogelijk te maken.

Het vigerende bestemmingsplan 'Heerjansdam - Gors' staat de realisatie van een extra vrijstaande grondgebonden woning niet toe. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het perceel Molenweg 35 bestemd als 'Wonen', waarbinnen maximaal één vrijstaande woning is toegestaan. Het toevoegen van een extra vrijstaande woning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.

Er kan slechts medewerking worden verleend aan de realisatie van een extra woning middels een bestemmingsplanherziening of middels het verlenen van een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid onder a, sub 3.

In voorliggend geval wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat de planvorming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.



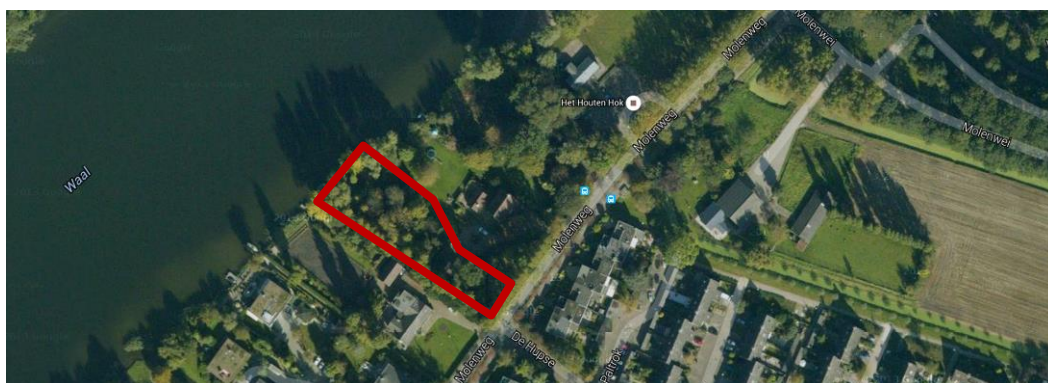
Afbeelding 1.2: Situatie verkaveling nieuwbouw

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Heerjansdam en maakt onderdeel uit van het perceel Molenweg 35. Het plangebied wordt ten noordoosten begrensd door de woning Molenweg 35, ten noordwesten door de Waal, ten zuidwesten door de aanpalende woonkavel Molenweg 33 en ten zuidoosten door de Molenweg.



Afbeelding 1.1: foto plangebied en woning Molenweg 35 gezien vanuit Molenweg



Afbeelding 1.2: luchtfoto plangebied (bron Google maps)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk twee geeft een beschrijving van het huidige plangebied en de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk drie wordt een overzicht gegeven van het vigerend beleidskader. Er wordt aandacht besteed aan het voor het plangebied relevante rijks-, provinciaal/regionaal- en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk vier behandelt de onderzoeken naar de sectorale aspecten. De haalbaarheid van het plan wordt tot slot weergegeven in hoofdstuk vijf.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie algemeen

De kern Heerjansdam is een dorp met ca. 3600 inwoners en maakt sinds 1 januari 2003 deel uit van de gemeente Zwijndrecht. De gemeente Zwijndrecht is één van de gemeenten die samen Alblasterdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Sliedrecht de Drechtsteden vormen. De gemeente Zwijndrecht behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt in het stedelijk netwerk Randstad en het economisch kerngebied Zuidvleugel, langs de rivieren de Noord en de Oude Maas. De locatie betreffende onderhavige ruimtelijke onderbouwing is kadastraal bekend gemeente Heerjansdam, sectie A, nummer 3900 gedeeltelijk en heeft een oppervlakte van ca. 2.600m².

2.2 Ruimtelijke structuur

Bebouwingsstructuren en -typologieën

Heerjansdam ontstond ooit als nederzetting op moerasachtige gronden aan de rivier de Oude Maas ter plaatse afdamming van de vroegere zijrivier van de Oude Maas: de Waal. Heerjansdam wordt voor het eerst genoemd in 1323 toen het grondgebied werd verkocht aan Graaf Willem III. Heerjansdam denkt zijn naam aan de heer Jan van Rosendaele die in het jaar 1368 het dorp zijn huidige naam gaf in ruil voor zijn financiële bijdrage aan de bedijking van de polder.

Heerjansdam heeft in de loop van de geschiedenis voornamelijk een agrarische functie gehad. Vlasteelt is lange tijd de voornaamste bron van inkomsten geweest voor de inwoners van Heerjansdam.

Van oorsprong concentreerde de bebouwing van het dorp zich voornamelijk langs de dijk (de Dorpsstraat). Vanuit de dorpskern heeft Heerjansdam zich na de tweede wereldoorlog richting het oosten en het noorden uitgebreid. Heerjansdam is door zijn ligging in het landelijk gebied, omgeven door water een groene enclave binnen de Drechtsteden.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Heerjansdam aan de Molenweg. De Molenweg is gelegen aan de rand van het dorp tussen het dorp en de Waal en dient tevens als waterkering. De Molenweg kenmerkt zich door een gevarieerd bestemmingsmilieu en verbindt het dorp met de A16.

De bestaande bebouwde omgeving kenmerkt zich door individuele uitbreidingen. Deze uitbreidingen komen in Heerjansdam voor als uitbreiding van het dijk- en dorpslint en langs de randen van seriematige woongebieden. De bebouwing is over het algemeen gevarieerd en bestaat uit eenvoudige (semi)vrijstaande woningen tot grotere villa's. Direct aan de openbare ruimte grenzen de ruime tuinen die worden ontsloten door inritten.

De woningen staan vrij, meestal midden of iets achter op de kavel. De bebouwing is georiënteerd op de weg waarbij de rooilijnen enigszins verspringen. De woningen zijn individueel en soms zeer gedifferentieerd vormgegeven. Soms komt ook beperkte herhaling van een woningtype voor. De opbouw van de woningen bestaat meestal uit één tot twee bouwlagen met een hellend of plat dak. Er komen verschillende kapvormen voor. Veel woningen hebben meeontworpen op-, aan- en uitbouwen zoals erkers of carports. De detaillering van de gebouwen is meestal van gemiddeld niveau, maar ook zeer zorgvuldig ontworpen en rijke details komen voor. De materialisering is vaak traditioneel met eigentijdse accenten en versieringen. Het kleurgebruik is over het algemeen terughoudend.

Huidig gebruik

Het plangebied is momenteel in gebruik als woonperceel.

Inrichting plangebied

Het plangebied betreft een deel van de tuin van woonhuis nummer 35 (zuidwestelijke deel) en vormt onderdeel van de tuin. De tuin is redelijk dicht begroeid met coniferen, wilgen en klimop en er staat een houten tuinhuisje. Vanaf de openbare weg wordt het plangebied afgeschermd door hoog opgaand groen.

Ontsluiting van het plangebied en parkeren

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een traditionele perceelontsluiting op de Molenweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

2.3 Toekomstige situatie



Afbeelding 2.1: Stedenbouwkundige uitgangspunten toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt een nieuwe villa gerealiseerd in de zijtuin van de bestaande woning Molenweg 35 op een royaal bemeten perceel van ca 2.600 m². De huidige woning Molenweg 35 en een deel van de bijbehorende tuin zijn geen onderdeel van de ontwikkeling.

Voor de situering van de nieuwe woning en de inrichting van de kavel zijn door de gemeente Zwijndrecht stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd (zie afbeelding 2.1). Het plan voldoet aan deze uitgangspunten.

Om het open en groene straatbeeld van de Molenweg te behouden, wordt de nieuwe woning op enige afstand uit de Molenweg gesitueerd (achter de bestaande rooilijn van de aanpalende woningen). Daarnaast wordt ter hoogte van de Molenweg een groene tuinzone van minimaal 12 meter diep in stand gehouden.

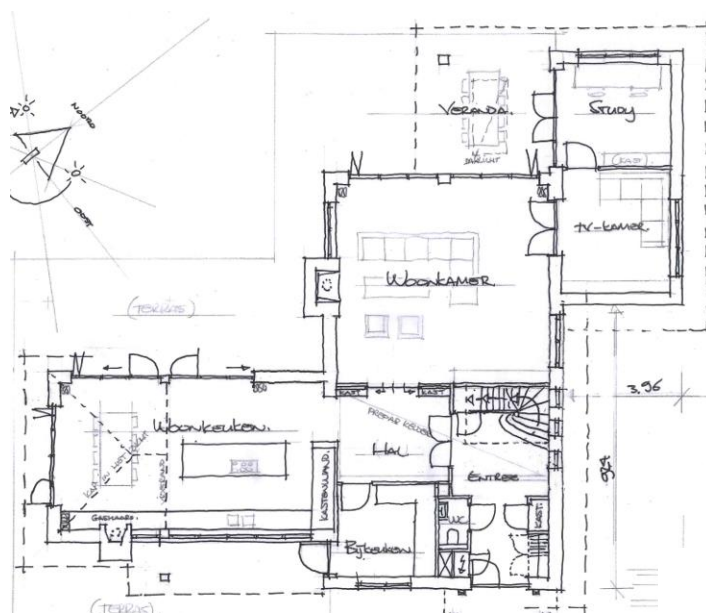
De nieuwe woning wordt uitgevoerd als landhuis en bestaat uit één bouwlaag, afgedekt met twee verdiepingen in een royale rieten kap. De kopgevels bestaan uit twee bouwlagen met kap. Architectonisch wordt de landelijke uitstraling van het landhuis versterkt door toepassing van grote ramen met een roedeverdeling, een ruime kap en opgaande schoorsteen tegen de gevel. Afbeelding 2.2 en 2.3 geven een impressie van de uitstraling en beeldkwaliteit van de nieuwe woning. Afbeelding 2.4 toont een impressie van de indeling van de nieuwe woning.



Afbeelding 2.1: impressie voorgevel nieuwe woning



Afbeelding 2.2: impressie achtergevel nieuwe woning



Afbeelding 2.4: impressie indeling nieuwe woning

Natuurlijke oeverzone

Om de bestaande overgang van het plangebied naar het Waaltje te verzachten wordt een natuurvriendelijke oever gerealiseerd (10 meter gerekend vanuit de bestaande oeverlijn). Natuurvriendelijke oevers zijn oevers waarbij naast de waterkerende functie vooral rekening gehouden wordt met natuur en landschap.

Daarnaast wordt voorzien in een inham op het perceel, waarbij aangesloten wordt op de van oudsher bestaande insteekhaventjes.

Ontsluiting en parkeren

De Molenweg blijft ongewijzigd behouden. Voor de ontsluiting van de nieuwe woning wordt uitsluitend voorzien in een nieuwe uitrit die uitweegt op de Molenweg.

Parkeren zal volledig worden gerealiseerd op eigen erf. Plangebied is voldoende groot om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte, waarbij minimaal wordt voorzien in twee parkeerplaatsen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante vigerende beleidskader. Paragraaf 3.2 besteedt aandacht aan het nationaal beleid. Het provinciaal en regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.4. In paragraaf 3.5 is de conclusie van het beleidskader voor het plangebied weergegeven.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)

De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, passen binnen de beleidskeuzes en de leidende principes uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. Voor het plangebied is het uitgangspunt van duurzame verstedelijking van belang (zie ladder voor duurzame verstedelijking).

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder). Bij de ladder moet de regionale behoefte aangetoond worden, of deze behoefte in bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, en of de locatie multimodaal (via verschillende soorten vervoersmiddelen) is of kan worden ontsloten.

Toetsing en conclusie rijksbeleid

Bij het toevoegen van één vrijstaande woning binnen de bebouwde kom van Heerjansdam zijn geen rijksbelangen in het geding. Het voorgenomen bouwplan bestaat uit een initiatief (vraag) vanuit de markt. Deze vraag naar woonruimte wordt opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied en voegt slechts 1 woning toe aan het bestaande woningvoorraad. Het plan zorgt voor een grotere diversiteit van het woningaanbod en daarmee voldoet de ontwikkeling aan de doelstelling uit de Woonvisie van de Drechtsteden. De samenstelling van de woningvoorraad wordt meer in overeenstemming gebracht met de (evenwichtige) bevolkingsopbouw van de gemeente Zijndrecht door in te zetten om het aanbod in de hogere prijsklasse uit te breiden.

De ontwikkeling is een toevoeging van kwaliteit en het is een grondgebonden woning. De woning zal voldoen aan het convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden (GPR + adviesraden) en daarmee toekomstbestendig, waaronder levensloopbestendig worden gebouwd.

Kortom, de ontwikkeling voldoet hiermee aan de doelstellingen van het rijksbeleid waaronder de Ladder voor duurzame verstedelijking.

- De regionale behoefte is onderbouwd.
- De locatie betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking.
- De locatie is passend multimodaal ontsloten.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

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

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- A. de ladder voor duurzame verstedelijking;
- B. de integrale kwaliteitskaart;
- C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A.

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe en heeft deze aangevuld (Lid 1 Verordening Ruimte):

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;

2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een inbreiding in het oostelijk deel van Heerjansdam. Tussen bestaande lintwoningen wordt één nieuwe woning toegevoegd. De toename van één woning is dermate laag (minder dan tien woningen) dat dit niet regionaal afgestemd hoeft te worden. Hiermee wordt voldaan aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Overigens blijkt ook uit de 'Drechtsteden Woonvisie 2012-2020' en de aanvulling 'Woonstrategie 2013' dat er behoefte is aan woningen in het duurdere segment en in het bijzonder gericht op de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad waardoor hogere inkomens kunnen worden behouden dan wel aangetrokken. Daarmee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan trede één en twee van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsingsgrondslag voor trede drie is of de voorgenomen ontwikkeling is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van de 'illustratieve kaart bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) 2014 Zuid-Holland' is de locatie aansluitend op het bestaand stads- en dorpsgebied gelegen. Omdat de locatie visueel al onderdeel uitmaakt van bestaand bebouwd gebied (verdichten van een lintstructuur binnen de bebouwde kom van Heerjansdam), er al sprake is van een goede ontsluiting en de toename slecht één woning betreft (kleiner dan 3 hectare) de locatie, wordt tevens voldaan aan trede drie.

Ad B.

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Het plangebied ligt op rivierzandafzettingen en bevindt zich tevens op een oeverwal. Beide worden met de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast.

Op de kaart met cultuurhistorisch waardevolle landschappen ligt het projectgebied in een zeekleipolder en is de Molenweg aangeduid als polderdijk. Het cultuurhistorisch waardevolle landschap wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast.

Vervolgens is het projectgebied als stedelijke occupatie aangewezen als een 'steden en dorpen' en is daarbij gelegen in een stads- of dorpsrand. Op de belevingskaart is de locatie gelegen in een groene buffer en net buiten een molenbiotop. De ontwikkeling betekent een inbreiding van bestaand bebouwd gebied in plaats van dat uitbreiding plaats heeft in het buitengebied.

Ad C.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. EHS en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instand houden van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Het projectgebied ligt in een groene buffer (beschermingscategorie 2). Een groene buffer is in beginsel een niet-verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt. Richtpunten voor ontwikkelingen binnen een groene buffer is, dat sprake moet zijn van kleinschalige ontwikkelingen die bij kunnen dragen aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

De ontwikkeling is aan te merken als een inpassing in een bestaande lintstructuur ter afronding van de bestaande stads- dorpsrand. De woning wordt op enige afstand van de Molenweg gerealiseerd, waardoor de groene beleving ter plaatse blijft behouden. Qua architectuur en massa wordt aangesloten op overige al gerealiseerde bebouwing. Daarmee is de ontwikkeling gebiedseigen en passend bij de aard en schaal van haar omgeving.

3.4 Regionaal beleid

Ruimtelijke strategie Drechtsteden

In 2006 is de regionale structuurvisie "Ruimte Geven" vastgesteld, en in 2008 de daarop volgende "Realisatiestrategie". Met de Ruimtelijke Strategie Drechtsteden, vastgesteld door de Drechttraad op 14 januari 2014, actualiseren de Drechtsteden het gezamenlijke beleidskader voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Ruimtelijke kwaliteit is de sleutelfactor voor succesvolle stedelijke ontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteit van de Drechtsteden wordt beschreven aan de hand van 4 kansrijke thema's:

1. Groen blauw raamwerk
2. Economische kracht
3. Multimodale bereikbaarheid
4. Woonkansen

Woonkansen liggen in het benutten van het groenblauwe raamwerk als basis voor nieuwe woonmilieus. Uitgangspunten voor verstedelijking zijn:

- We zetten primair in op groei in kwaliteit
- Er is geen sprake meer van nieuwe grootschalige uitbreidingen

- De nadruk ligt op verdichten/ verdunnen binnen bestaand stedelijk gebied
- Verdichtingslocaties bevinden zich rondom knooppunten
- Nieuwe ontwikkellocaties alleen als er sprake is van aanvullende (leef)milieu's
- We handhaven een goede balans tussen werklocaties en woonlocaties
- Waar dit kan maken we de oevers en de landschappen beter beleefbaar

De uitgangspunten voor verstedelijking en de regionale inzet zijn verbeeld op een verstedelijkingskaart. Dit gebeurt aan de hand van leefmilieus. Er worden 10 leefmilieus onderscheiden. Het verschil in leefmilieu heeft te maken met de aard van de functies, de mate van functiemenging, dichtheden en openbaar karakter. Per leefmilieu wordt aangegeven wat de aard en het karakter is, welke functie prioriteit geniet en wat de randvoorwaarden zijn voor ontwikkelingen die in die leefmilieus plaatsvinden en waar de regio op wil inzetten.

Heerjansdam is aangeduid als 'rustig groen' leefmilieu. Dit woonmilieu is gelegen aan de randen van de stad en langs rivieroeveren. De nadruk in dit milieu ligt op kleinschalige woonlocaties met een rustig groen milieu gesitueerd. Hier leven de bewoners in een ruime, rustige en groene (of blauwe) omgeving. Soms is er menging met extensieve bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen. De gebruiksintensiteit en de dichtheden in dit milieu zijn laag.

De ontwikkeling van één extra woning op een ruime inbreidingslocatie past goed binnen de doelstellingen van de Ruimtelijke strategie Drechtsteden.

Drechtsteden Woonvisie 2012-2020

De Drechtsteden functioneren in belangrijke mate als één woningmarkt. Daarom stemmen ze het beleid voor het wonen nauw op elkaar af om richting te geven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Om het beleid op elkaar af te stemmen hebben de Drechtsteden een Woonvisie opgesteld. De huidige Woonvisie 2012-2020 is een actualisatie van de nota 'Spetterend wonen in de Drechtsteden', die werd vastgesteld in 2004. De visie vormt het kader waarbinnen iedere gemeente haar eigen lokaal woonbeleid voert.

In de Woonvisie hebben de Drechtsteden afgesproken om de kwaliteit van wonen in de regio nog meer te verbeteren. Om de kwaliteit van wonen te verbeteren is er in de Woonvisie een aantal actiepunten benoemd:

- realiseren van aantrekkelijke woonmilieus
- kwalitatief verbeteren van het woningaanbod.
- meer woningen voor de hogere inkomensgroepen
- meer woningen geschikt voor ouderen.
- naast nieuwbouw renoveren en verbeteren bestaande bouw

De rapportage Wonen in de Drechtsteden 2014 vormt, samen met de bijbehorende bijlagen, een jaarlijkse stand van zaken. Qua voorraadontwikkeling zijn de plannen in grote lijn goed afgestemd op de woningvraag, zowel op de korte termijn als de lange termijn. Grosso modo is er geen grote sturingsopgave; het gaat vooral om bijsturen op redelijk beperkte schaal. De aandacht kan verschuiven naar het op de markt brengen van de juiste, goed op nieuwe vragen gerichte woningen.

Dit betekent concreet:

- Meer variatie in woningen voor 1-2 persoonshuishoudens, te weten variatie in plattegronden, leefmilieu en meer grondgebonden woningen. Er ontstaat enige ruimte voor kleine, maar wel goed uitgeruste woningen in het binnenstedelijk woonmilieu.
- Door de toenemende vergrijzing en extramuralisering, meer variatie in woningen voor ouderen, gehandicapten en GGZ-cliënten, te weten naast het voorgaande ook aandacht voor (kleinschalige) zorgconcepten.
- Meer woningen voor hogere inkomens.
- Toevoegen woningen in groene woonmilieus.
- Meer studentenwoningen in de binnenstad: enige tientallen huurkamers onder de €400,-.

Woonstrategie 2013

De woonstrategie is een kort document in aanvulling op de Woonvisie Drechtsteden 2010-2020. In de regionale Woonvisie wordt een visie gericht op kwaliteitsverbetering van de regionale woningvoorraad beschreven. Inhoudelijk is deze visie nog steeds van toepassing, maar gezien de veranderende omstandigheden op de woningmarkt heeft de weg er naar toe op onderdelen aanpassing. Daarom heeft het Drechtstedenbestuur opdracht gegeven tot het opstellen van een Woonstrategie waarin wordt uitgewerkt op welke wijze de doelen uit de Woonvisie kunnen worden bereikt in deze gewijzigde omstandigheden.

De doelstellingen uit de Woonvisie blijven ongewijzigd, maar in de strategie is extra aandacht voor de volgende punten:

- voor verschillende groepen zicht bieden op goede en passende woonkansen;
- focus van het woonbeleid meer op de bestaande voorraad;
- kwaliteitsverbetering in de bestaande voorraad;
- stimuleren verbeteringen uit oogpunt van duurzaamheid en energiebesparing;
- voldoende voorraad sociale huurwoningen voor lagere inkomens (waaronder starters) en aansluiten bij de samenstelling en specifieke behoeften van de huishoudens;
- voorraad in voldoende mate verspreid over de wijken in de regio;
- huisvesting van studenten;
- specifieke aandacht voor middeninkomens;
- geen (nieuwe) sleutelprojecten;
- kansen voor het behouden en aantrekken van hogere inkomens herkennen en benutten;
- doelstellingen op het gebied van wonen in relatie tot zorg nader bepalen zodra de effecten van het rijksbeleid inzake extramuralisering duidelijker worden;
- woonpromotie om het imago te verbeteren.

De ontwikkeling maakt één extra woning mogelijk in het duurdere segment en is in het bijzonder gericht op de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad waardoor hogere inkomens kunnen worden behouden dan wel aangetrokken. De woning zal voldoen aan het convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden (GPR + adviesraden) en daarmee toekomstbestendig, waaronder levensloopbestendig worden gebouwd.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zwijndrecht 2020

Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Zwijndrecht de Structuurvisie Zwijndrecht 2020 'De ondernemende tuinstad', vastgesteld. In deze structuurvisie heeft de gemeente haar ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd. De structuurvisie is gebaseerd op een aantal speerpunten:

- Zorgvuldig ruimtegebruik en nadruk op binnenstedelijke herstructurering;
- Transformatie buitengebied naar recreatief uitlooph gebied;
- Regionale Samenwerking;
- Het op peil houden van de leefkwaliteit voor de langere termijn;
- De versterking van het aanbod van woningen voor iedereen;
- Aantrekkelijke vestigingslocaties voor bestaande en nieuwe bedrijven;
- Een blijvend goede bereikbaarheid vanuit de Randstad en vanuit het zuiden van het land.

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. Heerjansdam heeft recreatieve potenties die momenteel slechts in beperkte mate worden benut. De verbetering van de aansluiting van de groene schil van Heerjansdam op het buitengebied draagt bij aan een versterking van het open karakter en recreatieve functie van het buitengebied en aan de toegankelijkheid van het dorp.

In relatie tot het woonprofiel is in de structuurvisie opgenomen, dat Heerjansdam een gewilde plaats is 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 waardoor in Heerjansdam ruimte blijft behouden voor de ontwikkeling van woningen in het hogere segment.

Kortom, de ontwikkeling is niet in strijd met de Structuurvisie. Het plan past binnen de wens om het bestaand stedelijk gebied te verdichten en het woningaanbod te versterken. Er wordt een bijdrage geleverd aan het op peil houden van de kwaliteit van de leefomgeving. Al met al draagt het plan bij aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Zwijndrecht als 'Ondernemende Tuinstad'.

Woonvisie Zwijndrecht 2015

De komende jaren wordt in Zwijndrecht een verdere groei van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag naar woningen verwacht. Er zijn niet alleen méér woningen nodig, maar het aanbod zal ook gevarieerder moeten worden naar type, prijsklasse en woonmilieu. Deze ontwikkeling moet bovendien grotendeels binnen de bestaande bebouwde kom worden opgevangen.

Om ook in de toekomst een aantrekkelijke woongemeente te kunnen blijven, met een evenwichtige bevolkingsopbouw en goede voorzieningen, moet Zwijndrecht op zoek naar ruimte. Fysieke ruimte in de vorm van het invullen van herstructureringslocaties, waar een strategisch nieuwbouwprogramma kan worden gerealiseerd. Maar ook ruimte in de markt, door onevenwichtigheden in het gebruik van de bestaande woningvoorraad te corrigeren en doorstroming te bevorderen.

Daarnaast is er een specifieke opgave op het gebied van kwaliteit. In een tijdperk waar onderscheidend vermogen steeds belangrijker wordt, heeft Zwijndrecht als woongemeente onvoldoende een eigen gezicht. Nu nog is de prijskwaliteitverhouding van het woningaanbod een sterke troef. Het is echter geen vanzelfsprekendheid dat dat zo blijft. Een substantieel deel van onze inspanningen is er daarom op gericht de inwoners van de gemeente Zwijndrecht ook in de toekomst 'waar voor hun geld' te blijven bieden. Dat wordt gedaan door te versterken wat er al is en toe te voegen wat gemist wordt. Kernbegrippen daarbij zijn: duurzaam, levensloopbestendig, zeggenschap, keuzevrijheid, identiteit en kwaliteit van samenleven.

Concreet zal de samenstelling van de woningvoorraad meer in overeenstemming worden gebracht met de (evenwichtige) bevolkingsopbouw van Zwijndrecht door de bestaande sociale voorraad met 10% te verkleinen ten gunste van het middensegment en de resterende bouwlocaties in te zetten om het aanbod in de hogere prijsklasse uit te breiden. In de woonvisie is geen specifieke ontwikkelingsrichting voor Heerjansdam opgenomen. Wel draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het uitbreiden van het aanbod in de hogere prijsklasse.

Welstandsnota Zwijndrecht

In de welstandsnota 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. Heerjansdam kent een viertal welstandsgebieden: Dijklint ringdijk Heerjansdam, seriematige dorpsuitbreiding, individuele uitbreiding en woonwijken jaren '90 en '00. Het plangebied is gelegen in welstandsgebied 'individuele uitbreidingen'. Voor dit welstandsgebied geldt een regulier welstandsregime.

Voor de individuele uitbreidingen geldt dat bij wijzigingen beoordeeld wordt op individualiteit, positionering van de hoofdmassa op de kavel en representativiteit van de gevels die tot uiting komt in een zorgvuldige en soms rijke detaillering en terughouden kleur- en materiaalgebruik. Voor kleine bouwwerken als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen zijn sneltoetscriteria opgesteld. Voldoet een aanvraag niet aan de sneltoetscriteria dan zal het plan worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

4 ONDERZOEK

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt volledigheidshalve de uitkomsten van verschillende onderzoeken beschreven, zoals deze destijds zijn uitgevoerd in het kader van de voorliggende ontwikkeling. De toevoeging van een extra woning in een bestaande woonomgeving binnen de bebouwde kom van Heerjansdam leidt niet tot een wijziging/ belemmering vanuit de aspecten wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, waterhuishouding, flora en fauna/ecologie, archeologie, planologisch-relevante leidingen en externe veiligheid.

4.2 Milieueffectrapportage

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van één extra woning. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.3 Akoestiek

Normstelling

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen en spoorwegen geluidszones. Binnen de geluidszone van een weg en/of spoorweg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Het plangebied is ten aanzien van wegverkeerslawaaai gelegen binnen de geluidszone de Molenweg en de invloedssfeer van 30 km/h wegen (Rozenlaan).

Onderzoek/conclusie

Om de geluidsbelasting op de gevels van de vrijstaande woning als gevolg van het wegverkeerslawaaai te bepalen is gebruik gemaakt van het door Voortman Ingenieurs uitgevoerde akoestisch onderzoek (Bijlage 1: Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaai woning aan de Molenweg te Heerjansdam, projectnummer 16.827, kenmerk R-JVO/1019, datum 29 maart 2016). Uit het onderzoek blijkt, dat:

- De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Molenweg ten hoogste 47 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai, zodat er geen hogere grenswaarde hoeft te worden aangevraagd;
- De woning beschikt over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zodat voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid;
- De woning ten aanzien van railverkeerslawaaai buiten de geluidzone van de spoorlijn Barendrecht-Zwijndrecht valt;
- De woning ten aanzien van industrielawaaai van het gezoneerde industrieterrein Kijfhoek buiten de 50 dB(A) geluidscontour is gelegen.

Kortom, vanuit akoestisch oogpunt zijn er ten aanzien van wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van de woning.

4.4 Luchtkwaliteit

Normstelling

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als tenminste aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Onderzoek en conclusie

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De voortliggende ontwikkeling maakt de realisatie van één extra woning mogelijk. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2015. Op basis van deze gegevens wordt de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden.

Kortom, de voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

4.5 Milieuhinder

Normstelling en beleid

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal (bedrijfs-)activiteiten waarmee uit het oogpunt van eventuele milieuhinder rekening dient te worden gehouden. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. De afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden ten opzichte van vergunde activiteiten. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* van het VNG (herziene versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een afwijkende referentiesituatie kleinere richtafstanden gelden.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het aspect milieuhinder beoordeeld. De ontwikkeling betreft de toevoeging van een hindergevoelige functie in een bestaande woonomgeving. Op de huidige planlocatie wordt immers de bestaande woonbestemming niet gewijzigd, maar slechts een woning toegevoegd.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die als hindergevoelig kunnen worden aangemerkt. De dichtstbijzijnde hinderlijke functie is het sportpark van Heerjansdam ten noord oosten van het plangebied. Dit betreft een veldsportcomplex met verlichting en heeft op basis van de VNG publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ een in acht te nemen afstand van minimaal 50 meter. De ontwikkeling ligt meer dan 200 meter uit het sportpark van Heerjansdam.

Kortom, uit het onderzoek blijkt dat VNG-richtafstanden, geldend voor de bestaande inrichtingen in de omgeving van het plangebied, niet over het plangebied zijn gelegen. Daardoor is er geen belemmering vanuit bestaande inrichtingen voor de ontwikkeling.

4.6 Bodemkwaliteit

Normstelling

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dan wel het toevoegen van extra woningen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. De provincie Zuid-Holland hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek/conclusie

In het kader van het aspect bodem is voor de onderhavige locatie in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een Verkennend bodemonderzoek Molenweg 35 te Heerjansdam uitgevoerd door Bodeminzicht (Bijlage 2: datum 31 maart 2016, rapportnummer B1663). De resultaten van het bodemonderzoek zijn navolgend verwoord.

In de zintuiglijk schone bovengrond van het noordwestelijk deel van de onderzoekslocatie (BG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone bovengrond van het zuidoostelijk deel van de onderzoekslocatie (BG2) is een gehalte aan lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoging is marginaal en behoeft geen aanvullend onderzoek. In de zintuiglijk schone ondergrond (OG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 zijn gehalten aan barium en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Kortom, ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van een woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.7 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De locatie ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Beleid waterschap

In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2016-2021) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstrooming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstrooming.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts.

Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplicht gesteld. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding.

Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- Nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingstoename;
- Nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- Nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

In sommige gevallen is de eis tot compensatie zwaar ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m² in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied via een algemene regel, vrijgesteld van compensatieplicht.

Gemeentelijk beleid

Het Waterstructuurplan Zwijndrecht geeft de gezamenlijke intentie van gemeente en waterschap weer om het stedelijke watersysteem op orde te krijgen. Tevens biedt het een (procedureel) kader voor de inpassing van de wateropgave in nieuwe ruimtelijke projecten. Het beleidsdocument vormt een aanvulling op het stedelijk waterplan van H tot Z (2003), waarmee dit geactualiseerd wordt aan de normen vanuit het beleidskader Waterbeheer 21ste eeuw (WB21). Het Waterstructuurplan draagt ook zorg voor het komen tot een optimale invulling van de wateropgave vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kader Richtlijn Water (KRW).

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering. Wel is de Molenweg aangewezen als een zogenaamde boezemkade. Dat betekent, dat een watervergunning moet worden aangevraagd voor het uitvoeren van werkzaamheden bij het maken van een aansluiting op de Molenweg.

Het aantal m²'s verharding zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling naar verwachting circa 400 m² (200 m² bebouwing en 200 m² erfverharding) meer bedragen dan in de huidige situatie. Omdat de toename van verhard oppervlak in stedelijk gebied minder bedraagt van 500 m² en er ook geen demping van bestaand open water plaatsvindt is de ontwikkeling vrijgesteld van compensatieplicht. De situatie rondom de riolering zal identiek worden aan de huidige situatie in de omgeving.

Advies Waterschap

In haar vooroverlegreactie van donderdag 1 september 2016 verzoekt het Waterschap om de volgende wijzigingen door te voeren:

- Beschrijving waterbeheerprogramma aanpassen in de ruimtelijke onderbouwing;
- Beschrijving nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem aanpassen, met als gevolg dat het voorstel ten aanzien van het graven van een greppel op de zijdelingse perceelsgrens uit het stuk mag, omdat watercompensatie niet meer verplicht is;
- Beschrijving opnemen ten aanzien van de verplichting voor het hebben van een watervergunning voor de boezemkade en dat deze reeds is verleend door het waterschap.

Voorname wijzigingen zijn doorgevoerd in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4.8 Ecologie

Toetsingskader

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming (o.a. Natuurbeschermingswet 1998) en soortenbescherming (Flora- en faunawet). Met deze wetten zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn verankerd in de nationale wetgeving. Onder gebiedsbescherming valt ook de toetsing aan het provinciaal ecologisch beleid, waarmee bepaalde gebieden en landschapselementen worden beschermd, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en het weidevogelgebied.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Gebiedsbescherming wordt gewaarborgd door de Natuurbeschermingswet 1998 (hierna: Nbw). Deze wet beschermt Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en wetlands. Voor activiteiten met een mogelijk effect op deze gebieden is toetsing aan de Nbw noodzakelijk.

Natura 2000

Voor het uitvoeren van projecten en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied en die niet nodig zijn voor het beheer van het Natura 2000-gebied, is een vergunning nodig. Het bevoegd gezag hiervoor zijn Gedeputeerde Staten, tenzij de Nbw-procedure aanhaakt bij de omgevingsvergunning.

In dat geval zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag, maar is er een verklaring van geen bedenkingen van GS nodig.

Instandhoudingsdoelstellingen beschrijven de doelen voor natuurlijke habitats of populaties van de in het wild levende dier- en plantensoorten om een gunstige staat van instandhouding te waarborgen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 19j van de Nbw rekening worden gehouden met de effecten van het plan op Natura 2000-gebieden. Ook activiteiten buiten het Natura 2000-gebied kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied hebben. Dit wordt 'externe werking' genoemd. Van negatieve effecten is sprake als, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een habitattypen verslechtert of soorten significant worden verstoord. Deze bescherming geldt alleen voor de habitattypen en soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Projecten en handelingen die de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied aantasten zijn in ieder geval vergunningplichtig op grond van artikel 19d Nbw.

Beschermde Natuurmonumenten

Bij de aanwijzing van Natura 2000-gebieden is het mogelijk dat (delen van) Beschermde Natuurmonumenten binnen de grenzen van het Natura 2000-gebied vallen. Indien dit het geval is houdt dit in dat, het betreffende aanwijzingsbesluit tot natuurmonument is komen te vervallen (artikel 15a, lid 2 Nbw).

Echter, het voormalig beschermd natuurmonument is nog wel beschermd op grond van de doelstellingen ten aanzien van het behoud, herstel en de ontwikkeling van het natuurschoon of de natuurwetenschappelijke betekenis van het gebied zoals bepaald in het van rechtswege vervallen besluit (artikel 15a, lid 3 Nbw). Concreet betekent houdt dit in dat de status van Natuurmonument, na aanwijzing als Natura 2000-gebied, is komen te vervallen maar de doelstellingen niet.

Op grond van artikel 19j lid 1 hoeft niet te worden getoetst aan de doelstellingen van een (voormalig) beschermd natuurmonument. Er moet echter wel op grond van de goede ruimtelijke ordening en het zorgplichtartikel 19l Nbw, worden getoetst aan deze doelstellingen. Met andere woorden: er moet zicht zijn op de haalbaarheid van het plan. Indien het plan effecten kan hebben op het voormalig beschermd natuurmonument, moet worden beoordeeld of hiervoor een vergunning ex artikel 16 Nbw noodzakelijk is en of deze kan worden verleend.

In dit artikel is namelijk bepaald dat het verboden is zonder vergunning projecten of andere handelingen te realiseren die schadelijk kunnen zijn voor het natuurschoon, voor de natuurwetenschappelijke betekenis van het beschermd natuurmonument of voor dieren of planten in het beschermd natuurmonument of die het beschermd natuurmonument ontsieren.

Ecologische Hoofdstructuur

Het voormalige ministerie van LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. De EHS wordt beschermd via regelgeving onder de Wet ruimtelijke ordening.

Het in de Nota Ruimte vastgelegde rijksbeleid ten aanzien van de begrenzing en de bescherming van de EHS, is vertaald in regelgeving in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat per provincie is uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening. In de Verordening Ruimte (actualisering 2012) van de provincie Zuid-Holland zijn verplichtingen opgenomen voor bescherming van de EHS. Kort gezegd is hier geregeld dat (ruimtelijke) ingrepen in de EHS die de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten niet zijn toegestaan, tenzij:

- Er sprake is van een groot openbaar belang, en;
- Er geen reële alternatieven zijn, en;
- De negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt, en;
- De overblijvende effecten worden gecompenseerd.

Dit is vastgelegd in het 'nee, tenzij'-regime uit de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland 2013 (hierna: compensatieregeling).

Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegd gezag (de gemeente) erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht. Gemeenten moeten het in de verordeningen en beleidsregel vastgelegde beschermingsregime voor de EHS verankeren in bestemmingsplannen en ook de naleving daarvan borgen bij het (verlenen van omgevingsvergunningen voor het) afwijken van ruimtelijke regels.

Overigens kan een gebied, naast een onderdeel zijn van de EHS, tegelijkertijd een Natura 2000-gebied zijn. Als er sprake zou zijn van tegenstrijdige vereisten, dan is het beschermingsregime Natura 2000 leidend.

Soortenbescherming

Soortenbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en faunawet (hierna: Ffw). De Ffw beschermt alle in het wild levende soorten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. De beschermde diersoorten (vogels, vissen, zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, ongewervelden, et cetera) en ongeveer 100 plantensoorten zijn te vinden in tabellen, die deel uitmaken van de Ffw.

Daarnaast zijn alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode en zijn van een aantal soorten de vaste rust- en verblijfplaatsen en functionele omgeving jaar rond beschermd.

Het uitgangspunt van de Ffw is dat alles wat schadelijk is voor beschermde soorten verboden is, zoals het verstoren, verontrusten, doden, vangen, plukken, vernielen, verwonden van soorten of het wegnemen, vernielen of verstoren van hun verblijfplaats. Van het verbod kan alleen onder bepaalde voorwaarden worden afgeweken. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde diersoorten en plantensoorten is toetsing aan de Ffw noodzakelijk. Activiteiten waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden, dienen voorkomen te worden, bijvoorbeeld door het treffen van mitigerende maatregelen. Indien dit niet mogelijk is, dan is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alléén toegestaan met een ontheffing van het Ministerie van EZ. Een mitigatieplan of ontheffing dient in het bezit te zijn voorafgaand aan de start van de uitvoeringsfase.

Naast de verbodsbepalingen staat in de Ffw dat voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht geldt. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Onderzoek/conclusie

In het kader van de Flora- en faunawet is voor de onderhavige locatie in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een Quick scan verkennend flora en fauna locatie Molenweg 35, Heerjansdam uitgevoerd door IJzerman Advies (Bijlage 3: datum: 28 maart 2016, rapportnummer 2016428). Conclusie van het onderzoek is:

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning op de natuurbeschermingswet is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.
Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden kap- en grondwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige² te worden uitgevoerd.
- De bebouwing is uitvoering onderzocht op sporen die duiden op de aanwezigheid van strikt beschermde soorten, met name huismussen, gierzwaluwen en soorten vleermuizen. Het ontbreken van geschikte, in gebruik zijnde structuren voor verblijfslocaties en foerageergebieden alsmede het ontbreken van sporen, maken dat de aanwezigheid van deze soortengroepen kan worden uitgesloten.
- Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.

Kortom, het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is geregeld in het Europese Verdrag van Valetta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek en mogelijke opgravingen wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag werd in 1998 door een goedkeuringswet bekrachtigd en op 1 september 2007 in de Wet op de archeologische monumentenzorg vertaald in nieuwe wetgeving. De wet regelt in aansluiting op het Europese verdrag de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, onder andere door inpassing van de belangen van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Onderzoek

In het kader van het aspect archeologie en cultuurhistorie is voor de onderhavige locatie in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend karterend booronderzoek uitgevoerd door Econsultancy (Bijlage 4: datum: 1 maart 2016, rapportnummer 1107.002). Resultaat van het onderzoek is navolgend verwoord. Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Zwijndrecht ligt het plangebied in een gebied met Archeologie waarden 2, omdat het plangebied op de historischgeografische en archeologische waardenkaart van de gemeente Zwijndrecht wordt gerekend tot een (ambachts)heerlijk erf. Geraadpleegd historisch kaartmateriaal geeft echter geen aanleiding geeft om binnen het plangebied (ondergrondse) restanten van historische bebouwing te verwachten.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting voor de perioden vóór de Romeinse tijd. Vanaf het (Laat-)Paleolithicum t/m het Mesolithicum had het plangebied namelijk een ligging binnen een vlechtende riviervlakte (waarschijnlijk op het Laagterras), overgaand naar een ligging binnen een komgebied. In het Neolithicum lag het plangebied ruim buiten de zones van de bekende meandergordels/stroomgordels en vond voornamelijk veengroei plaats. Voor bewoning was dit veengebied niet gunstig. Voor de perioden vanaf de Romeinse tijd heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting.

Met het ontstaan van de rivier de Oude Waal kwam het plangebied namelijk deels binnen zone van de stroomgordel en de naastgelegen smalle oeverwallen te liggen. De naastgelegen rivier vormde een natuurlijke 'snelweg' door het landschap en de hoger gelegen oeverwalzones direct naast de rivier vormde daarmee de meest aantrekkelijke bewoningslocaties. Met de definitieve

bedijking en afdamming van de Oude Waal rond 1331 kwam het plangebied binnen de polder van de Zwijndrechtse Waard te liggen. Geraadpleegd historisch kaartmateriaal geeft vooralsnog geen aanleiding om binnen het plangebied restanten van (ondergrondse) historische bebouwing te verwachten (lintbebouwing die direct langs de Molenweg stond). Ook hebben onderzoeken in de directe omgevingen niet geresulteerd in het aantreffen van archeologische vindplaatsen. Wel zijn diverse waarnemingen gedaan van aardewerkfragmenten daterend vanaf de Romeinse tijd (betreffen oppervlaktevondsten of vondsten gedaan tijdens niet-archeologische werkzaamheden door particulieren). De datering van deze vondsten zijn goed te koppelen aan het ontstaan van de meandergordel van de Oude Waal.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase direct gecombineerd met de karterende fase) blijkt dat de aangetroffen bodemopbouw aansluit bij de paleogeografische ontwikkeling van het plangebied, zoals beschreven in het bureauonderzoek. Het plangebied ligt binnen de oeverwalzone direct naast de rivierloop van de Oude Waal. In het noordwestelijke en centrale deel van het plangebied komen oeverwal- op beddingafzettingen voor. De ondergrens van het pakket beddingzand loopt in zuidoostelijke richting snel op. Het noordwestelijke en centrale deel van het plangebied liggen dan ook binnen de zone van de stroomgordel.

In het zuidoostelijke deel van het plangebied wordt de textuur van de opgeboorde klasitische sedimenten zwaarder, duidend op een overgang van de oeverwal naar het komgebied. In het centrale en zuidoostelijke deel van het plangebied komt onder de klastische afzettingen (kleilig) broekveen voor, dat zich heeft gevormd voordat de meandergordel/stroomgordel van de Oude Waal actief werd.

(Recent) uitgevoerde bodemverstoring ingrepen hebben geen diepe verstoringen van de oorspronkelijke bodemopbouw veroorzaakt binnen het merendeel van het plangebied. Alleen in het centraalwestelijke deel van het plangebied, binnen het grasveld, is een verstoringsdiepte waargenomen tot circa 100 cm -mv. Het aanwezige bodemprofiel betreft een kalkrijke tot kalkhoudende poldervaaggrond, bestaande uit zware klei.

Conclusie

Ondanks de bevestiging van een hoge archeologische verwachting op resten daterend vanaf de Romeinse tijd, op basis van de aangetroffen en merendeels intacte bodemopbouw, zijn deze in de oeverwalafzettingen niet aangetroffen. Ook verkleuringen die kunnen duiden op de aanwezigheid van een door de mens gevormde cultuurlaag zijn eveneens niet waargenomen. Verder zijn in het onderliggende pakket veen in het centrale en zuidoostelijke deel van het plangebied eveneens geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van het ontbreken van archeologische indicatoren kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet aanwezig zullen zijn. Er zijn dus geen gevolgen voor de archeologie door de voorgenomen bodemingrepen. De hoge trefkans voor de perioden vanaf de Romeinse tijd dient, op basis van de resultaten van het gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek, te worden bijgesteld naar een lage verwachting.

Selectieadvies

Op 3 mei 2016 heeft een senior archeoloog van de gemeente Dordrecht het archeologisch onderzoek getoetst (bijlage 5). Dit heeft geleid tot het volgende selectieadvies:

Te besluiten geheel conform de in het rapport onderbouwde aanbeveling van de uitvoerder de locatie vrij te geven. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen tijdens het onderzoek. Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), hoeft geen vervolgonderzoek hoeft plaats te vinden.

Dat betekent, dat de omgevingsvergunning in relatie tot het aspect archeologie verstrekt kan worden. Wel dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Zwijndrecht hiervan per direct in kennis te stellen.

4.10 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid gekeken naar verschillende van invloed zijnde aspecten. Deze aspecten hebben betrekking op bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook heeft het betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In dit kader worden twee normstellingen gehanteerd, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hier onafgebroken en onbeschermd zou worden verbleven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans uit dat per jaar een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek en conclusie

Invloed van stationaire bronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die gevaarlijke stoffen aanwezig hebben en gebruiken. Daarnaast zijn er geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderszinds als risicovol zijn aan te merken.

De dichtstbijzijnde risico inrichting is het zwembad 'waal en weidebad'. Het plangebied ligt echter ver buiten de risicocontour van deze inrichting. Derhalve zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door stationaire bronnen te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De toetsings- en bebouwingsafstand zijn vervangen door een grenswaarde voor het PR en een oriëntatiewaarde voor het GR.

Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR wordt een oriëntatiewaarde als ijkpunt gehanteerd. Het GR in de omgeving van buisleidingen moet worden verantwoord. Dit geldt zowel voor bestaande situaties als voor ontwikkelingen die zorgen voor een toename van het GR. In een aantal situaties kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Het betreft de volgende situatie:

- het plangebied ligt buiten het gebied behorende bij de afstand waar nog 100% van de aanwezigen kan komen te overlijden of, bij toxische stoffen, het plangebied buiten de grens ligt waarbij het PR 10^{-8} per jaar is;
- het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde;
- het GR neemt met minder dan 10% toe terwijl de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Bij een beperkte verantwoording kan worden volstaan met het vermelden van:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding en een uitspraak over de verwachte toekomstige personendichtheid in het geval er concrete ontwikkelingen in het invloedsgebied zijn;
- het GR per kilometer buisleiding en de bijdrage van de ontwikkeling (toegelaten beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten) aan de hoogte van het GR;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Ten aanzien van de laatste twee aspecten dient het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat te stellen om een advies uit te brengen.

In de nabijheid van het plangebied ligt een aantal leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De kenmerken van deze leidingen staan in de tabel:

transportroute deel	gevaarlijke stof	druk (bar)	diameter (inch)	PR 10^{-6} - con- tour (m)	invloeds- gebied GR	GR (ten opzichte van oriëntatie- waarde)
W-507-01-KR	aardgas	40	12	0	140	onbekend
W-507-14-KR	aardgas	40	8	0	95	onbekend
Air Products Nederland	waterstof	44	6	25	onbekend	<0,1 maal de OW

De PR 10^{-6} -risicocontouren van de hogedruk aardgasleidingen liggen nergens buiten de leiding. De PR 10^{-6} -risicocontour van de waterstofleiding ligt echter wel buiten de leiding. Uit onderzoek van Aviv (Aviv, 27 april 2011) blijkt dat binnen het plangebied één kwetsbaar object binnen deze PR 10^{-6} -risicocontour ligt. Het gaat hier om een woning aan de Molenweg 43. Met de leidingexploitant zal nader overleg worden gevoerd over te nemen maatregelen om deze situatie te beëindigen. Het GR van deze leiding ligt een factor 1.400 onder de oriëntatiewaarde. Aangezien het onderhavige plangebied op ruim voldoende afstand van deze leiding is gelegen en de ontwikkeling slechts de toevoeging van één woning mogelijk maakt, zal de toename van het groepsrisico als nihil worden ingeschaald en kan een uitgebreide verantwoording van het GR achterwege blijven. Gezien de aard van de omgeving (woongebied met relatief weinig en lage bebouwing) wordt er van uitgegaan dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de “risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen” d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. de provincie bevoegd een routing vast te leggen.

Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoor

De afstand van het plangebied tot aan de Spoorlijn Dordrecht-Rotterdam is dusdanig (ca. 600 meter) dat het plaatsgebonden risico alsmede het plasbrandaandachtsgebied (toekomstig beleid) geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. Het rangeerterrein Kijfhoek is benoemd als risicovolle inrichting conform het Bevi. De afstand van het plangebied tot het rangeerterrein is ca. 650 meter. Het rangeerterrein is aangeduid als spoorwegemplacement.

Door de provincie zijn op deze inrichting verschillende risicoberekeningen uitgevoerd. Deze berekeningen hebben geresulteerd in de risicocontouren van de inrichting. Het plangebied bevindt zich binnen de 10^{-8} contour, daarmee wordt voldaan aan de gestelde eisen met betrekking tot het plaatsgebonden risico. Door het kleinschalige karakter van de ontwikkeling (en de toevoeging van slechts één woning), zal de ontwikkeling niet leiden tot een noemenswaardige toename van het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied. Hierdoor zal de voorgenomen ontwikkeling niet resulteren in een toename van het groepsrisico. Echter, er is door de Omgevingsdienst in opdracht van o.a. de gemeente Zwijndrecht een beheerplan voor het groepsrisico Kijfhoek opgesteld. Als uitgangspunt voor het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen plannen binnen en buiten een straal van 1000 meter rondom het rangeerterrein. Gezien het feit dat het plangebied is gelegen op een afstand van ca. 650 meter geldt het groepsrisico voor dit plan moet worden bekeken. Om aan deze beleidseis te voldoen wordt verwezen naar de

memo die is opgesteld door de Omgevingsdienst in het kader van de woningbouwontwikkeling Molenweg 60. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de locatie Molenweg 60 dichterbij het rangeerterrein is gelegen dan de onderhavige ontwikkeling (ca. 100 meter). Relevante passages uit deze memo luiden:

Het ruimtelijk plan ligt ver buiten de PR 10⁻⁶ contour en invloedsgebied van de waterstofleiding van Air products. Deze buisleiding vormt geen belemmering voor het plan.

Het ruimtelijk plan ligt buiten de PR 10⁻⁶ contour van het spooreplacement Kijfhoek. Deze contour vormt geen belemmering voor het plan.

Het plan ligt binnen het invloedsgebied van het spooreplacement Kijfhoek, waardoor getoetst moet worden in hoeverre het plan invloed heeft op het groepsrisico.

Voor toetsing van het groepsrisico van plannen binnen het invloedsgebied van Kijfhoek zijn afspraken gemaakt tussen de Gemeenten Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk en Zwijndrecht om ook voor de lange termijn het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico te houden. De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid berekent of beoordeelt daartoe de toename van het groepsrisico van afzonderlijk vast te stellen ruimtelijke plannen. Deze afspraken zijn vastgelegd in het concept Beheerplan Groepsrisico Kijfhoek. Dit plan heeft tot doel:

- *eenduidige en transparante besluitvorming voor ruimtelijke plannen in het invloedsgebied van Kijfhoek;*
- *afsprakenkader voor afstemming van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van Kijfhoek;*
- *voortschrijdend en actueel inzicht in de hoogte van het groepsrisico en de actueel beschikbare risicoruimte.*

In het kader van dit Beheerplan is door de Omgevingsdienst het groepsrisico vanwege het ruimtelijk plan beoordeeld. Het ruimtelijk plan heeft geen significante invloed op het groepsrisico. Aangezien er geen sprake is van een toename van het groepsrisico is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Tevens is ten aanzien van het geldende bestemmingsplan Heerjansdam-Gors door de veiligheidsregio Zuid Holland Zuid een inventarisatie gemaakt van de externe veiligheid ten aanzien van het rangeerterrein Kijfhoek. Deze bevindingen luiden:

Het bestemmingsplan omvat het rangeerterrein Kijfhoek. Deze inrichting valt onder het Bevi. Het bestemmingsplan bestemt de reeds bestaande situatie en maakt geen uitbreiding van de inrichting mogelijk. Het rangeerterrein beschikt over een milieuvergunning. Deze vergunning is op 16 juni 2009 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ambtshalve gewijzigd. De wijziging betrof het toepassen van een andere rekenmethodiek voor het berekenen van de risico's, het opleggen van de risicomonitoringssystemen en het aanpassen van de voorschriften met betrekking tot de risico's. In het kader van deze wijziging is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd.

Treinen komen van 3 verschillende richtingen aan op Kijfhoek, waarna deze treinen worden gesorteerd middels het heuvelproces. Tevens zullen treinen ook aankomen op Kijfhoek om enkel van locomotief te wisselen of om te spannen alvorens de reis te vervolgen. Hierbij kan in beide gevallen sprake zijn van een zekere verblijftijd te Kijfhoek (overstand). Tenslotte bevindt zich het emplacement een tankplaats voor het aftanken van diesellocomotieven.

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 letaliteitgrenzen 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% letaliteitgrens	10 % letaliteitgrens	100% letaliteitgrens
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

Tabel 2: effectafstanden in meters scenario's rangeerterrein Kijfhoek.

Binnen de effectafstanden voor een worst case scenario met ammoniak liggen in het plangebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen. Binnen de $PR-10^{-6}$ -contour bevinden zich geen kwetsbare objecten. Daarnaast laat het bestemmingsplan geen kwetsbare objecten toe. Binnen de $PR-10^{-6}$ -contour bevinden zich wel beperkt kwetsbare bestemmingen. Uit de genoemde kwantitatieve risicoanalyse komt naar voren dat het groepsrisico voor de omgeving van het rangeerterrein zich nog net onder de oriëntatiewaarde bevindt. Voor het onderhavige plan wordt er van uitgegaan dat het groepsrisico als gevolg van het rangeerterrein Kijfhoek thans en in de toekomst de oriëntatiewaarde niet zal overschrijden.

Kortom, uit voornoemde bevindingen/onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de onderhavige ontwikkeling in relatie tot het aspect externe veiligheid vervoer over het spoor geen belemmeringen ondervindt.

Kabels en Leidingen

Om vast te stellen of er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig zijn is er een KLIC-oriëntatie melding gedaan. Uit deze melding blijkt dat er behoudens de huisaansluitingen geen kabels en leidingen binnen de grenzen van het projectgebied aanwezig zijn.

In het kader van het geldende bestemmingsplan Heerjansdam - Gors kan worden afgeleid, dat binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn.

4.11 Molenbiotoop

Het plangebied is net buiten de beschermingscirkel van 400 meter uit het hart van de Molen 'Landzicht' gelegen. De projectlocatie is gelegen op ca. 415 meter vanuit het hart van deze molen gelegen. De molenbiotoop van deze molen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 HAALBAARHEID

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw daarvan planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Op grond van artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een 'aangewezen bouwplan'. Derhalve dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen of het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins te verzekeren'. Initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico de bouwwerkzaamheden geheel op eigen terrein uit. Hiermee is sprake van een financieel uitvoerbaar plan. Voor deze ontwikkeling is afgezien van een exploitatieplan aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente Zwijndrecht heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook de verantwoordelijkheid voor eventuele planschadekosten wordt vastgelegd. Dat betekent, dat de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van één extra woning. Gelet op het feit dat ter plaatse reeds sprake is van een bestaande woonomgeving en er geen nadelige milieueffecten op de omgeving ontstaan, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

5.3 Procedure omgevingsvergunning

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijk omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van een extra woning op het perceels Molenweg 35. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure.

In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap.

5.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien de bevindingen in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De voorgenomen ontwikkeling betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.