



Plan

Bestemmingsplan Heer Oudelands Ambacht – Develpark Gemeente Zwijndrecht

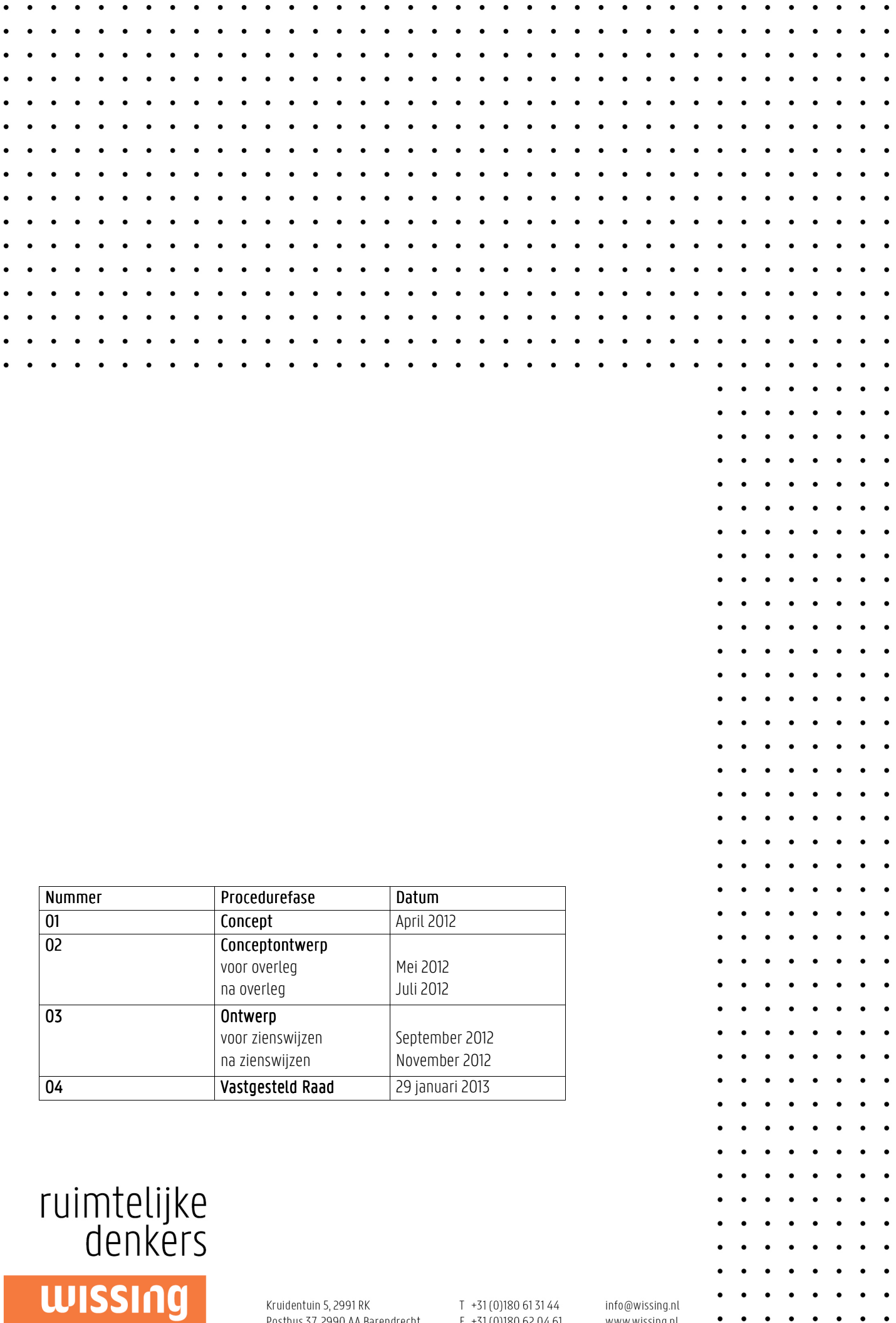
januari 2013



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	April 2012
02	Conceptontwerp voor overleg na overleg	Mei 2012 Juli 2012
03	Ontwerp voor zienswijzen na zienswijzen	September 2012 November 2012
04	Vastgesteld Raad	29 januari 2013

ruimtelijke
denkers



Bestemmingsplan

Heer Oudelands Ambacht - Develpark

Opdrachtgever

Gemeente Zwijndrecht

Documentnaam

539_HOA-develpark_2013-01-16_RCK_TL_TVBP HOA Develpark

Datum

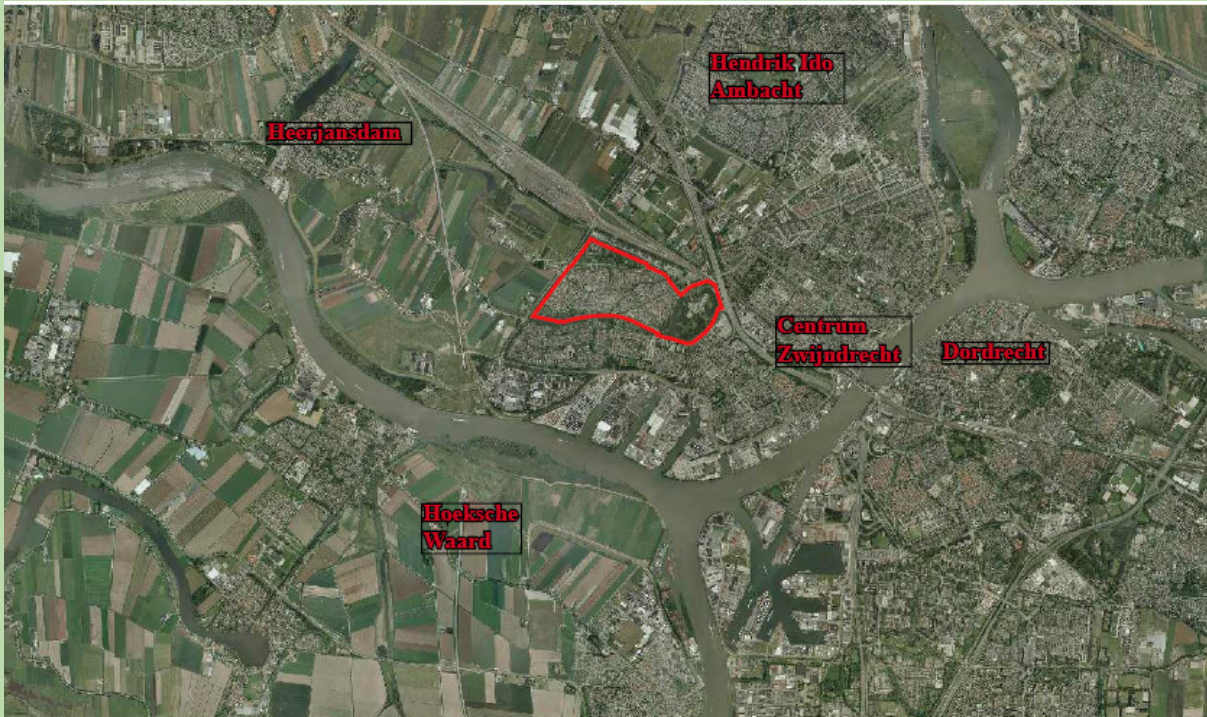
29-01-2013

22-1-2013

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Vigerende Bestemmingsplannen	1
1.4 Leeswijzer toelichting	2
hoofdstuk 2 Planbeschrijving	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Historische Ontwikkeling	3
2.3 Ruimtelijke en functionele analyse Heer Oudelands Ambacht	4
2.4 Ruimtelijke en Functionele Analyse Develpark	9
2.5 Ontwikkelingen	11
hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Beleid	13
3.3 Milieu	23
hoofdstuk 4 Juridische planopzet	47
4.1 Plansystematiek	47
4.2 Bestemmingen	47
4.3 Handhaving	53
hoofdstuk 5 De procedure	55
5.1 Inspraak	55
5.2 Bestuurlijk overleg	55
5.3 Zienswijzen	55
hoofdstuk 6 Overzicht Bijlagen	57



Figuur 1.1 Ligging plangebied bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Plangrens Bestemmingsplan HOA – Develpark.

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zwijndrecht is bezig met het actualiseren van de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente. Actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen vindt niet zozeer plaats vanwege nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of opvattingen, maar omdat de Wet ruimtelijk ordening (Wro) voorschrijft dat een bestemmingsplan per tien jaar moet worden herzien. In dat kader is besloten om het vigerende bestemmingsplan van de woonwijk Heer Oudelands Ambacht (HOA) te herzien. Onlangs zijn er inrichtingswijzigingen geweest in het Develpark. De herinrichting is met een ander juridisch-planologisch instrumentarium mogelijk gemaakt dan een bestemmingsplan. Derhalve wordt in dit bestemmingsplan het Develpark voorzien van een nieuwe bestemmingsregeling, waarin de bestaande situatie juridisch-planologisch wordt vastgelegd.

Met de herzieningen van de bestemmingsplannen wordt een uniformiteit in de plannen aangebracht. Dit geldt eveneens voor dit plan. De leesbaarheid en toegankelijkheid van bestemmingsplannen wordt vergroot door de landelijk geldende richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en de digitaliseringsverplichting die is voorgekomen uit de Wro. Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft voor wat betreft bestemmingsplannen geen ingrijpende inhoudelijke wijzigingen opgeleverd, maar brengt wel nieuwe begrippen mee voor bestaande instrumenten.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels. Deze gaan vergezeld van de onderhavige toelichting. Dit bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter, waarin geen ontwikkelingen worden opgenomen. Mocht in de loop van het proces van dit bestemmingsplan blijken dat het opnemen van een ontwikkeling wenselijk is, dan gebeurt dit alleen als het een concrete en uitgekristalliseerde ontwikkeling betreft.

1.2 Ligging plangebied

Heer Oudelands Ambacht is een woonwijk dat gelegen is in het middenwesten van Zwijndrecht. Develpark grenst hier meteen ten oosten aan vast. Het noorden van het plangebied wordt begrensd door het bedrijventerrein Molenvliet en de spoorverbinding Rotterdam – Dordrecht. In het westen grenst het plangebied aan het landelijk gebied tussen Zwijndrecht en Heerjansdam. De zuidzijde wordt gevormd door de wijk Nederhoven en de wijk Kort Ambacht en de A16 in het oosten. In figuur 1.1 is de globale ligging weergegeven en in figuur 1.2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerende Bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan 'HOA - Develpark' voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor de wijk Heer Oudelands Ambacht en het Develpark in de gemeente Zwijndrecht. Dit bestemmingsplan vervangt de onderstaande bestemmingsplannen.

	Bestemmingsplan	Vastgesteld Gemeente	Goedgekeurd Provincie
1	Heer Oudelands Ambacht	17 mei 2005	5 augustus 2005
2	Uitbreidingsplan in onderdelen	1955	23 november 1961

1.4 Leeswijzer toelichting

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de historische ontwikkeling, ruimtelijke structuur en de functionele structuur een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 worden vervolgens eerst de relevante beleidsstukken behandeld op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ook hoofdstuk 3 de verschillende sectorale aspecten van het bestemmingsplan bekeken. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken zoals luchtkwaliteit, externe veiligheid, akoestische onderzoeken en dergelijke. In hoofdstuk 4 wordt de juridische vertaling beschreven van het plangebied. Tot slot wordt in Hoofdstuk 5 een beschrijving gegeven van de procedure die gevolgd gaat worden voor dit bestemmingsplan.

hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft een beheergericht karakter. Van nieuwe ontwikkelingen is in dit plan geen sprake. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.2 een beschrijving opgenomen over de historie van het plangebied. In paragraaf 2.3 wordt de ruimtelijke structuur van de wijk besproken. Daarnaast wordt uiteengezet welke functies zich binnen De wijk Heer Oudelands Ambacht bevinden. In paragraaf 2.4 wordt een soortgelijke beschrijving gegeven van het Develpark. Zoals aangegeven bevinden zich binnen het plangebied geen ontwikkelingen. Mocht hier alsnog sprake van zijn dan wordt dit in paragraaf 2.5 opgenomen.

2.2 Historische ontwikkeling

Heer Oudelands Ambacht

Na de bedijking en inpoldering, ontstond de eerste bebouwing rond de huidige Pietermankerk en het klooster aan de Munnikensteeg. Het ingepolderde gebied werd ontsloten door een lange hoofdweg, de Langeweg en een aantal dwarswegen. In 1857 werd het lintdorp Heer Oudelands Ambacht deel van de gemeente Zwijndrecht. Tot aan de tweede wereldoorlog zijn er vooral bouwactiviteiten ten noorden van de spoorlijn. Met name na de tweede wereldoorlog heeft Zwijndrecht zich systematisch aan beide zijden van de spoorlijn ontwikkeld, waarbij de lintdorpen Groote Lindt en ook Heer Oudelands Ambacht min of meer werden opgeslokt. De nieuwbouw en de aanleg van infrastructuur lieten niet veel historische bebouwing over. Slechts de watergang langs de noordgrens van het bestemmingsplangebied, de voormalige hoofdwatering van de polder Heer Oudelands Ambacht en de 15e eeuwse Pietermankerk, direct ten noorden van het plangebied, zijn relictten uit vroeger tijd die bewaard zijn gebleven.

Develpark

Het Develpark is ontworpen door landschapsarchitect Hans Warnau. Het park is in 1962 aangelegd. Met een uitgekiend ruimtelijk spel tussen open en gesloten vlakken en een doeltreffend padenstelsel is een bijzondere compositie neergelegd. Een compositie waarbij het gebruik voorop stond en nog altijd staat. In het park moest gewandeld, gespeeld en gesport kunnen worden. De ligging van het park is uitzonderlijk, namelijk op een eiland in een meander van de Devel. De Parklaan deelt dit eiland, een zandophoping, in tweeën. De noordelijke helft had bij aanleg een minder openbaar karakter dan de zuidelijke helft. Met de strakke geometrische opzet, vormt het park een contrast met de omgeving.

Bij de realisatie van het park is een openluchtbad op het Develeiland aangelegd. In 1987 is het overdekte gecombineerde recreatie- en wedstrijdbad gebouwd. De bebouwing rond het openluchtbad heeft toen plaatsgemaakt voor het huidige zwembad. In 1987 is ook een sporthal aan het park toegevoegd, de Develhal. In 1997 zijn de binnen- en buitenbaden gerenoveerd. Zowel het buitenbad als de lig- en speelweide zijn hierbij aanzienlijk verkleind.

Naast het zwembad bevindt zich sinds 1969 de kinderboerderij 'Kieboe-hoeve. Deze is opgericht door de gemeente Zwijndrecht, met behulp van een groot aantal bedrijven uit de omgeving. Aan de westzijde van het zwembad is sinds 1967 een restaurant/partycentrum Develpaviljoen aanwezig.

2.3 Ruimtelijke en functionele analyse Heer Oudelands Ambacht

Heer Oudelands Ambacht is één van de latere grootschalige uitbreidingswijken van Zwijndrecht. Gedomineerd door laagbouwoningen geeft de wijk een goed beeld van twintig jaar stedenbouw en volkshuisvesting van begin jaren '80 tot eind jaren '90. De oorspronkelijke opzet is gedurende de bouw van de wijk meerdere malen aangepast en daardoor nog slechts op onderdelen herkenbaar, zoals langs de Valeriusseingel. Binnen het raamwerk van structuurbepalende elementen zijn grofweg een zestal woonbuurten en het centrum te onderscheiden. Per buurt staat hieronder een beschrijving gegeven van de verschillende functies en structuren.



Figuur 2.1 Overzicht verschillende buurten binnen Heer Oudelands Ambacht.

2.3.1 Bebouwingsstructuur woonbuurten

Zuidelijke componistenbuurt (1)

Tussen de Beethovenlaan en de Devel ligt het oudste deel van de wijk, de zuidelijke componistenbuurt. Hier is begin jaren '80, in aansluiting op de eerste bebouwing in Nederhoven, met de bouw van de wijk begonnen. Opvallend wit gepleisterde woningen markeren de eerste en meest zuidoostelijke toegang tot de wijk vanaf de Burgemeester Pijl Hogeweglaan. De entrees naar de buurt zijn niet extra verbijzonderd, ondanks het feit dat deze langs kleine woonstraatjes en -erven en uiteindelijk via de Beethovenstraat, ook toegangen bieden tot de rest van de wijk.

De zuidelijke componistenbuurt presenteert zich langs de randen, zowel aan de Beethovenlaan als ook aan de Burgemeester Pijl Hogeweglaan en tegenover het parkgebied rond de Pietermankerk, met voorkanten van woningen naar de directe omgeving. Juist langs de Devel bevinden zich opvallend veel achterkanten van woningen en achtertuinen aan de teen van het talud. Slechts op één plek profiteren woningen in één van de vier gestapelde appartementencomplexen in de buurt, van het uitzicht over de Devel. Verreweg de meeste

woningen in de buurt zijn grondgebonden. Het gaat daarbij veelal om geschakelde eengezinsrijenwoningen, incidentele twee-onder-een-kapwoningen en een enkele vrijstaande woningen. Een keur aan kapvormen, goot- en bouwhoogte en aan- en uitbouwen kenmerkt de woonbebouwing. Bijna alle huurwoningen in de wijk staan in deze buurt. Een opvallend woningbouwproject is een autovrije cluster met patiowoningen langs het Sweelinckplantsoen.

Noordelijke componistenbuurt (2)

Tussen de Beethovenlaan en Park Molenvliet ligt de noordelijke componistenbuurt met, op één hoekappartementengebouw na, louter grondgebonden woningen. De buurt wordt soms door middel van een doodlopend straatje of hofje en soms door middel van een netwerk van woonerven vanaf de Beethovenlaan ontsloten. Ook hier zijn aan de rand van de buurt nagenoeg uitsluitend voorkanten van woningen, behalve langs een waterpartij aan de Klarinetsingel, waar vrijstaande woningen met hun achtertuinen aan het water grenzen. Het Sweelinckplantsoen dat de woonbuurt doorsnijdt, vormt daarbij een belangrijke ruimtelijke en fysieke verbinding voor langzaam verkeer. Een tweetal woningbouwprojecten met gestaffelde woningen in een ruitvormige verkavelingsopzet en een aantal zogenaamde kwadrantwoningen vormen incidentele uitzonderingen in het beeld van deze modale woonbuurt.

Instrumentenbuurt/Kloosterbuurt (3)

De twee overige noordelijke woonbuurten grenzen eveneens aan Park Molenvliet. Deze beide buurten lopen echter minder vloeiend in het parkgebied over. Het woongebied wordt namelijk van het park gescheiden door de ter plaatste gesitueerde Klarinetsingel, naast de Beethovenlaan de tweede belangrijke wijkontsluitingsroute. De buurt wordt, begeleid door voorkanten van woningen, voor meer dan tweederde omsloten door wijkontsluitingswegen. Aan de west-, noord- en oostzijde ligt de Klarinetsingel en aan de zuidzijde bevindt zich gedeeltelijk de Beethovenlaan. De buurt heeft op maar liefst zeven plaatsen een aansluiting op één van deze beide wijkwegen.

De beide buurten liggen aan weerszijde van een structurele langzaamverkeerroute in het groen, die Park Molenvliet in het noorden verbindt met het Develpad in het zuiden. Deze route wordt begeleid door de kopse kanten van woningblokken met de entrees in de zijgevel.

Parallel aan deze route kan langzaam verkeer via de Trompetstraat en de Beethovenlaan gebruikmaken van een direct verbinding met Nederhoven. Ook in oost-westrichting loopt in het verlengde van de Beethovenlaan een structurele langzaamverkeersverbinding, begeleid door water. Deze langzaamverkeersverbinding vormt de zuidelijke grens van de beide woonbuurten. Op het kruispunt van de langzaamverkeerroutes, aan de zuidzijde van de Instrumentenbuurt, bevindt zich de christelijke basisschool De Notenkalk. Het hoofdgebouw van de school vormt, samen met een aantal volgens de principes van de antroposofische architectuurstijl vormgegeven woningen langs de Klarinetsingel, het opvallendste bouwproject in de buurt. Nagenoeg alle woningen in het binnengebied zijn gesitueerd aan een hofje/pleintje met daarop tegelijkertijd zowel ruimte voor parkeren, groen en speelgelegenheid.

Centrumgebied (4)

Op het kruispunt van de beide wijkontsluitingsroutes en in het verlengde van de belangrijkste langzaamverkeersverbinding met de wijk Nederhoven, ligt het wijkwinkelcentrum. Door deze strategische ligging, de concentratie van gestapelde woningen en meerdere pleinruimtes, vormt het centrumgebied het herkenbare hart van de wijk. Ook de ten noorden van de Beethovenlaan gelegen openbare basisschool De Develhoek en het wijksteunpunt kunnen tot het centrumgebied worden gerekend.

Het winkelcentrum Oudeland bestaat uit een centraal gelegen, half overdekt winkelwandelgebied, met aan weerszijden winkels en daarboven gedeeltelijk woningen. Aan het begin en eind van het winkelwandelgebied bevindt zich een tweetal parkeerterreinen annex marktpleinen. De veelal gesloten achterkanten van de winkels en de laad- en losruimtes grenzen aan de woonstraten van twee naastgelegen woonbuurten. Ook de presentatie naar de Beethovenlaan geschiedt grotendeels met blinde gevels van winkels.

Aan de zuidzijde wordt de langzaamverkeersroute vanuit Nederhoven door een tweetal identieke appartementencomplexen aan weerszijden van de route het centrumgebied ingeleid. Ook deze beide appartementengebouwen die, voor zover mogelijk, uitzicht bieden over de Devel, kunnen tot het centrumgebied worden gerekend.

Ambachtenbuurt (5)

Direct ten westen van het centrumgebied ligt een kleine woonbuurt ingeklemd tussen de Beethovenlaan en de Devel. Het betreft een combinatie van twee-onder-een-kapwoningen langs de rand en eengezinsrijenwoningen in het binnengebied. De woningen langs de rand presenteren zich met hun voorkant richting Beethovenlaan of zien uit op de achterkanten van het winkelcentrum. Aan de zijde van de Devel grenzen achtertuinten aan de teen van het talud. De buurt wordt ontsloten vanaf de zijde van het winkelcentrum, door middel van een klein grid van woonstraten.

Oostelijke muziekstukkenbuurt (6)

Aan de overzijde van de Beethovenlaan, aan drie zijden begrensd door groen en water, ligt een vergelijkbare tweede kleine woonbuurt met voornamelijk eengezinsrijenwoningen en een aantal twee-onder-een-kapwoningen langs de zuidrand. De woningen aan de rand worden ontsloten vanaf een woonpad of parallelweg. In het gebied zijn de woningen gegroepeerd rondom een tweetal hofjes.

Westelijke muziekstukkenbuurt (7)

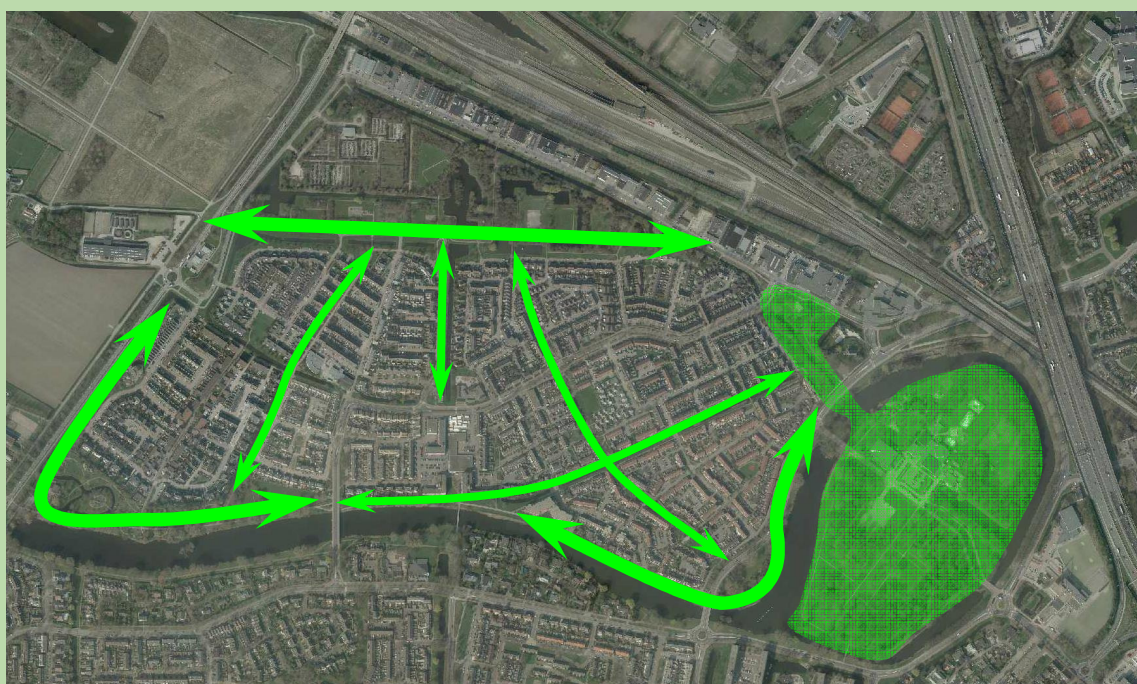
De laatste en meest recente uitbreiding van de wijk bevindt zich in het zuidwesten, direct ten noorden van het arboretum, langs de Munnikensteeg. Volgens het principe van de allereerste woonbuurten in Heer Oudelands Ambacht, loopt centraal door de buurt een louter voor voetganger toegankelijk pad. Het begin van dit woonpad aan de noordzijde, wordt gemarkeerd door een bijzonder woongebouw met appartementen. Aan weerszijde van het woonpad manifesteert zich een diversiteit aan woningtypen en gebouwwormen, echter alle herkenbaar in de dezelfde opvallende architectuurstijl, uit hetzelfde materiaal en in verwante kleurstellingen. Opvallend genoeg bestaat de rest van de woonbuurt opnieuw uit een keur aan diverse woningbouwprojecten, met tot op blok- en woningniveau grote verschillen in goot- en bouwhoogte, gebouw- en kapvormen en kleur- en materiaalgebruik. De meeste woningen zijn vrijstaande of half vrijstaande koopwoningen uit het dure segment. Aan de rand van de buurt is ruimte voor een viertal woonwagenstandplaatsen. De buurt heeft slechts twee toegangen. Eén direct vanaf de Klarinetsingel, gemarkeerd door een opvallend u-vormig woongebouw en één via de oostelijke gelegen woonbuurt vanaf de Beethovenlaan. De buurt wordt aan alle kanten omringd door groen of water. Aan drie van de vier zijden grenzen dan ook nagenoeg louter achtertuinten aan het openbaar gebied.

2.3.2 Groen

Binnen het plangebied zijn verschillende parken gelegen, waarvan 2 tot de wijk Heer Oudelands Ambacht behoren. Deze groengebieden van formaat, die bovendien onderdeel uitmaken van een samenhangende regionale groenstructuur, zijn onderling verbonden door een netwerk van fiets- en voetpaden. In figuur 2.2 is globaal de structuren met pijlen aangegeven, waarbij het groenaccent ligt op het Develpark. Het Develpark wordt apart behandeld in paragraaf 2.4.

De watergang de Devel vormt binnen deze regionale structuur de belangrijkste drager en functioneert voor het plangebied op wijkniveau als een belangrijke groenzone langs de zuidrand. Het Develpark vormt, voor de gehele gemeente, een centraal park. In het Develpark zijn in het groen diverse recreatieve voorzieningen aanwezig, zoals een kinderboerderij, een zwembad en een restaurant. Aan de noordzijde van het plangebied ligt het Molenvlietpark. Dit park vormt de buffer naar het bedrijventerrein dat hier ten noorden van ligt. Binnen de zone van het Molenvlietpark is een begraafplaats aanwezig. Aan de zuidwestzijde, grenzend tussen de Devel en de Munnikenweg is het Munnikenpark gelegen. Voor de bewoners van het plangebied is binnen enkele honderden meters altijd een omvangrijk groengebied bereikbaar.

Het grote areaal en de kwaliteit van het groen dragen in belangrijke mate bij aan het woonklimaat van Heer Oudelands Ambacht. Behoud en verdere ontwikkeling van dit (deels nog jonge) groen is derhalve van groot belang.



Figuur 2.2 Groenstructuur HOA – Develpark.

Molenvlietpark

Het Molenvlietpark is aangelegd in 1985 en is ontworpen als wijkpark. Aanwezig zijn onder meer een trapveld, een sleeheuvel, een skateboard- en een fietscrossbaan. Dit park dient tevens om het aan de zuidzijde gelegen woongebied visueel af te schermen van het rangeerterrein Kijfhoek. Aan de noordwestzijde van het park bevindt zich de algemene begraafplaats met aula/mortuarium.

Munnikenpark

Het Munnikenpark is in 1989 aangelegd en vormt de overgang tussen de relatief smalle groenzone langs de Devel in het stedelijk gebied en het toekomstige boscomplex tussen de Devel en rangeerterrein Kijfhoek aan de westzijde. Het park grenst aan de tuinen aan de achterzijde van het naastgelegen woongebied. Behalve een trapveld en wandelpaden zijn er geen recreatieve voorzieningen aanwezig. De vereniging Arboretum Munnikenpark beheert en onderhoudt (met vrijwilligers) een bomentuin in het Munnikenpark.

Overig groen

Het grote groenareaal langs de randen heeft ertoe geleid dat binnen het woongebied relatief weinig ruimte is gereserveerd voor groen. Beeldbepalend zijn laan- en singelelementen, te weten: de dubbele bomenrijen van de Valeriussingel, de Klarinetsingel en de Beethovenlaan. Een ander beeldbepalend groenelement in het plangebied is het Sweelinckplantsoen die dwars door het plangebied loopt.

De belangrijkste groenstructuren zijn in het onderhavige bestemmingsplan als Groen bestemd.

2.3.3 Wonen

Heer Oudelands Ambacht is de jongste wijk van Zwijndrecht en gebouwd in de jaren tachtig. In de wijk staan ruim 2.500 woningen. Het is een suburbane wijk grotendeels bestaand uit eengezinswoningen met een groot aandeel koopwoningen. In de onderstaande tabel staat de verhouding koop en huurwoningen weergegeven.

De bevolkingssamenstelling van de wijk is kenmerkend voor de jaren '80 wijk: een relatief groot aandeel mensen in de werkzame bevolking met veel oudere kinderen en een relatief klein aandeel ouderen. De wijk heeft een relatief hoge bebouwingsdichtheid en de woonomgeving wordt vaak als krap ervaren.

Verdeling Koopwoningen	
aandeel goedkope koop (WOZ < 170)	17% laag
aandeel middeldure koop (WOZ 170-250)	62% hoog
aandeel dure koop (WOZ > 250)	21% gemiddeld
Verdeling Koop - Huur	
Aandeel Koopwoningen	75 % gemiddeld
aandeel corporatiewoningen	15% laag
aandeel particuliere huurwoningen	10% hoog

In het bestemmingsplan krijgen alle percelen waar de hoofdfunctie wonen is de bestemming 'Wonen', behalve de woonwagenstandplaatsen in het westen van het plangebied. Deze woningen krijgen de bestemming 'Wonen – Woonwagenstandplaats'.

2.3.4 Bedrijven

Aan de Munnikensteeg, in het westen van het plangebied is een benzinestation aanwezig, met verkoop van LPG. Het benzinestation heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding verkoop motorbrandstoffen met LPG (vml). Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied enkele nutsvoorzieningen. Alleen die nutsvoorzieningen die groter zijn dan 15 m² of hoger dan 3 meter zijn opgenomen op de verbeelding. Deze worden opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf' en krijgt de aanduiding nutsvoorziening (nv). Andere bedrijfsfuncties zijn er in het plangebied niet.

Wel is in het noorden tegen het plangebied aan het bedrijventerrein Molenvliet gelegen. In paragraaf 3.3.2. wordt verder ingegaan op de milieuzonering.

2.3.5 Detailhandel

In het plangebied is aan het Oudeland een winkelcentrum aanwezig: winkelcentrum Oudeland. Het winkelcentrum ligt tussen de Beethovenlaan en de Devel. Twee tegenover elkaar en ten opzichte van elkaar verspringende bouwblokken bepalen de vorm en het karakter van het winkelcentrum. Boven de winkels aan de westzijde zijn appartementen aanwezig.

De winkels zijn min of meer met de achterzijde naar de directe omgeving gekeerd, waardoor het winkelcentrum zich niet presenteert naar de directe omgeving. De ruimte rond het centrum wordt vrijwel geheel gebruikt voor het parkeren en het laden en lossen ten behoeve van de winkels. Door de ligging van het winkelcentrum aan twee belangrijke ontsluitingsassen voor het verkeer vormt dit gebied het centrumgebied van deze wijk.

Het winkelcentrum Oudeland is een centrum voor de dagelijkse boodschappen. Het centrum bestaat uit 12 winkels, waarvan 8 in de dagelijkse artikelensector. Twee supermarkten nemen samen de helft van het totale winkeloppervlak in het winkelcentrum in beslag. Het aanbod in de niet-dagelijkse goederensector is in het winkelcentrum Oudeland beperkt. Bij het winkelcentrum

wordt wekelijks een markt gehouden. Het aanbod hier bestaat ook grotendeels uit dagelijkse artikelen.

Buiten het winkelcentrum is in het plangebied geen detailhandel aanwezig. Het winkelcentrum heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen.

2.3.6 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn twee scholen aanwezig. Het betreft de openbare basisschool De Develhoek gelegen aan de Beethovenlaan 97 en de christelijke basisschool De Notenbalk, die aan de Bazuinstraat 26 is gelegen.

In het zuidwesten van het plangebied ligt een maatschappelijke voorziening 't Weetpunt'. Wandelingen langs de Devel en het buitengebied van Zwijndrecht starten bij dit informatief punt in het Munnikerpark. In het andere wijkpark, het Molenvlietpark, is een begraafplaats gelegen. Daarnaast is ten noorden van het wijkwinkelcentrum een wijksteunpunt gelegen.

Al de hierboven vernoemde maatschappelijke functies zijn ook als zodanig bestemd.

2.4 Ruimtelijke en Functionele Analyse Develpark

2.4.1 Structuur

Het Develpark kent een uitzonderlijke ligging, een eiland in een meander van de Devel. Dit eiland (een zandophoping) wordt door de Parklaan in tweeën gedeeld, de noordelijke helft heeft al bij aanleg een minder openbaar karakter dan de zuidelijke helft. Het zuidelijke gedeelte bestaat voor een groot gedeelte uit (wandel)bos en kent een gevarieerd bomenbestand. Daarnaast oefenen de oevers van de Devel een grote aantrekkingskracht op vissers. Door de ligging en omvang vormt het Develpark één van de belangrijkste stadsparken binnen de gemeente Zwijndrecht. Op het eiland is aan de Parklaan enkele voorzieningen gelegen. Het betreft hier een zwembad, restaurant, kinderboerderij en een sportzaal. Bij het zwembad hoort ook een lig- en speelweide.



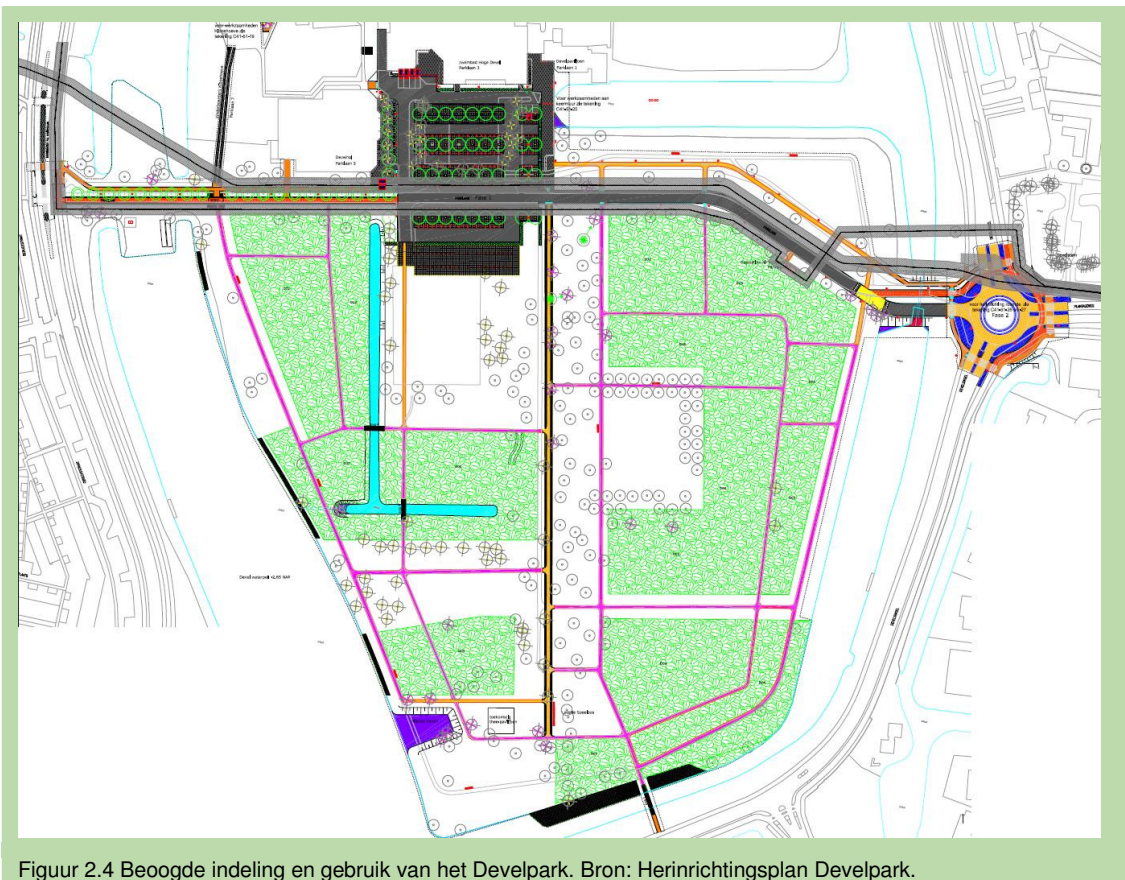
Figuur 2.3 Huidige inrichting Develpark. Bron: Herinrichtingsplan Develpark.

De inrichting en onderhoud zijn echter op dit moment niet optimaal. Bepaalde gedeelten van het park zijn goed tot ontwikkeling gekomen en stralen de allure uit die de ontwerpen bedoeld heeft. Met name de oostelijke parkentree, met boomgroepen en waterpartijen heeft een gaaf ruimtelijk beeld. Bepaalde delen van het park liggen er echter verwaarloosd bij. Het probleem daarvan valt gedeeltelijk terug te brengen op achterstallig en verkeerd uitgevoerd beheer. Daarnaast blijkt de dimensionering van de belangrijkste parkas door het zuidelijk parkdeel te krap gemeten. In combinatie met de grote hoeveelheid bomen die in deze parkas aanwezig is, wordt er feitelijk geen ruimte meer beleefd. Het ontbreken van bruggen bij de belangrijkste twee parkentrees is in ruimtelijk opzicht een gemis. De beleving van het park als eiland staat hierdoor onder druk.

Om het Develpark een nieuw leven in te blazen zijn er daarom eind 2011 definitieve werkzaamheden voor de reconstructie vastgesteld. De werkzaamheden zijn inmiddels gestart en zouden in november 2012 afgerond moeten zijn. Bij de aanpassingen moet gedacht worden aan:

- ▶ reconstructie van de Parklaan en rotonde, het evenemententerrein en het parkeerterrein bij het zwembad;
- ▶ aanleg van extra fiets- en wandelpaden, waarbij 3 voetgangersbruggen vervangen zullen worden;
- ▶ oeveraanpassingen en aanplanting van nieuw groen.

Bij de herinrichting van het park wordt zo dicht mogelijk bij het originele ontwerp gebleven van Hans Warnau. In figuur 2.4 is het eindbeeld aangegeven voor het park met iconen voor de verschillende functies die in het park worden toegestaan.



Figuur 2.4 Beoogde indeling en gebruik van het Develpark. Bron: Herinrichtingsplan Develpark.

2.4.2 Recreatie en horeca

Zoals in figuur 2.4 is weergegeven gaat het Develpark gebruikt worden voor verschillende dagrecreatieve functies. Eén van de hoofdfuncties wordt gevormd door de kinderboerderij aan de noordwestkant van Develpark. Centraal gelegen bevindt daarnaast het zwembad met binnen- en buitenbad. Daarnaast is hier een gebied ingericht als lig- en speelweide. Naast het zwembad is een sporthal (west) gelegen en een restaurant en partycentrum (oost). Andere functies betreffen ondergeschikt recreatief gebruik van het park. Hierbij moet gedacht worden aan wandel- en fietspaden. Op het parkeerterrein aan de zuidzijde van de Parklaan is het daarnaast toegestaan om evenementen te organiseren.

In de herontwikkeling wordt beoogd om aan het einde van de zijas van de Parklaan (zuidzijde) een pannenkoekenhuis/theepaviljoen te realiseren. Hierdoor wordt een stedenbouwkundige beëindiging gevormd op de zijas. Het zuidelijk parkdeel wordt door het toestaan van extra functies gestimuleerd om meer te gaan gebruiken als ontmoetingsplek.

2.5 Nieuwe ontwikkelingen

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel is in dit plan rekening gehouden met het hernieuwde aanleg van het Develpark. De vernieuwing past echter binnen het reeds vigerende bestemmingsplan en hoeft niet als nieuwe ontwikkeling te worden opgenomen binnen dit plan.

In het verleden zijn andere Wro-procedures gevolgd om de realisatie van het restaurant, zwembad, sporthal en de kinderboerderij mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan worden deze voorzieningen voor het eerst vastgelegd in een plan.

hoofdstuk 3 **Uitvoerbaarheid**

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, archeologie en economische haalbaarheid. Het bestemmingsplan HOA – Develpark is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven op de invloed van het van toepassing zijnde beleid ten opzichte van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk worden de verschillende wettelijke kaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. Er wordt inzicht gegeven in de beleidsstukken op verschillende niveaus. Allereerst wordt het relevante nationale beleid benoemd. Vervolgens wordt het provinciale en regionale beleid beschreven en tot slot de relevante gemeentelijke beleidsstukken. Voor het sectorale beleid is bij ieder sectoraal aspect een wettelijk kader opgenomen zodat alle informatie over één onderwerp op hetzelfde punt is verzameld.

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen meer. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn.

"Nederland moet concurreren en daarnaast bereikbaar, leefbaar en veilig zijn", dat is het streven van het Rijk. Het Rijk voorziet dit met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarbinnen de mainports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- ▶ het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- ▶ het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn;
- ▶ het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Deze doelstellingen zijn vertaald in 13 Nationale belangen. Het eerste Nationale belang is op dit plan van toepassing, namelijk "een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland

door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren". Dit belang is van toepassing omdat het plangebied is gelegen binnen de stedelijke regio Rotterdam. Omdat bestemmingsplan een conserverende insteek heeft kan met dit bestemmingsplan geen nadere invulling worden gegeven aan dit belang.

3.2.1.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Het Barro kan ook aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Daarnaast bevat het besluit om het Barro aan te vullen een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Met deze ladder wordt allereerst gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Voorts wordt gekeken of de vraag opgelost kan worden in het bestaand stedelijk gebied of dat bestaande bebouwing kan worden hergebruikt. Als blijkt dat nieuwbouw nodig is, dan moet worden gezorgd voor een optimale inpassing en een goede bereikbaarheid.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor een afweging op basis van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is. Het plangebied omvat wel een klein gedeelte van de Oude Maas, dat als 'Grote Rivieren' is aangemerkt in de Barro. Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen in dit gebied mogelijk maakt en alleen de bestaande ruimtelijke en planologische situatie vastlegt, is verdere toetsing niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de regeling zoals opgenomen in de Barro of het beleid voortkomend uit de SVIR.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid Holland'.

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie en de bijbehorende Verordening Ruimte vastgesteld. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Met de Structuurvisie richt de provincie zich op een aantrekkelijk, veelzijdig en internationaal concurrerend Zuid-Holland. De provincie onderscheidt vijf hoofdoopgaven:

1. aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
2. duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
3. divers en samenhangend stedelijk netwerk;
4. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. stad en land verbonden.

De functiekaart, zie figuur 3.1, geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de

3.2.2.2 Provinciale Verordening ruimte

De Ruimtelijke Provinciale Verordening is vastgesteld door Provinciale staten op 2 juli 2010. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. Op basis van de provinciale belangen, zoals benoemd in de structuurvisie, zijn in de verordening voor diverse aspecten regels opgenomen. Er gelden onder meer regels voor de nieuwbouw van woningen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel, voor agrarische bedrijven, voor de ecologische hoofdstructuur en voor molenbiotopen.

In de verordening is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten bebouwingscontouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren worden aangepast. De bebouwingscontour van Zwijndrecht ligt om het bebouwde gebied van de kern heen. Het gehele plangebied ligt binnen de bebouwingscontour.

Het plangebied heeft enkele raakvlakken met de kaarten van de Verordening ruimte. Het aangrenzende gebied aan de oostkant is aangewezen als Provinciaal landschap en rijksbufferzone (oost) IJsselmonde en het aangrenzende gebied aan de noordkant is aangewezen als bedrijventerrein Kijfhoek. Daarnaast is er binnen een klein gedeelte van het plangebied een kasteelbiotoop gelegen.

Provinciale Landschap en rijksbufferzone (oost) IJsselmonde

In de structuurvisie zijn enkele Provinciale Landschappen aangewezen, hiervan is IJsselmonde er eentje. Het plangebied grenst aan de westkant aan het Provinciale Landschap. De ontwikkelingsopgave in de landschappen rijksbufferzones is veelzijdig en vormt een duidelijk provinciaal belang. Omdat de Verordening geen regels stelt aan aangrenzende gebieden zijn er geen beperkingen voor het plangebied met betrekking tot het landschap IJsselmonde.

(mainport) Bedrijventerrein Kijfhoek

Het plangebied ligt ten zuidoosten van het rangeerterrein Kijfhoek die kaarten van de PRS en PRV aan staat geduid als bedrijventerrein en Mainport, zie figuur 3.1 en 3.2. Als uitleg wordt hierbij het volgende gegeven "een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie water- en havengebonden bedrijvigheid, veelal in de hogere milieucategorieën, met productie, opslag, transport en distributie, nutsvoorzieningen, evenals hieraan verbonden kantoorfuncties in het haven- en industriegebied van Rotterdam en de Drechtsteden". De verordening bevat geen regels die beperkingen stelt aan aangrenzende terreinen maar in dit bestemmingsplan wordt bij diverse milieuaspecten rekening gehouden met rangeerterrein Kijfhoek.

Kasteelbiotoop

Op kaart 12 van de verordening is een kasteelbiotoop afgebeeld die in het westen van het plangebied binnen het plangebied ligt. In de eerste versie van de Verordening staan nog geen kasteelbiotopen opgenomen maar in de eerste herziening van de Verordening Ruimte (2011) worden regels gesteld aan gebieden met een Kasteelbiotoop. In artikel 14 'landgoed en kasteelbiotoop' staat dat bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken voor gronden die binnen kasteelbiotopen gelegen zijn, de waarden van een kasteelbiotoop dienen te beschermen, en waar mogelijk gericht te zijn op verbetering en versterking van de kwaliteit van het kasteel en hun biotoop.

Het onderhavige bestemmingsplannen maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen de kasteelbiotoop maar ter bescherming wordt de kasteelbiotoop wel opgenomen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De kleuren op figuur 3.3 geven het volgende aan:

- ▶ oranje gebied: het kasteel zoals beschreven in de literatuur;
- ▶ rode omlijning: status als monument;
- ▶ oranje geruit gebied: het blikveld;
- ▶ paarse lijn: de structuur (bijvoorbeeld een weg) waaraan het kasteel is gelegen.



Figuur 3.3 Uitsnede kaart 12 Verordening Ruimte Landgoed- en kasteelbiotopen (bron: 1^e herziening PRV en PRS)

Conclusie

De kasteelbiotoop wordt opgenomen op de verbeelding en in de regels, maar er zijn geen ontwikkelingen voorzien die cultuurhistorische waarde aantasten. De overige bepalingen, kaarten en ambities uit de Verordening en Structuurvisie vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3.2.3 Regionaal beleid

3.2.3.1 Regionale visie van de Drechtsteden 2030 (1997)

De Drechtsteden hebben gezamenlijk de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied op de lange termijn onderzocht. Het streefbeeld is gericht op een gevarieerde en gemengde regio voor wonen, werken, cultuur en recreatie. De volgende twee principes staan centraal:

- ▶ een harde verstedelijkingscontour rond het verstedelijkte gebied van 2010; daarbuiten wordt de groene contramal zo sterk mogelijk gemaakt, door investeringen in natuur en landschap;
- ▶ binnen de verstedelijkingscontour worden de ruimtebehoeften opgevangen door herstructurering.

Conclusie

Middels dit bestemmingsplan wordt enkel de bestaande structuur vastgelegd en is daarom niet in strijd met de regionale visie.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

3.2.4.1 Structuurvisie Zwijndrecht 'de ondernemende tuinstad' (2010)

Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad de nieuwe Structuurvisie 2020 vastgesteld: de ondernemende tuinstad. In haar ruimtelijk beleid voor de volgende tien 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.

Heer Oudelands Ambacht

De wijk Heer Oudelands Ambacht wordt beschreven als een wijk ingebed in het groen. Het beoogde profiel is dat van een jonge wijk in een groene omgeving met actief betrokken bewoners. Voor de wijk zijn in de structuurvisie geen projecten voorzien.

Develpark

Het Develpark vormt een van de parels van Zwijndrecht. Het park vormt het einde van de groene long vanuit het Buitengebied naar de bebouwde kom toe. Het is een ruim park met veel recreatieve waarde. De zuidkant van het Develpark wordt momenteel gereconstrueerd, waarbij publiekstrekkende functies worden toegevoegd. Voor de herinrichting van de noordkant wordt momenteel een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.

Conclusie

De herinrichting van het Develpark wordt daar waar mogelijk vertaald in het bestemmingsplan en voor HOA wordt de bestaande situatie vastgelegd. Dit is geheel conform de structuurvisie van de gemeente Zwijndrecht.

3.2.4.2 Woonvisie Zwijndrecht 2015 (2009)

De komende jaren wordt in Zwijndrecht een verdere groei van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag 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 invullen herstructureringslocaties, waar een strategisch nieuwbouwprogramma gerealiseerd kan worden. 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 prijs-kwaliteitverhouding van het woningaanbod een sterke troef. Het is echter geen vanzelfsprekendheid dat dat zo blijft.

Een substantieel deel van de 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 staat de Wijk Heer Oudelands Ambacht als rustig en ruim beschreven en het doel is om dit te behouden. Het betreft een wijk met vrijwel uitsluitend laagbouwoningen en een hoog aandeel koopwoningen. Daarnaast is Heer Oudelands Ambacht bij uitstek een gezinswijk met een zeer hoog aandeel eengezinswoningen. Voor de wijk worden geen ontwikkelingen benoemd in de woonvisie. Wel wordt aangegeven dat de openbare ruimte in de wijk aan de krappe kant is en dat de bewoners dat ook zo ervaren.

Conclusie

Middels dit bestemmingsplan worden geen woningbouw ontwikkelingen beoogd en is derhalve niet in strijd met de woonvisie.

3.2.4.3 Welstandsnota Zwijndrecht (2004)

In de welstandsnota zijn de samenhang in de eigenschappen van gebieden en objecten vertaald in objectieve beoordelingscriteria die de burger en de bouwplantoetsers een houvast moeten bieden bij het opstellen en het beoordelen van bouwplannen. Het beleid gaat uit van behoud van het terughoudend karakter en gericht op beheer met behoud van strakke rooilijnen, herhaling in de architectuur en samenhang in materiaal en kleurgebruik. 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. Omdat het ontwerp van de woning in het algemeen samenhangt met naastgelegen woningen of clusters van woningen en dan vooral wat betreft materiaal- en kleurgebruik zal het welstandsoordeel voor woonwijken uit de jaren '90 en '00 zich vooral richten op het beheren van de herhaling in de architectuur.

Voor ondergeschikte veel voorkomende bouwwerken als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen zijn in 2012 spelregels opgesteld. Voldoet een aanvraag niet aan deze spelregels dan zal het plan worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

3.2.4.4 Strategische keuzenota “regie op de ruimte” (2007)

Deze nota concretiseert de ambities uit de Structuurvisie Zwijndrecht 2030 (deze is inmiddels vervangen door de structuurvisie Zwijndrecht "de ondernemende tuinstad" uit 2010). Op basis van deze ambities zijn strategische keuzen geformuleerd voor afzonderlijke deelplannen: verkeer- en vervoerplan, groenstructuurplan, waterstructuurplan, structuurvisie Heerjansdam 2030 en visie Koninginneweg. De Strategisch keuzenota verbindt de vijf deelplannen op het niveau van de stad. Hierdoor ontstaat een integraal inzicht in de beleidsmatige samenhang. De gemeenteraad heeft 18 december 2007 de plannen van regie op de ruimte vastgesteld.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan zijn meerdere deelplannen van belang, die allen in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Deze deelplannen hebben echter geen directe consequenties voor dit beheergerichte bestemmingsplan. Bij ontwikkelingen in het plangebied dient evenwel rekening te worden gehouden met deze deelplannen.

3.2.4.5 Wijkvisie HOA (2009)

De wijkvisie HOA is een strategisch document dat richting geeft aan hoe de wijk er over zes jaar uit moet zien. In de wijkvisie worden opgaven geformuleerd die de komende jaren worden aangepakt. De wijkvisie bestaat uit twee onderdelen: Het streefbeeld en de opgaven.

Voor Heer Oudelands Ambacht is het volgende streefprofiel vastgesteld: Een jonge wijk in een groene omgeving met actief betrokken bewoners. Het huidige profiel van HOA wijkt echter op een aantal punten af van het streefprofiel. Om dichterbij dit streefprofiel te komen is er een aantal (hoofd)opgaven gedefinieerd:

- ▶ Heer Oudelands Ambacht mooier, veiliger en duurzamer maken. Hierbij spelen opgaven als meer parkeergelegenheid, versterken en goed beheer van de groenstructuur en de fysieke buitenruimte een belangrijke rol;
- ▶ Het vergroten van de sociale binding van de inwoners met de wijk. Ambities hierbij zijn het organiseren van wijkactiviteiten, het aantrekken van voldoende voorzieningen en genoeg ruimte(n) voor alle jongeren in de wijk;
- ▶ De wijk nog aantrekkelijker maken voor jongeren. Hierbij komen de hiervoor genoemde ambities en opgaven terug.

Naast deze opgaven zijn beter onderhoud en toezicht op straat, minder hondenpoep en afval rond de containers verbeterpunten op de korte termijn. Op de lange termijn zijn dit meer parkeerplaatsen, verbeteren van de veiligheid m.b.t. Kijfhoek en een schonere en veiligere wijk.

Conclusie

Daar waar mogelijk worden de doelstellingen uit de wijkvisie in het bestemmingsplan vertaald. Omdat het een conserverend bestemmingsplan is dit slechts in beperkte mate mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt wel aandacht besteed aan veiligheid m.b.t. Kijfhoek.

3.2.4.6 Herinrichtingsplan Develpark

Het in 1962 aangelegde Develpark is de door de jaren rommelig en ruig geworden. Verwaarlozing, achterstallig onderhoud en een verouderd beplantingsassortiment maken een grote opknapbeurt noodzakelijk. Voor het Develpark is daarom een herinrichtingsplan opgesteld. De belangrijkste knelpunten die voor het park geformuleerd zijn in het herinrichtingsplan betreft onder andere:

- ▶ Er is een te sterke scheiding tussen het noordelijke en zuidelijke parkdeel, waarbij het noodzakelijk is dat de gebruikruimte in het zuidelijke parkdeel wordt vergroot;
- ▶ Het centrale deel van de Parklaan mist groene kwaliteiten die bij een park horen en moet weer een zijn geheel een parksfeer gaan uitstralen;
- ▶ In het zuidelijk parkdeel zijn de ontworpen ruimten maar gedeeltelijk tot hun recht gekomen;
- ▶ Bospaden zijn te veel dichtgegroeid en dienen te worden ontdaan van de wat naargeestige sfeer. Het is van groot belang dat het weer aantrekkelijk wordt om dat het Develpark en het bos te wandelen;
- ▶ Het ontbreken van bruggen bij de parkentrees (wordt vanwege de financiën niet gezien als een korte termijn oplossing).

Aan de hand van de knelpunten is het herinrichtingsplan opgesteld. Bij de keuzes die gemaakt zijn staan twee uitgangspunten centraal: Het Develpark moet een levendig park worden en in het Develpark moeten zich natuurlijke kwaliteiten blijven ontwikkelen. De essentie van de ingreep in het Develpark bestaat uit:

- ▶ Het creëren van meer gebruikruimte in het park;
- ▶ Het vergroten van de belevingswaarde, ondermeer door;
- ▶ Het vergroten van de natuurwaarden.

Conclusie

In het herinrichtingsplan is specifiek benoemd wat er heringericht wordt en wat de wijzigingen zijn ten opzichte van de bestaande situatie. Daar waar mogelijk zijn de ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen en een beschrijving hiervan is opgenomen in paragraaf 2.4 van deze toelichting.

3.2.4.7 Verkeer en VervoerPlan Zwijndrecht 'kwaliteit in mobiliteit' (2007)

Het hoofddoel van het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Zwijndrecht is het realiseren van een gemeentebreed evenwicht tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid, zodat de ruimtelijk-economische dynamiek in het stadscentrum en op de werklocaties wordt bevorderd en de kwaliteit van de leefomgeving in de woonwijken wordt versterkt. Zowel voor bereikbaarheid, leefomgevingskwaliteit als verkeersveiligheid zijn doelen gesteld:

- ▶ het faciliteren van een goede autobereikbaarheid en een vlotte doorstroming;
- ▶ het bieden van goed openbaar vervoer;
- ▶ het bieden van goede fietsvoorzieningen;
- ▶ het bieden van goede voetgangersvoorzieningen;
- ▶ het beter afstemmen van vraag en aanbod aan parkeergelegenheid;
- ▶ het verminderen van de dominante positie van het autoverkeer, met name in verblijfsgebieden;
- ▶ het terugdringen van geluidsoverlast door wegverkeer;
- ▶ het verbeteren van de luchtkwaliteit;
- ▶ het bevorderen van het uit het zicht parkeren van auto's;
- ▶ het terugdringen van het aantal verkeersongevallen.

Conclusie

Specifiek voor het plangebied worden er geen doelstellingen benoemd. De bovengenoemde doelstellingen worden in het onderhavige bestemmingsplan wel daar waar mogelijk meegenomen. Dit wordt onder andere gedaan door voor de verblijfsgebieden de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' op te nemen in het bestemmingsplan.

3.2.4.8 Groenstructuurplan

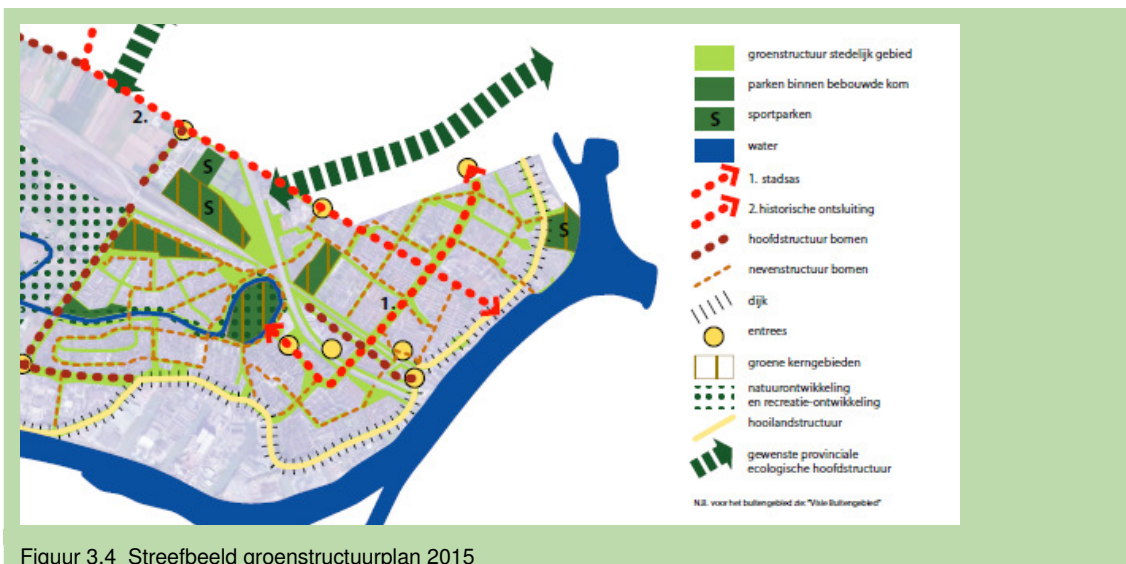
Groen is een belangrijk onderdeel van leefomgevingkwaliteit van Zwijndrecht. Het is goed voor de gezondheid, het woongenot, de leefbaarheid en zelfs voor de economie. Het groenniveau moet behouden blijven en op belangrijke onderdelen versterkt worden. Door de hoofdgroenstructuur op het niveau van de stad beter herkenbaar te maken en het groen beter te gebruiken krijgt het groen een centralere plek in de dagelijkse leefomgeving.

De concrete keuzes in het groenstructuurplan zijn:

- ▶ De hoofdgroenstructuur krijgt meer samenhang als netwerk van lijnen. Er moet meer geïnvesteerd worden in de herkenbaarheid en de kwaliteit. De stadsas staat hierbij centraal en het Develpark kan hierdoor een bijzondere betekenis krijgen omdat het gekoppeld is aan de stadsas.
- ▶ Bijzondere representatieve plekken zijn knopen in het netwerk die een eigen gezicht moeten krijgen. Dit betekent dat geïnvesteerd moet worden in het groen bij de stadsentrees, de winkelcentra en op andere knopen.
- ▶ Parken en begraafplaatsen krijgen bijzondere aandacht. De groene kwaliteit wordt versterkt. Voor de parken Develpark, Noordpark en Munnikenpark, alle drie binnen het plangebied gelegen, geldt dat de thematische invulling versterkt moet worden zodat ze niet alleen een kijk- maar ook een gebruiksfunctie hebben.
- ▶ De hoofdgroenstructuur draagt bij aan versterking van het duurzaam ecologisch raamwerk en legt verbindingen van de stad naar buiten en andersom. De Devel, de dijken en het buitengebied spelen daarin de centrale rol.

Voor het Develpark en het Molenvliet park is herinrichting als doelstelling opgenomen. Met de herinrichting van het Develpark is al begonnen en wordt ook als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. De herinrichting van het Molenvlietpark staat voor de periode 2012 – 2014 gepland en zal derhalve nog geen uitwerking krijgen in dit bestemmingsplan. Voor het Munnikerpark staat als doelstelling opgenomen dat de mogelijkheden voor meer educatie in combinatie met de Devel onderzocht moeten worden.

Voor de boomstructuren binnen het plangebied, zie figuur 3.4, de winkelcentra en andere (verkeers)knooppunten is opgenomen dat de groenstructuur daar waar mogelijk versterkt moet worden.



Figuur 3.4 Streefbeeld groenstructuurplan 2015

Conclusie

De herinrichting van het Develpark wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Met de andere doelstelling van het groenstructuurplan wordt ook rekening gehouden door belangrijke groenstructuren ook als Groen te bestemmen.

3.2.4.9 Parkeerbeleidsplan (2009)

In dit parkeerbeleidsplan zijn de beleidsuitgangspunten en beleidsinstrumenten van de gemeente Zwijndrecht met betrekking tot het parkeren in de hele gemeente vervat. Op basis van dit beleid zijn de maatregelen die hieruit voortvloeien in een uitvoeringsprogramma beschreven en zijn de organisatorische en financiële consequenties benoemd.

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zwijndrecht 2006 – 2015 is een integrale visie op de toekomst van verkeer en vervoer in Zwijndrecht verwoord. Het GVVP biedt een kader voor het uitwerken van het parkeerbeleidsplan. De beoogde doelen van het parkeerbeleid zijn:

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

In het parkeerbeleidsplan is een beleidsinstrument Woonwijken opgenomen. Als uitgangspunt geldt hier 'ontspannen woonwijken'. In de woonwijken moeten met name bewoners en hun bezoekers kunnen parkeren. In woonwijken waar 's nachts de parkeerdruk hoger is dan 90% wordt de overlast veroorzaakt doordat de parkeervraag van bewoners groter is dan het aanbod aan parkeerplaatsen in de buurt. Het uitbreiden van de parkeercapaciteit is dan wenselijk maar mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat groen, en in ieder geval de hoofdgroenstructuur, niet aangetast mogen worden. In de wijk Heer Oudelands Ambacht is in veel buurten een (nachtelijk) tekort aan parkeerplaatsen. Het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen is een interactief proces met belanghebbenden en het is van belang de beschikbare parkeercapaciteit zo efficiënt mogelijk te gebruiken. Bij nieuwe ontwikkelingen worden daar waar mogelijk parkeerplaatsen gerealiseerd en daarbij worden de parkeerkerncijfers van het CROW toegepast.

Conclusie

In het onderhavige beheergerichte bestemmingsplan heeft het parkeerbeleidsplan geen directe consequenties. Bij ontwikkelingen in het plangebied dient evenwel rekening te worden gehouden met dit beleid door daar waar mogelijk extra parkeerplaatsen te realiseren.

3.2.4.10 Handboek Duurzame Stedenbouw

De gemeente Zwijndrecht heeft een Handboek Duurzame Stedenbouw ontwikkeld. Het handboek beschrijft hoe een optimale milieu-inbreng in het planproces van ruimtelijke plannen verzorgd kan worden. Het handboek is tot stand gekomen in een nauwe samenwerking tussen medewerkers van Milieu, Ruimtelijke Ordening en het Projectbureau van de gemeente Zwijndrecht. Het handboek duurzame stedenbouw geeft voor Zwijndrecht concreet invulling aan zowel het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw, als de landelijke handreiking Milieukwaliteit in de leefomgeving (MILO).

In het Handboek Duurzame Stedenbouw zijn de volgende twee algemene milieubepalingen opgenomen die voor heel Zwijndrecht als aandachtspunt gelden: streven naar zoveel mogelijk ondergronds inzamelen van afval en duurzaam bouwen.

Conclusie

Bij ontwikkelingen en herstructurering binnen het plangebied dient het Handboek Duurzame Stedenbouw een belangrijke rol te spelen.

3.3 Milieu

3.3.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

3.3.2 Beleid

Provinciaal beleid

In de provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" uit 2010 staat beschreven dat de milieukwaliteit van de leefomgeving in Zuid-Holland de afgelopen jaren weliswaar sterk verbeterd is, maar nog steeds niet overal voldoet aan de basiskwaliteit.

Om te voorzien in een gezonde leefomgeving zijn de volgende ambities geformuleerd:

- ▶ Beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen;
- ▶ Ontvlechting van het vrachtgoederenvervoer in de Drechtsteden door de aanleg van RoBel en A4-Zuid;
- ▶ Provinciedekkend basisnet externe veiligheid toewijzen en risicovolle bedrijven hieraan koppelen;
- ▶ Gebiedsgericht differentiëren in milieukwaliteiten;
- ▶ Risicovolle bedrijven concentreren.

Gemeentelijk beleid

Het Milieubeleidsplan 2010 - 2014 (MBP '10) legt de inhoudelijke focus vast waarbinnen de komende jaren gewerkt wordt aan het Zwijndrechtse milieu. Het milieu uitvoeringsplan (MUP) is het realisatieprogramma van het milieubeleidsplan en wordt jaarlijks geactualiseerd. In het MUP zijn de globale doelstellingen uit het MBP '10 uitgewerkt in uitvoeringsaspecten, capaciteit en middelen.

Het milieubeleidsplan bevat een overzichtelijk aantal concrete ambities en doelstellingen. De behoefte aan een compact en realistisch milieubeleidsplan heeft geresulteerd in een document waarin nadrukkelijk keuzes zijn gemaakt. De inhoud van het Milieubeleid is opgesplitst in thema's, die zijn gestructureerd aan de hand van twee ontwikkelingen:

- ▶ Milieu in ruimtelijke ontwikkeling: bevat de thema's die vanuit milieu de ruimtelijke ontwikkeling van onze gemeente aangaan;
- ▶ Milieu in sociaal-economische ontwikkeling: bevat de thema's die de lokale economie en de bevolking aangaan.

Conclusie

Het beleid uit het Milieubeleidsplan heeft weinig invloed op dit overwegend beheergerichte bestemmingsplan. Bij ontwikkelingen en herstructurering binnen het plangebied dienen deze aspecten evenwel een belangrijke rol te spelen.

3.3.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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.

In het plangebied zijn naast woningen nog andere functies (zoals een tankstation, detailhandel en horeca) aanwezig. Deze functies worden in het bestemmingsplan opgenomen.

In de ruimtelijke ordening wordt algemeen gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" om te bepalen welke afstand bedrijven zouden moeten aanhouden ten opzichte van milieugevoelige functies. De gegeven afstanden betreffen allen richtafstanden, waar gemotiveerd van afgeweken kan worden.

Inventarisatie bestaande bedrijven

Binnen het plangebied is slechts één bedrijf gelegen, het LPG tankstation aan de Munnikensteeg. De VNG-publicatie geeft aan dat het tankstation behoort tot milieucategorie 3.1. Hierbij hoort een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De dichtstbijzijnde woning is op 75 meter gelegen. De woningen ondervinden derhalve geen hinder van het tankstation en het tankstation wordt niet in het functioneren gehinderd door de woningen.

Ten noorden van het plangebied is het bedrijventerrein Molenvliet gelegen. Tussen het bedrijventerrein en de dichtstbijzijnde woningen bevindt zich een ruime groene buffer. Hierdoor is er ruim voldoende afstand tussen de woningen binnen dit bestemmingsplan en het bedrijventerrein.

Verder naar het oosten toe, grenzen de woningen dichter op het bedrijventerrein. Deze bedrijven hebben derhalve in het bestemmingsplan Molenvliet – Ter Steeghe een minder hoge milieucategorie toebedeeld gekregen.

Binnen het bestemmingsplan zijn nog enkele nutsvoorzieningen aanwezig. Indien deze een grotere omvang hebben dan 15 m³ of hoger zijn dan 3 meter is er een bestemming 'Bedrijf met de aanduiding 'nutsvoorziening' (nv) opgenomen. Ter plaatse is uitsluitend dit gebruik toegestaan. Het is op deze plaatsen niet toegestaan voor bedrijven om zich hier te vestigen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de woningen een goed leefklimaat gegarandeerd kan worden. Daarnaast worden de bedrijven in en nabij het plangebied niet in hun functioneren gehinderd door nabij gelegen woningen.

3.3.4 Bodem

Wettelijk kader

Het uitgangspunt van het bodembeleid is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor mens en milieu. Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er na 1-1-1987 (in werkingtreding Wet bodembescherming) toch bodemverontreiniging is ontstaan, dient deze direct en in geheel te worden opgeruimd (herstelplicht). Bij verontreinigingen die voor 1987 ontstaan zijn (zogenaamde erfenisgevallen) zal bij de sanering, naast de milieuhygiënische aspecten, ook naar de kosteneffectiviteit van de saneringsmaatregelen worden gekeken. Uitgangspunt voor erfenisgevallen die zich in het grondwater manifesteren is dat deze beheersbaar zijn en blijven.

Het Besluit bodemkwaliteit vormt het kader voor het bodembeheer in Nederland. Dit Besluit stelt eisen aan het gebruik van grond en bagger. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt nagegaan of de bodemkwaliteit aansluit bij de (toekomstige) functie. Hierbij vormt het Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Een gemeente kan het bodembeleid baseren op het generieke kader (dan gelden er Maximale Waarden per onderscheiden bodemfunctieklasse) of op een gebiedsgericht kader (dan worden er per onderscheiden bodemkwaliteitszone Lokale Maximale Waarden vastgesteld. Bij bodemsaneringen wordt de vereiste terugsaneerwaarde bepaald door de geldende bodemfunctieklasse of door de achtergrondgehalten van de zone.

Bodemkwaliteit in relatie tot bestemmingsplan

Conserverende bestemmingsplannen

Indien geen sprake is van ontwikkelingen of indien sprake is van ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan worden meegenomen is het niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit binnen het gehele plangebied vast te stellen, maar kan volstaan worden met een conclusie over de algehele bodemkwaliteit op basis van een inventarisatie van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken, bekende (voormalige) bodembedreigende activiteiten en geregistreerde gevallen van (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging.

Functiewijziging

Bij een wijziging van de bestemming of van de functie, waarbij geen sprake is van bouwactiviteiten waarvoor een bodemonderzoek vereist is, wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeliger bodemgebruik inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

Bodemonderzoek bij bouwen en slopen

In geval een omgevingsvergunning wordt aangevraagd om te bouwen kan alleen een bodemonderzoek worden geëist als het gaat om een bouwwerk waarin (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven en waarbij contact wordt gemaakt met de grond. Een bodemonderzoek wordt altijd voorafgegaan door een (historisch) vooronderzoek, conform NEN5725. Hierin wordt vastgesteld wat er bekend is over het voormalige en huidige bodemgebruik en welke bodemkwaliteit verwacht mag worden. Op grond hiervan wordt onder andere vastgesteld wat de onderzoekshypothese is en hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Voorafgaand aan de sloop van een bouwwerk moet een asbestinventarisatie te worden uitgevoerd. Indien asbest, op, in, of aan het bouwwerk aangetroffen wordt, dient dit (in de meeste gevallen) door een erkend asbestsaneringsbedrijf te worden verwijderd.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, daarom wordt het niet nodig geacht om voor het hele plangebied middels een bodemonderzoek de algemene bodemkwaliteit vast te stellen.

3.3.5 Geluid

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader van het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Volgens de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone van een onderzoeksplichtige weg, die waarden op gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen in acht genomen te worden, die ingevolge artikel 82 en artikel 100 als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt. Hiervoor is akoestisch onderzoek nodig. Op grond van 76 lid 3 van de Wet geluidhinder geldt dit echter niet voor een zuiver conserverend bestemmingsplan.

Geluidszone

Bij toekomstige ontwikkelingen dient er wel nader onderzoek uitgevoerd te worden. In de Wet geluidhinder zijn zones langs wegen aangegeven die worden beschouwd als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zonebreedtes zijn zo bepaald dat buiten de

zones over het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de situering binnen of buiten de bebouwde kom. Ter bepaling van de zonebreedte wordt onderstaande tabel gebruikt. Daarbij moet worden aangemerkt dat 30 km/h wettelijk gezien geen geluidszone kent.

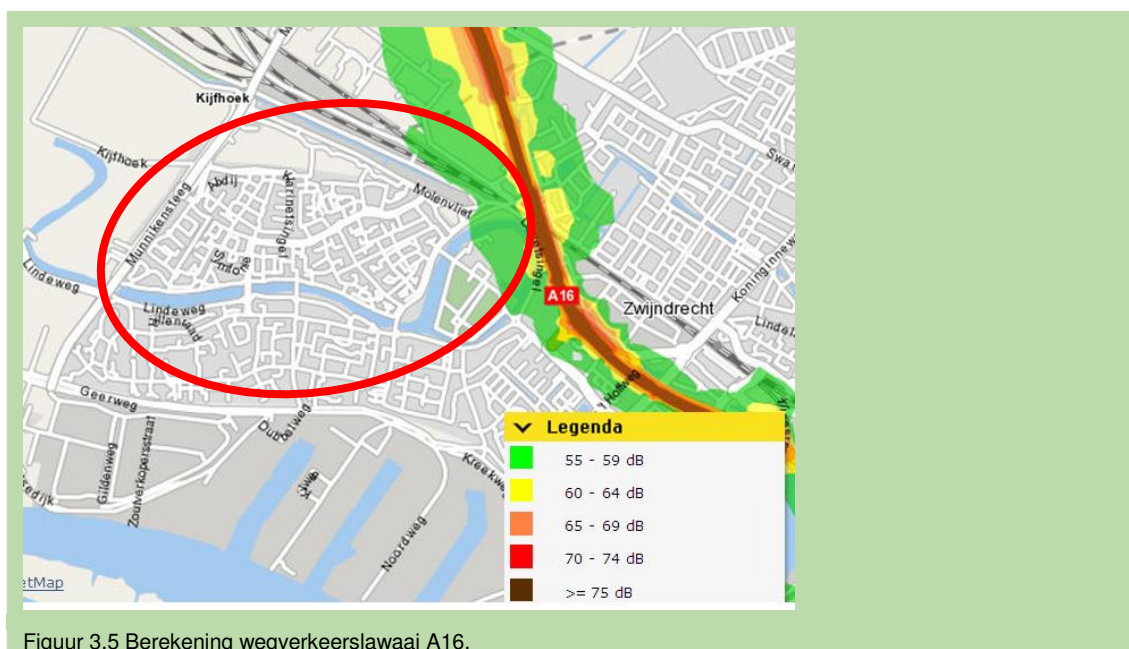
- Aantal rijstroken	- Buitenstedelijk gebied	- Binnenstedelijk gebied
- of meer	- 600 m	- 350 m
- 3 of 4	- 400 m	- 350 m
- of 2	- 250 m	- 200 m

Onderzoek (Spoor)Wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai

De meeste wegen in het plangebied zijn 30 km/h wegen maar in en nabij het plangebied bevinden zich meerdere gebiedsontsluitingswegen met een hogere km/h-regime dan 30 km/h. Dit zijn de Burgemeester Pijl Hogeweglaan, Develsingel, de Molenvliet, de Munnikensteeg, de Beethovenlaan en de Klarinetsingel. Daarnaast ligt de rijksweg A16 op korte afstand van het plangebied, de geluidszones hiervan ligt over het plangebied heen. De geluidscontour van de A16 staat weergegeven in figuur 3.5.

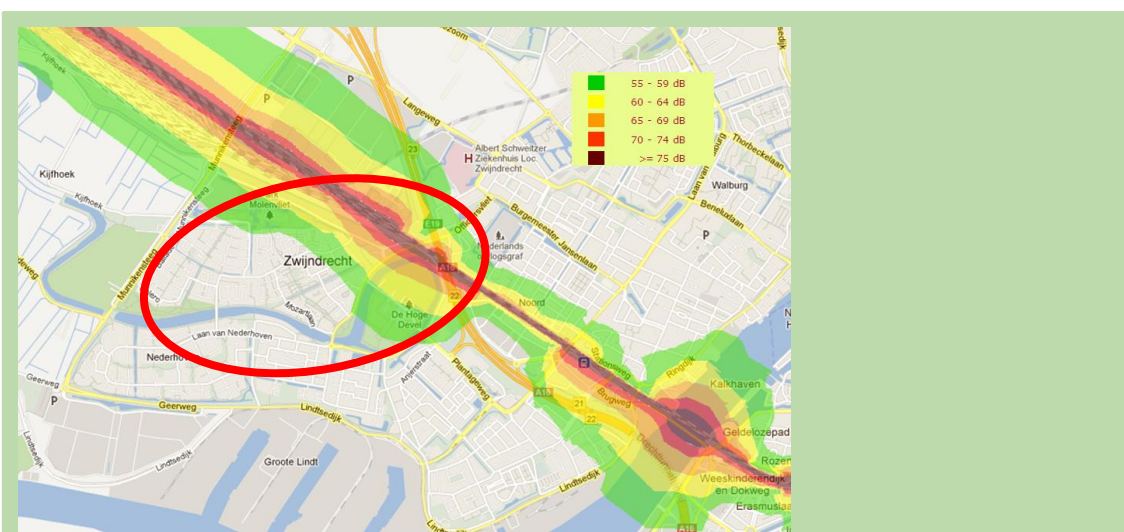
Indien geluidsgevoelige functies, zoals woningen, worden beoogd die binnen de geluidszone van de diverse wegen ligt, dan is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. Aangezien met dit bestemmingsplan geen nieuwe woningbouwontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is het uitvoeren van nader onderzoek voor dit plan niet noodzakelijk.



Figuur 3.5 Berekening wegverkeerslawaai A16.

Spoorwegverkeerslawaai

Ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht. Ook sluit het traject aan op de Betuweroute, maar deze route slaat in ter hoogte van het plangebied af noordwestelijke richting. De spoorlijn Rotterdam – Dordrecht heeft een onderzoekszone volgens de Wet geluidhinder van 1.100 meter. Het plangebied valt geheel binnen deze onderzoekszone. bestemmingsplan maakt echter geen geluidsgevoelige objecten mogelijk, waardoor nader onderzoek naar spoorweglawaai niet van toepassing is. Bij toekomstige ontwikkelingen binnen deze geluidszone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.



Figuur 3.6 Berekening spoorwegverkeerslawaai.

Industrielawaai Kijkhoek

In opdracht van de gemeente Zwijndrecht heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid voor het geluidgezoneerde industrieterrein “Kijkhoek Zwijndrecht” een akoestisch rekenmodel opgesteld welke als zonebewakingsmodel gaat dienen. Dit zonebewakingsmodel heeft tot doel het creëren van inzicht in zowel de geluidsrechten van het op dit industrieterrein aanwezige bedrijf, als ook de effecten op de zone respectievelijk ter hoogte van woningen in de omgeving, waaronder ook de woningen in Heer Oudelands Ambacht.



Figuur 3.7 Geluidscontour industrielawaai oud (rood) en nieuw (zwart).

Conform de Wet geluidhinder is een geluidszone rondom het industrieterrein vastgelegd middels een koninklijk besluit van 29 juni 1992. Op de grens van deze geluidszone geldt een

toetswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde. Ook zijn er een aantal woningen aanwezig binnen deze geluidszone. Hiervoor zijn hogere waarden vastgesteld in het koninklijk besluit van 30 november 1999. De zone van 1992 ligt over het gehele plangebied heen. Deze zone is in figuur 3.7 weergegeven middels de rode contour.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de optredende geluidbelasting op de wettelijk vastgestelde zonegrens de 50 dB(A)-etmaalwaarde niet overschrijdt. Ook met betrekking tot de vastgestelde hogere waarden laat het zonebewakingsmodel geen enkele overschrijding zien.

Uit de berekeningen blijkt dat de "huidige 50 dB-contour" aan alle zijden dichter rondom het gezoneerd terrein liggen dan de wettelijk vastgestelde zonegrens. Op basis van het nu opgestelde zonebewakingsmodel blijkt dat de vigerende zonegrens verkleind kan worden. De verkleinde grens is in figuur 3.7 weergegeven middels de zwarte contour. In de loop van 2013 zal de nieuwe geluidscontour worden vastgesteld.

Een gevolg van het aanpassen van de zone is, dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een akoestisch onderzoek, vanwege industrielaawaai van het gezoneerd terrein, niet meer nodig is. Immers komen grote stukken grond buiten de zonegrens te vallen welke nu in de zone vallen. Omdat de geluidcontour nog niet is vastgesteld, is voorsnog niets opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan regelt de bestaande situatie. Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen of medische voorzieningen worden op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Ook nieuwe wegen, spoorwegen of onder de Wet geluidhinder vallende industrie wordt niet toegestaan. Ook worden met dit bestemmingsplan geen wegen gereconstrueerd. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In de loop van 2013 wordt de nieuwe berekende geluidszone van Kijfhoek vastgesteld. Voor een beperkter gebied dan nu zal bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone akoestisch onderzoek moeten plaatsvinden. Hetzelfde geldt voor toekomstige ontwikkelingen die binnen de geluidszone van gezoneerde wegen, het spoor en de A16 vallen.

3.3.6 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er voor ieder bestemmingsplan onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Luchtkwaliteit, Wlk).

Wettelijk kader

De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, uitoefenen indien:

de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);

- ▶ de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheid per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- ▶ bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- ▶ de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);

- ▶ het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekende mate (NIBM)

In het besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Onderzoek

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet derhalve niet in de bouw van nieuwe woningen of andere functies met een verkeersaantrekkende werking. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet verplicht. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zal wel specifiek onderzocht moeten worden of onder de grenswaarden van het NSL wordt gebleven.

Conclusie

Uit het bovenstaand kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

3.3.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- ▶ bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ▶ vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). 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 hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Wettelijk kader

Kader Plaatsgebonden risico

Het Plaatsgebonden risico (PR) is een begrip dat uitdrukking geeft aan de mate van externe veiligheid van een locatie. Het PR wordt gedefinieerd als "de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit". De kans van 1 op 1 miljoen (10⁻⁶) wordt in de regelgeving gebruikt als grens- of richtwaarde voor kwetsbare objecten, respectievelijk beperkt kwetsbare objecten. De PR 10⁻⁶ contour drukt dus een afstand uit waarbinnen woningen of andere kwetsbare objecten niet zijn toegelaten.

Kader Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Anders gezegd geeft het groepsrisico weer wat de kans is op het overlijden van een groep personen ten gevolge van een ongeval bij een bedrijf of transport van gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen grenswaarde vastgesteld. Wel is er de zogeheten oriënterende waarde. Deze dient door het bevoegde gezag te worden gehanteerd bij de overwegingen betreffende het groepsrisico.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Het Bevi verplicht gemeenten en provincies om bij besluiten in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening rekening te houden met externe veiligheid. In het Bevi zijn grens- en richtwaarden opgenomen voor het Plaatsgebonden Risico (PR). Er geldt een zogenaamde oriënterende waarde als referentie voor het Groepsrisico (GR). Op grond van art. 13, eerste lid van het Bevi moet in de toelichting op het betreffende besluit een verantwoording van het Groepsrisico (GR) worden opgenomen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing.

Voor buisleidingen is per 1 januari 2011 het besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. In het Bevb worden plaatsgebonden risicocontouren en groepsrisico verantwoording gedefinieerd voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In het Bevb is sprake van drie groepen buisleidingen te weten aardgasleidingen, vloeibare brandstof leidingen en de overige leidingen.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Een LPG-tankstation is een inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Voor de beoordeling van de gevolgen van het Bevi voor het LPG-tankstation en de omgeving daarvan is de jaarlijkse LPG-doorzet bepalend. De jaarlijkse LPG-doorzet bedraagt maximaal 999 m³. Een en ander betekent dat de 10⁻⁶-contour voor het PR op een afstand van 45 meter vanaf het vulpunt ligt. Binnen 45 meter van het vulpunt zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd. Ook binnen een afstand van 25 meter respectievelijk 15 meter vanaf het ondergrondse reservoir en de afleverzuil zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten in het gebied. Er wordt derhalve voldaan aan de grenswaarde en richtwaarde voor het PR.

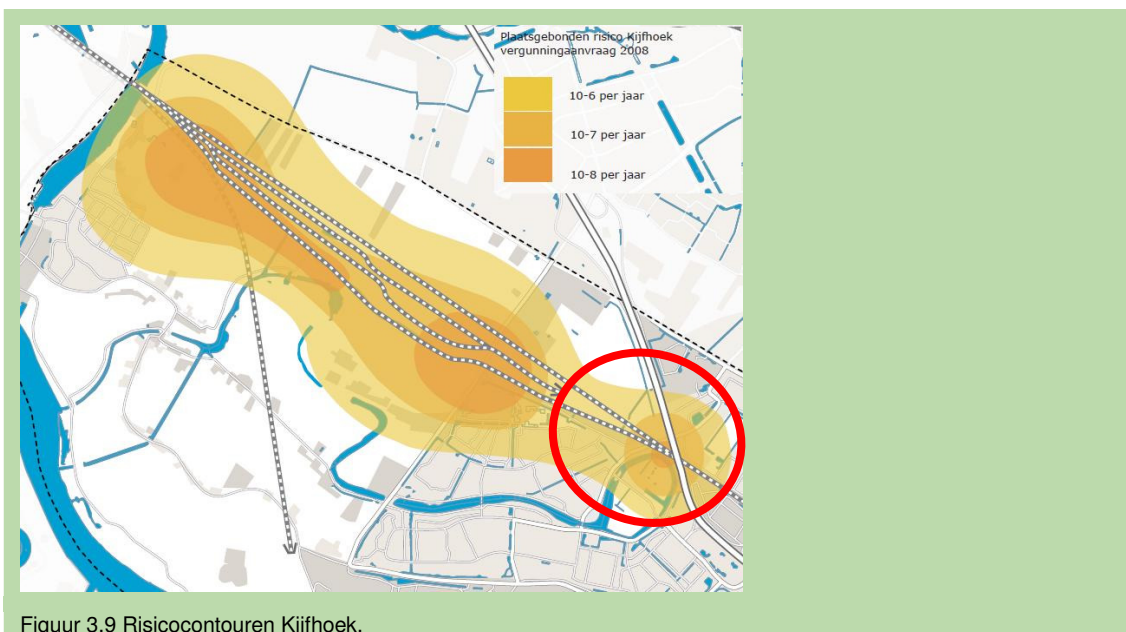


Figuur 3.8 Risicocontouren LPG-tankstation. Bron: www.risicokaart.nl

Vervoer gevaarlijke stoffen Rangeerterrein Kijfhoek / spoorbundel

De uiteindelijke vaststelling van de risicocontouren zal plaats vinden in de revisievergunning voor Kijfhoek. Binnen deze contour zullen geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare functies worden geprojecteerd.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van Kijfhoek heeft de gemeente het streven om aan de oriëntatiewaarde te voldoen, dan wel geen verhoging van de oriëntatiewaarde te veroorzaken. Verder zullen er binnen de huidige (en mogelijk toekomstige) 10⁻⁸ contour van het rangeerterrein geen nieuwe functies worden ontwikkelt die gericht zijn op vestiging niet zelfredzame personen. Op de lange termijn wordt gestreefd naar verwijdering van deze objecten.



Figuur 3.9 Risicocontouren Kijfhoek.

Buisleidingen

In het noordoosten van het plangebied bevindt zich een aardgasleiding met een diameter van 300 mm en een druk van 40 bar.

Tevens is ten noorden van het plangebied een waterstofleiding met een diameter van 150 mm aanwezig. Deze leiding is op een afstand van circa 11 m van het plangebied gelegen. De leiding valt onder de NEN norm 3650 (1992). Het bestemmingsplan voorziet echter niet in ontwikkelingen binnen deze zone.

Het bestemmingsplan voorziet echter niet in ontwikkelingen binnen toetsingsafstand van deze buisleidingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal het groepsrisico verantwoord moeten worden.

Toekomstige ontwikkelingen

Over de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht vinden de meeste transporten van gevaarlijke stoffen in Nederland plaats. Dit brengt grote veiligheidsrisico's met zich mee. Dit is voor de gemeenten Zwijndrecht en Dordrecht aanleiding geweest om meer inzicht te krijgen in het beheersen van deze risico's. Door de gemeenten is een Toetsingskader Externe Veiligheid ontwikkeld. Dit is een hulpmiddel om met eenduidige criteria tot een oplossing in het spanningsveld tussen ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid te komen. De criteria zijn: plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect. Voor het plangebied geldt dat de ruimtelijke uitbreidingsplannen van "Kwetsbare bestemmingen" (overeenkomstig de definitie Bevi) aan de criteria voor het Toetsingskader Externe Veiligheid moeten worden getoetst in relatie tot de aanwezigheid (stationair) en het transport (infrastructuur) van gevaarlijke stoffen in de omgeving. Als blijkt dat een bepaalde ontwikkeling grote risico's met zich meebrengt, moet de gemeente beslissen of zij wil doorgaan met het plan en hoe ze de risico's wil aanpakken. Voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied binnen deze contour dient dit onderzocht te worden.

De beoordeling van het groepsrisico is noodzakelijk binnen 200 meter van de spoorlijn. Het noordelijke gedeelte van het plangebied ligt binnen deze 200 meter. Daarmee levert de spoorlijn risico op voor het plangebied. Bij ruimtelijke uitbreidingsplannen van (beperkt) kwetsbare objecten getoetst te worden aan het groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Omdat er wel diverse risicobronnen binnen het plangebied en de directe nabijheid zijn gelegen, is er een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het gehele relevante plangebied "Heer Oudelands Ambacht - Develpark" opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Het bestaande groepsrisico en de toename daarvan worden hiermee inzichtelijk. Uit de berekeningen is gebleken dat het groepsrisico als gevolg van het vaststellen van het plan niet toe neemt. Op basis van de berekeningen wordt geconcludeerd dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

In de beperkte verantwoording van het groepsrisico is ingegaan op de beheersbaarheid en zelfredzaamheid. In het kader van zelfredzaamheid en hulpverlening is de bereikbaarheid voldoende gegarandeerd. Er zijn verschillende ontsluitingsroutes aanwezig en aanwezigen kunnen het gebied via verschillende routes verlaten. De hulpdiensten kunnen het gebied op verschillende manieren het gebied in. Vaststaat dat vanuit deze aspecten geen bezwaren bestaan tegen de beoogde besluitvorming van het conserverend bestemmingsplan "Heer Oudelands Ambacht - Develpark".

Gelet op het feit dat de toename van het groepsrisico 'nihil' is, er verschillende ontsluitingsmogelijkheden zijn voor "Heer Oudelands Ambacht - Develpark" en het feit dat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn, acht de gemeente deze situatie acceptabel.

Conclusie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het aspect externe veiligheid in acht genomen. Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In dit kader is voor dit bestemmingsplan een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen. De 'Notitie verantwoording groepsrisico' is opgenomen als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. Gelet op het feit dat de toename van het groepsrisico 'nihil' is, er verschillende ontsluitingsmogelijkheden zijn voor "Heer Oudelands Ambacht - Develpark" en het feit dat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn, acht de gemeente deze situatie acceptabel.

Het aspect externe veiligheid vormt voor het overige geen belemmeringen.

3.3.8 Planologisch relevante leidingen

Zoals in paragraaf 3.3.7 omschreven staat, bevindt zich binnen het plangebied een aardgasleiding en een waterstofleiding. Deze zijn middels een dubbelbestemming en de bijbehorende beschermingszone opgenomen op de verbeelding.

Naast deze leidingen bevindt zich in het westen van het plangebied nog een watertransportleiding. Deze leiding heeft een diameter van 600 mm. Voor deze leiding wordt uitgegaan van een belemmeringenstrook van 5 m ter weerszijden van de leiding. Door het plangebied loopt ter hoogte van onder andere de Klarinetsingel een rioolpersleiding. Deze leiding heeft een diameter van 800 mm. Ook voor deze leiding wordt uitgegaan van een belemmeringenstrook van 5 m ter weerszijden van de leiding.

Deze leidingen hebben eveneens een dubbelbestemming gekregen en zijn samen met de beschermingszones opgenomen op de verbeelding.

3.3.9 Ecologie

Wettelijk kader

Vogel- en Habitatrichtlijnen

De vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000". Het plangebied valt niet binnen een Natura 2000 gebied; evenmin ligt een Natura 2000 gebied in de directe omgeving van het plangebied.

Flora- en faunawet

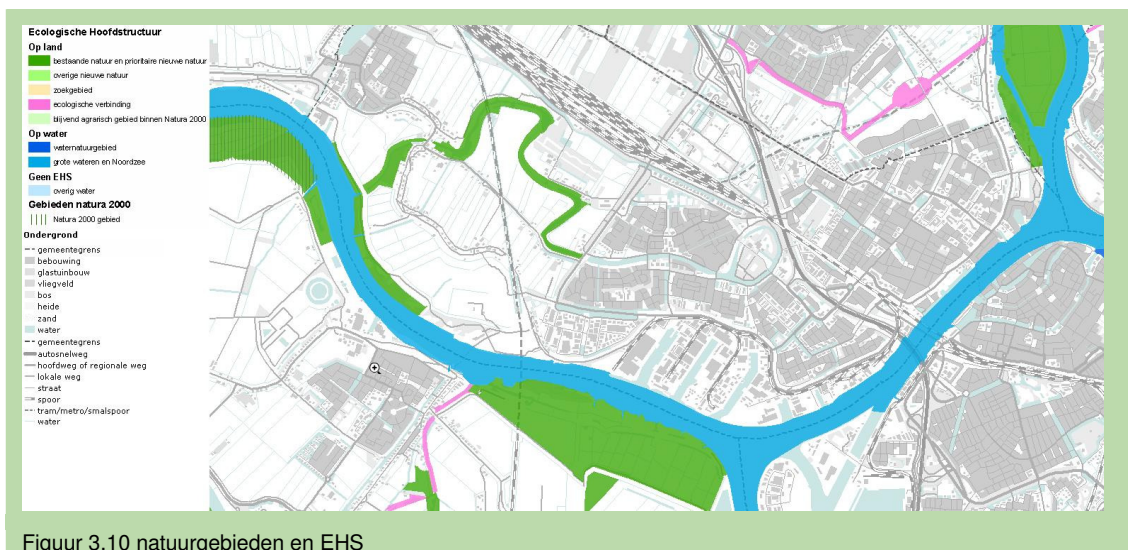
De Flora- en faunawet heeft als doel de populatie van het in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar ook alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- ▶ door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen;
- ▶ kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving;
- ▶ een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

Ecologische Hoofdstructuur

Voor het voortbestaan van verschillende diersoorten is het van belang dat deze zich over land, water of door de lucht kunnen verplaatsen van het ene leefgebied naar het andere. Dit kan middels zogenoemde “stepping stones” (stapstenen) of verbindingzones. EHS is een afkorting voor Ecologische Hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur is op landelijk en Europees niveau aangewezen.

Bij de realisatie van de Nederlandse EHS werken verschillende overheden samen. Het Rijk heeft in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het Structuurschema Groene Ruimte en deze grotendeels netto begrensd weergegeven in de Nota Ruimte in 2004. Het Rijk financiert verder grotendeels de aankoop, de inrichting en het beheer van gebieden in de EHS. De provincies bepalen om welke gebieden het precies gaat. Deze gebieden worden in de ruimtelijke provinciale structuurvisie en verordening vastgelegd.



Figuur 3.10 natuurgebieden en EHS

Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied zijn geen natuurgebieden aanwezig. Ten oosten van het plangebied is in de vorm van de Devel wel een ecologische verbindingzone (evz) aanwezig. De evz fungeert als trekroute en als leef- en voortplantingsgebied. Zo wordt het leefgebied voor dieren vergroot en kunnen plantenzaden zich verspreiden. De nabij gelegen natuurgebieden zijn weergegeven in figuur 3.10. Binnen het plangebied is geen EHS gelegen.

Soortenbescherming

Het onderhavige bestemmingsplan is consoliderend van aard. Middels dit bestemmingsplan worden geen functiewijzigingen beoogd en worden ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Vaststelling van dit bestemmingsplan zal derhalve niet leiden tot verstoring van

eventueel beschermde flora en fauna. Indien sprake zal zijn van een ontwikkeling binnen het plangebied, zal de ruimtelijke verandering in een separaat plan worden vastgelegd waarin onderzoek uitgevoerd zal worden naar flora en fauna.

Natuurwaarden

Vegetatie

De floristische waarde van het plangebied is zeer beperkt. Te beschermen soorten of soorten die zijn opgenomen op de Rode Lijst ontbreken. In het Molenvlietpark komen bijvoorbeeld soorten voor als madeliefje, groot hoefblad, hondsdrif, herik, witte klaver en draadereprijs. Het betreft hier soorten van voedselrijke, enigszins vochtige omstandigheden die in Nederland vrij algemeen tot algemeen voorkomen.

Vogels

Naar verwachting zullen onder dakpannen of andere holtes in bebouwing soorten als huismus en spreeuw tot broeden komen. De tuinen kunnen het biotoop vormen van in Nederland (zeer) algemeen voorkomende vogelsoorten als houtduif, turkse tortel, merel, heggenmus, winterkoning, roodborst, koolmees en pimpelmees.

De parken zullen waarschijnlijk een meer diverse broedvogelsamenstelling bezitten met, naast de eerdergenoemde broedvogels, ook soorten als zwartkop, tuinfluiter, tijtjaf, boomkruiper en vink. Daarnaast komen in het Develpark soorten voor als de Reiger, de Specht en de Havik voor. Alle vogelsoorten worden in de Flora- en faunawet beschouwd als beschermde soorten.

Zoogdieren

Het aantal soorten zoogdieren binnen het plangebied is zeer beperkt. De Atlas van de Nederlandse zoogdieren (1997) laat zien dat in het plangebied enkel egel, bosmuis, wezel, bosspitsmuis, bruine rat en huismuis voorkomen. Wezel, bosmuis, bosspitsmuis en egel komen naar verwachting hoofdzakelijk in beide parkgebieden voor, omdat hier het meeste voedsel voorhanden is.

Mogelijk hebben de tuinen en andere groenvoorzieningen ook betekenis als leefgebied voor in Nederland algemenere vleermuissoorten als de laatvlieger, de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. De gewone dwergvleermuis huist bij voorkeur in ruimten (spouwmuren, etc.) in gebouwen, dus mogelijk in het plangebied.

Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten staan vermeld als strikt te beschermen soorten in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en worden in de Flora- en faunawet beschouwd als extra te beschermen soorten. Wezel, bosmuis, bosspitsmuis en egel staan vermeld als te beschermen soorten, terwijl bruine rat en de huismuis geen bescherming genieten.

Overige diersoorten

Het plangebied heeft naar verwachting een beperkte betekenis voor overige diersoorten. Voor zover bekend ontbreken waarnemingen van bijvoorbeeld bijzondere soorten vlinders en amfibieën, vanwege het grotendeels ontbreken van geschikt habitat.

Flora Develpark

Het park kent een gevarieerd bomenbestand, waarin op hoofdlijnen de volgende inheemse boomsoorten aanwezig zijn: es, eik, beuk, populier en wilg. Deze soorten komen voornamelijk in bosverband voor. Vroeger heeft ook de iep deel uitgemaakt van de beplanting. Deze soort is vanwege de iepenziekte vrijwel uit het park verdwenen. Daarnaast zijn er de solitaire parkbomen die in de open ruimten aanwezig zijn. Hierbij gaat het om soorten als vleugelnoot, kastanje, es en esdoorn. In tegenstelling tot de bosvakken gaat bij de solitaire bomen dus ook om minder inheemse specifieke parkbomen.

Er is sprake van een erg dicht op elkaar staand bomenbestand. Daarom wordt bij de herinrichting van het Develpark het bomenbestand uitgedund. Bij de herinrichting wordt echter wel nieuwe aanwas geplant, het gaat hierbij om zowel bomen als wilde beplanting.

Ontwikkelingen

Bij elke nieuwe ontwikkeling in het plangebied (een nieuwe woning, een nieuw bedrijf, een nieuwe weg) moet in principe altijd gekeken worden naar de ecologische aspecten. Er moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en Faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals de Vogel- en/of Habitatrichtlijn.

In samenwerking met de gemeente Dordrecht heeft de gemeente Zwijndrecht een tweetal gedragscodes opgesteld waarmee zoveel mogelijk wordt voorkomen dat de natuur door werkzaamheden vernietigd of verstoord wordt. Het gaat hierbij om een gedragscode voor "ruimtelijke ontwikkeling en inrichting" en een voor "bestendig beheer en onderhoud". Wanneer aantoonbaar wordt gewerkt volgens de gedragscode geldt een ontheffing van de verbodsbepalingen voor een deel van de beschermde soorten planten en dieren.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard en er worden geen ontwikkelingen voorzien die natuurgebieden of beschermde soorten aantasten. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Bij toekomstige ontwikkelingen in het plangebied dient vast te worden gesteld dat de Flora en Fauna niet wordt aangetast door de betreffende ontwikkeling.

3.3.10 Water

Inleiding

Voor het bestemmingsplan is de watertoets wettelijk van toepassing. De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel 'het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer'.

Wettelijk kader

Nationaal beleid

Voor de beleidskeuzen ten aanzien van deze waterparagraaf in dit bestemmingsplan is rekening gehouden met een groot aantal beleidsdocumenten, waaronder:

- ▶ Rijksbeleid zoals verwoord in het Nationaal Waterplan: 'een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst. Waterbeleid voor de 21e eeuw en de Watervisie "Nederland veroveren op de toekomst";
- ▶ De Vierde Nota Waterhuishouding en de startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw";
- ▶ Provinciaal Waterplan en de provinciale structuur visie.

Een belangrijke conclusie uit het Waterbeleid 21e eeuw - die overgenomen wordt in alle overige beleidsstukken - is om water meer ruimte te geven en te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- ▶ Ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen – Afvoeren;
- ▶ Ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden – Zuiveren.

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied naar de volgende aandachtspunten: Meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. Een aantal beleid stukken worden verder behandeld.

Provinciaal Waterplan

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de

provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdoopgaven:

- ▶ Waarborgen waterveiligheid
- ▶ Zorgen voor mooi en schoon water
- ▶ Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
- ▶ Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In het Actieprogramma Water staat concreet wat de provincie doet om de beoogde resultaten in 2015 te kunnen behalen. Het gaat vooral om uitwerken van nieuwe beleidskaders, bewaken van de voortgang en regie op gebiedsprojecten. De daadwerkelijke uitvoering van projecten wordt verzorgd door de waterschappen. De provincie beschrijft wat er de komende jaren moet gebeuren. De waterschappen bepalen voor hun eigen karakteristieke beheergebied hoe zij dat doen.

Het Waterplan vervangt de eerdere beleidsplannen voor (grond)water. Het plan staat in nauw verband met de provinciale structuurvisie.

Beleid Waterschap Hollandse Delta

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe het Waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

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 verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 250 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van een toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Ook voor overige werkzaamheden welke het belang raken van het waterschap, moet op grond van de Keur een ontheffing worden aangevraagd bij het waterschap.

Waterplan "van H tot Z", gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht (2003)

Waterplan "van H tot Z", gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht (2003) Dit stedelijk waterplan geeft aan hoe de gemeenten Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht, in samenwerking met het waterschap Hollandse Delta, tot een goed en gezond watersysteem kunnen komen. De doelstelling is een aantrekkelijk watersysteem met helder water van voldoende kwaliteit en gevarieerde veilige oevers dat op de gewenste gebruiksfuncties is afgestemd.

Het plangebied is gelegen binnen het streefbeeld "Stedelijk Gebied". Hierbij zijn de watergangen als singels met groene strakke oevers en beschoeiingen. Op beperkte schaal is er ruimte voor extra (gebruiks-)functies. Een deel van de wateren bieden de mogelijkheid voor recreatief gebruik en een deel van de oevers worden ingericht als natuurlijke oever.

In het waterplan zijn knelpunten van het watersysteem in beide gemeenten in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat een groot aantal watergangen niet aan de algemene waterkwaliteitseisen en een aantal specifieke doelstellingen per gebruiksfunctie voldoen.

In de gemeente Zwijndrecht treden in een aanzienlijk deel van de watergangen waterkwantiteitsproblemen op. In o.a. het district Kort Ambacht en Nederhoven treden in een groot deel van de watergangen kortstondige peilstijgingen van 40 tot 60 centimeter op. Lokaal treden echter hogere peilstijgingen op. In watergangen met een geringe drooglegging leidt dit al snel tot wateroverlast. In het algemeen kan gesteld worden dat de bergingscapaciteit en/of de afvoercapaciteit van het oppervlaktewatersysteem in deze districten te klein is. Ook waterkwaliteitsdoelstellingen worden niet gehaald.

De watergangen in de gemeente Zwijndrecht worden gekenmerkt door overstorten op kopsloten en slecht ververste watergangen. Dit leidt tot langdurige verstoring van de zuurstofhuishouding in met name de districten Walburg, Noord, Centrum en Kort Ambacht. Specifiek in het plangebied hebben de watergangen aan de Anemoonlaan, Admiraal De Ruyterweg en de Burgemeester Hoffweg een beperkte bergingscapaciteit, last van overstorten en een geringe drooglegging.

Het waterplan beschrijft een pakket aan maatregelen om het streefbeeld te bereiken. In het district Kort Ambacht zal de afvoercapaciteit worden vergroot en de waterkwaliteit worden verbeterd. De verbreding van de watergang in de Karel Doormanlaan lijkt het meeste effect te hebben. Door een verbreding zal het wateroppervlak worden vergroot wat positief bijdraagt aan de afvoercapaciteit en waterkwaliteit. Daarnaast zal het effect van overstorten op de waterkwaliteit en waterkwaliteit hierdoor afnemen.

Gemeentelijk rioleringsplan 2009

Het beleid op het gebied van de riolering is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan. Per 1 januari 2008 creëert de wet Verankering en bekostiging van gemeentelijke watertaken een aantal wettelijke voorzieningen ten aanzien van de gemeentelijke watertaken door wijziging van de Gemeentewet, de Wet op de waterhuishouding en de Wet milieubeheer. Met de wetswijzigingen heeft de gemeente de zorgplicht voor:

- ▶ het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- ▶ het inzamelen en verwerken van het afvloeiende hemelwater;
- ▶ het grondwater.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan geeft aan hoe Zwijndrecht met deze drie zorgplichten omgaat. De rioleringszorg in Zwijndrecht heeft zich in de periode 2006-2009 deels ontwikkeld volgens planning. Nagenoeg alle percelen in Zwijndrecht zijn aangesloten op riolering. Vervangingen zijn uitgevoerd of in gang gezet.

De huidige situatie voldoet niet overal aan de maatstaven. Riolen nadere het einde van hun levensduur hetgeen zich uit in een slechte of matige kwaliteit, bij hevige regenval kan er op een aantal plaatsen wateroverlast voorkomen. Er zijn nog witte vlekken in kennis, daar is onderzoek voor nodig. Ook zijn maatregelen nodig om de rioleringszorg op het gewenste peil te brengen en te houden.

De komende planperiode 2009-2012 zal onderzoek worden uitgevoerd. Naast het reguliere onderzoek naar de kwaliteit van de riolen (inspectie), zal onder andere ook onderzoek worden gedaan naar water-op-sstraat locaties, naar de grondwatersituatie, naar de risico's bij incidenten. Riolen worden vervangen, te beginnen met de oudste en slechtste riolen. Ook wordt een aantal maatregelen uitgevoerd om de negatieve gevolgen voor het milieu te verminderen en zijn maatregelen opgenomen om de grondwaterzorgplicht in te vullen.

Om de brede rioleringszorg goed in te vullen en deze waardevolle en kostbare voorziening adequaat te beheren is extra personeel nodig. In 2012 zal een nieuw Gemeentelijk Rioleringsplan worden opgesteld, waarin de resultaten van het onderzoek worden verwerkt.

Waterstructuurplan Zwijndrecht (2007)

Het Waterstructuurplan is onderdeel van de Strategische keuzenota (zie paragraaf 3.2.4) en vormt een aanvulling op de genoemde maatregelen uit het waterplan "van H tot Z". Dit plan biedt oplossingen voor de problemen van waterberging, slechte doorspoeling en waterverontreiniging in het plangebied. Hoofdkeuzen in dit plan zijn:

- ▶ Het voorkomen van de voorziene wateroverlast en overschrijding van de inundatienorm ten gevolge van de klimaatverandering door meer ruimte voor water te maken;

- ▶ De huidige kwaliteit van het stedelijke water is slecht en dat moet verbeterd worden door schoner water in te laten en meer doorstroming te creëren;
- ▶ Een integrale aanpak is nodig omdat beide opgaven te maken hebben met de hoeveelheid beschikbaar oppervlaktewater en de verbindingen ten behoeve van de doorstroming daartussen.

In het waterstructuurplan zijn drie hoofdoplossingsrichtingen geformuleerd:

- ▶ De Devel tot schoonwaterreservoir ontwikkelen;
- ▶ Het stedelijk waterafvoersysteem herinrichten;
- ▶ Extra ruimte voor waterberging realiseren.

Onderzoek

Waterhuishouding

Heer Oudelands Ambacht

De wijk ligt op de overgang van de kleiige oeverwal langs de Devel, een oude rivierkreek die in het verleden is afgedamd, en op de komgronden van veen-op-klei, op grotere afstand van de Devel. Waterhuishoudkundig gezien betreft het een poldergebied met zoete kwel (polder Heer Oudelands Ambacht, vast peil NAP -2,5 m). Het peilbeheer is afgestemd op het stedelijke karakter van het gebied. Binnen het plangebied liggen meerdere singels (parallel aan de Valeriusingel, Klarinetsingel, Symfonie, Sonate/Serenade en langs de Munnikensteeg). In dit bebouwde gedeelte van het plangebied is het percentage oppervlaktewater verhoudingsgewijs laag. Aan de noordzijde van de Klarinetsingel/Elgarstraat in het Molenvlietpark, en aan de zuidwestzijde in het Munnikenpark, is het plangebied waterrijker door de aanwezigheid van verschillende watergangen en vijvers. De stadssingels voeren overtollig water (neerslag, kwel) af in noordelijke richting, waar het wordt afgevoerd door de hoofdwatgang aan de zuidkant van de Molenvliet (watgang heet ook Molenvliet). Deze voert het water af richting het noordwesten, waar het uiteindelijk ten westen van het plangebied uitgeslagen wordt op de Oude Maas door het hoofdgemaal De Hooge Nesse. In de watergangen en de Devel wordt, indien nodig, extra water ingelaten vanuit de Waal (via Hendrik-Ido-Ambacht) ter verversing en waarborging van de waterkwaliteit.

Het plangebied is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel, waarbij geen verhard oppervlak is afgekoppeld naar het oppervlaktewater. De water(bodem)kwaliteit in de Devel en de stedelijke watergangen is matig tot redelijk als gevolg van verontreinigingen door riooloverstorten (op de Devel) en diffuse verontreinigingen vanuit het stedelijke gebied.

Het beheergerichte deel van dit bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Daarnaast is ter bescherming van de hoofdwatgangen bij de hoofdwatgangen de dubbelfunctie 'Waterstaat' opgenomen.



Figuur 3.11 Waterstructuur Zwijndrecht

Develpark

Het park is vernoemd naar de Devel, een waterstroom met die met een O-vorm ter plaatse van het Park, de basis van het Develpark vormt. De Devel vormt in de toekomst een belangrijke, kwalitatief goede zoetwaterbron voor het Zwijndrechtse watersysteem. Dit betekent dat er geen stedelijk water meer op wordt afgevoerd. De Devel wordt gevoed door neerslag. Om eventuele tekorten aan te kunnen vullen wordt er een inlaatmogelijkheid gerealiseerd vanuit de Oude Maas. Door het benutten van de Devel als schoonwaterbron, in combinatie met het realiseren van verbindingen zal een aanzienlijke verbetering van de stedelijke waterkwaliteit bewerkstelligd kunnen worden. De planning is dat in 2050 de Devel tot schoonwaterreservoir is ontwikkeld. De Devel heeft op enkele plaatsen een aftakking park inwaarts.

Waterkeringen

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen.

Waterpeil

Het plangebied ligt in 2 peilgebieden. Heer Oudelands Ambacht ligt in het peilgebied 39-14. In het Peilbesluit de Zwijndrechtse waard (2010) is het waterpeil voor HOA vastgesteld op -2.50. Het Develpark ligt in het peilgebied 39-13 en heeft een vast peil van -2.65.

Overleg Waterschap

Het overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden tijdens het wettelijke vooroverleg. De reactie van het Waterschap is in deze paragraaf verwerkt.

Conclusie

Binnen het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats waardoor oppervlaktewater compensatie niet aan de orde is. Bij nieuwe ontwikkelingen dient echter wel gekeken te worden of watercompensatie noodzakelijk is.

Binnen het bestemmingsplan hebben de watergangen de bestemming water en daarnaast hebben de hoofdwatergangen de dubbelbestemming waterstaat. Dit is ter bescherming van de hoofdwatergangen.

3.3.11 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Visie erfgoed en ruimte

In de 'Visie erfgoed en ruimte' zet het kabinet de cultuurhistorische belangen van nationale betekenis in een gebieds- en ontwikkelingsgerichte context. De visie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarden van nationaal belang planologisch borgt. De 'Visie erfgoed en ruimte' plaatst die waarden in een bredere context en geeft aan hoe de goede zorg voor die belangen ook via niet juridische instrumenten wordt nagestreefd.

Een belangrijke pijler van de gemoderniseerde monumentenzorg is de verankering van de zorg voor het cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Die verankering is noodzakelijk voor een zorgvuldige omgang met het erfgoed binnen de snelle en omvangrijke veranderingen in de inrichting van stad en land. De verankering van het cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening vraagt om twee zaken. In de eerste plaats dient het belang van het cultureel erfgoed volwaardig mee te worden genomen in de integrale afweging van belangen die plaatsvindt ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. In de tweede plaats dient het cultureel erfgoed, dat van bijzondere betekenis is, te worden benoemd. Zo kan op voorhand hier rekening mee worden gehouden in ruimtelijke plannen en ontwikkelingsprocessen.

De ruimtelijke afwegingsprocessen zijn versterkt door de aangepaste Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6. Hierin is opgenomen dat de overheid die een bestemmingsplan of beheersverordening opstelt, verplicht is rekening te houden met cultuurhistorische waarden in

en boven de grond. Als gevolg hiervan is de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Provincie

Op provinciaal niveau worden de cultuurhistorische en archeologische waarden beschreven in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. De provinciale structuurvisie geeft aan dat bij het provinciaal belang 'behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur' horen de volgende ambities:

- ▶ Topgebieden cultureel erfgoed beschermen;
- ▶ Kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;
- ▶ Archeologische waarden beschermen;
- ▶ Molenbiotopen beschermen;
- ▶ Landgoed- en kasteelbiotopen beschermen.

Cultuurhistorie is een van de dragers van ruimtelijke kwaliteit. De opgave voor het ruimtelijk beleid is om vanuit een integraal perspectief te bevorderen dat cultuurhistorisch waardevolle structuren, complexen, ensembles en elementen behouden blijven en te bevorderen dat de cultuurhistorie kan worden beleefd en bijdraagt aan de recreatief-toeristische kwaliteit van het landelijk gebied.

Binnen de provincie ligt hierbij het accent op die gebieden en structuren waar cultuurhistorische waarden in hoge mate voorkomen. Dit betreft de zogeheten topgebieden en kroonjuwelen cultureel erfgoed.

Ten aanzien van cultuurhistorische waarden, waaronder landschappelijke structuren en nederzettingen dient de bescherming en daar waar nodig versterking in ruimtelijke plannen te worden geregeld.

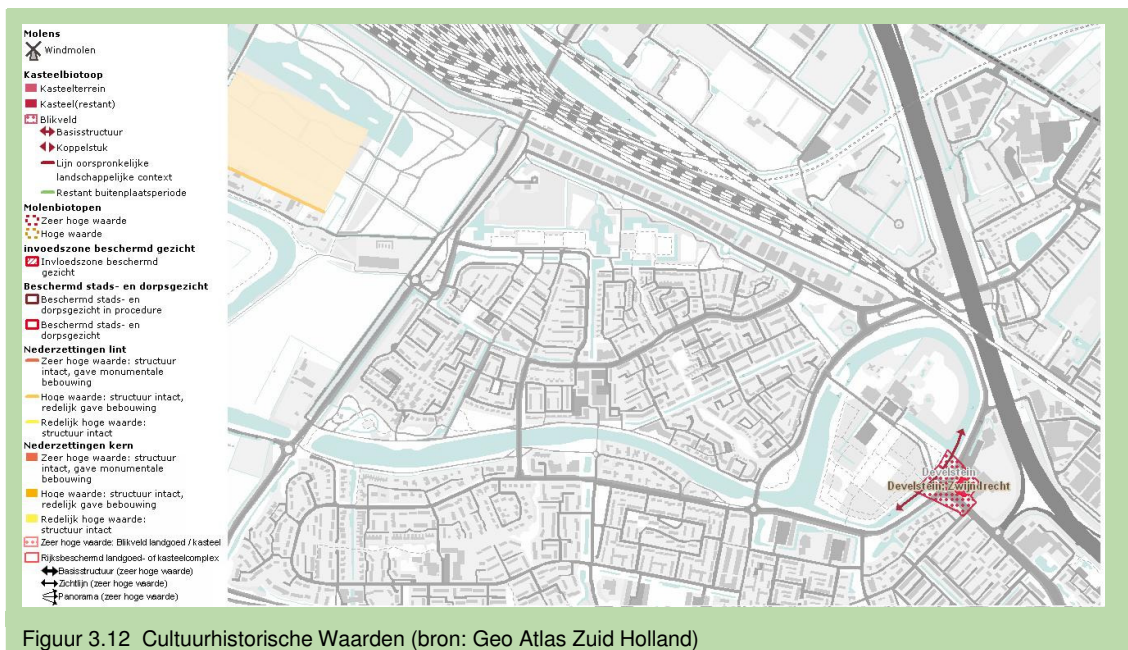
Cultuurhistorische waarde

Binnen het plangebied zijn geen rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen. Op de cultuurhistorische waarde kaart van de Provincie Zuid Holland staat binnen het plangebied 1 cultuurhistorische waarde aangeduid. Deze waarde is de in paragraaf 3.2.2.2 aangegeven Kasteel Develstein. Hierop volgend staat een beschrijving gegeven van het (voormalige) kasteel.

Kasteel Develstein

Kasteel Develstein is een voormalig kasteel, dat stond op een eilandje de hoek van de huidige Develsingel en Plantageweg. De kasteelbiotoop valt voor een klein gedeelte binnen het plangebied.

Develstein werd na de bedijking van de Zwijndrechtse Waard in 1332 gebouwd door Willem van Duivenvoorde, kamerheer van graaf Willem III van Holland. Als gevolg van de Hoekse en Kabeljauwse twisten, vluchtte Van Duivenvoorde in 1351 naar Brussel en werden zijn goederen verbeurd verklaard. Toen in 1572, tijdens de Tachtigjarige Oorlog, de Spanjaarden zich terugtrokken, staken zij het kasteel op 14 juni in brand uit angst dat het gebruikt zou worden door de geuzen. In 1594 werd de ruïne gekocht door de Dordtse burgemeester Willem van Beveren, die het tot buitenhuis liet verbouwen. In de 17e eeuw, onder Cornelis van Beveren, ontstond op Develstein een kring van kunstenaars, vergelijkbaar met de Muiderkring. Vermoedelijk was Jacob Cats een van hen. De laatste eigenaar was Cornelis Tobias Snellen, die het in 1816 erfde. Acht jaar later, in 1824, werd het kasteel gesloopt.



Figuur 3.12 Cultuurhistorische Waarden (bron: Geo Atlas Zuid Holland)

In figuur 3.13 staat Kasteel Develstein afgebeeld zoals het bekend staat uit tekeningen.



Figuur 3.13 Kasteel Develstein

Conclusie

Alleen Kasteel Develstein is van cultuurhistorische waarde binnen het plangebied. Middels het opnemen van een kasteelbiotoop met bijbehorende regels wordt het (voormalige) kasteel Develstein in dit bestemmingsplan beschermd. Binnen het bestemmingsplan worden verder geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Hierdoor vindt geen wijziging plaats op de bestaande cultuurhistorische waarde. Derhalve kan worden gesteld dat dit aspect de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg zal staan.

3.3.12 Archeologie

Inleiding

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Wettelijk kader

Verdrag van Malta

Als gevolg van het Verdrag van Malta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

Onderzoek

De gemeente Zwijndrecht heeft haar eigen archeologiebeleid vastgesteld. Bij ontwikkelingen moet aan dit beleid worden getoetst. De archeologische beleidskaart maakt onderscheid tussen meerdere archeologische waarden en archeologische te verwachten waarden. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is over het hele plangebied dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie opgenomen. Middels dubbelbestemmingen wordt geregeld dat bij bepaalde bodemingrepen vooraf eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd en er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de archeologische waarden binnen het plangebied aantasten. Nader onderzoek naar de archeologische waarden is derhalve niet noodzakelijk. Wel zijn ter bescherming van de archeologische waarde dubbelbestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan die bij bepaalde ingrepen archeologisch onderzoek verplichten.

3.3.13 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader

Nota mobiliteit

De Nota Mobiliteit (2006) van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (VenW) geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoerplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer. Hierin is het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het nationale verkeers- en vervoerbeleid beschreven. Centraal hierin staat de bereikbaarheid van economische centra. Het draait om betrouwbare en voorspelbare reistijden van deur tot deur, waarbij nadrukkelijk over beheersgrenzen en modaliteiten heen gekeken wordt. De basisgedachte van de Planwet is dat alle overheden in onderling overleg de koers van het verkeers- en vervoerbeleid ontwikkelen en ook gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de uitvoering ervan. Hiertoe zijn in de Nota Mobiliteit ruimtelijke reserveringen voor de hoofdinfrastructuur opgenomen en zijn essentiële onderdelen van het beleid beschreven.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De hoofdlijnen met betrekking tot het mobiliteitsstelsel van Nederland, waarin de reiziger centraal staat, zijn als volgt. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen is daarbij van belang. Robuustheid en samenhang worden bereikt door de modaliteiten (weg, openbaar vervoer, vaarwegen) ieder voor zich vraaggericht te versterken, beter met elkaar te verknopen en de samenhang met ruimtelijke ontwikkelingen te vergroten. Een betere benutting van de capaciteit en het in stand houden van het bestaande mobiliteitsstelsel van weg, spoor en vaarwegen is daarbij belangrijk. De fiets en het openbaar vervoer moeten in de toekomst een grote rol gaan spelen om de drukte in de stedelijke regio's op te lossen.

Onderzoek

Gemotoriseerd verkeer

De woonwijk Heer Oudelands Ambacht wordt extern ontsloten vanaf de hoofdwegen die het gebied begrenzen. Dit zijn de Munnikensteeg (westzijde), de Burgemeester Pijl Hogeweglaan (oostzijde), de Molenvliet (noordzijde) en de Laan van Nederhoven (zuidzijde). Zwijndrecht kent een sterk historisch bepaalde verkeersstructuur waarvan de Develzoom en de Laan van Nederhoven onderdeel uitmaken.



Figuur 3.15 Autonetwerk, verkeer- en vervoerplan, oktober 2006

Centraal door het plangebied loopt de Beethovenlaan. Via deze Beethovenlaan, de Laan van Nederhoven, Develsingel en Plantageweg wordt het plangebied onder andere ontsloten vanaf de rijksweg A16 (afslag 22, Zwijndrecht). Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een andere ontsluitingsroute vanaf de A16 via de Munnikensteeg en de Klarinetsingel (afslag 23, Zwijndrecht/Hendrik-Ido-Ambacht). De rijksweg A16 geeft verbinding met de regio Rotterdam en de regio Breda en het landelijke rijkswegennet. De A16 zal de komende jaren worden verbreed ten behoeve van een verbeterde bereikbaarheid van de Randstad.

Het centrumgebied van Zwijndrecht bevindt zich ten noordoosten van het plangebied en is via verschillende routes goed bereikbaar vanuit de woonwijk, zowel per fiets als per auto. Figuur 3.15 geeft een overzicht van de verkeersstructuur en de externe ontsluitingsroutes richting de A16. Het grootste deel van de wegen (met uitzondering van de Beethovenlaan en Klarinetsingel) in de woonwijk is opgenomen in grote verblijfsgebieden. Voor deze gebieden zal een 30 km/h-regime gelden. De Beethovenlaan en de Klarinetsingel hebben een gebiedsontsluitende verzamelfunctie met een 50 km/h-regime voor het verkeer, afkomstig van de erfontsluitingsstraten (30 km/h-wegen) die een duidelijke verblijfsfunctie hebben. Dit komt

mede tot uiting in het feit dat de Beethovenlaan en de Klarinetsingel zijn voorzien van vrijliggende fietspaden en als wegdekverharding in asfalt zijn uitgevoerd. De overige wegen kennen een gemengde verkeersafwikkeling en zijn bestraat met klinkers. Qua inrichting is dan ook een duidelijk onderscheid aanwezig tussen de wegcategorieën in de wijk, wat de verkeersveiligheid bevordert.

Door het Develpark is een eenrichtingsweg gelegen, de Parklaan. De Parklaan loopt van oost naar west door het park en heeft enkele aftakkingen ten behoeve van parkeerterreinen.

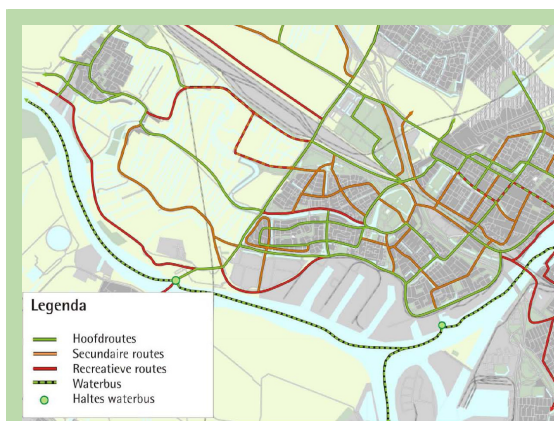
Railverkeer

Ten noorden van het Develpark behoort de Spoorbundel Rotterdam-Dordrecht voor een klein gedeelte tot het plangebied. Het spoor heeft de bestemming 'Verkeer – Railverkeer'.

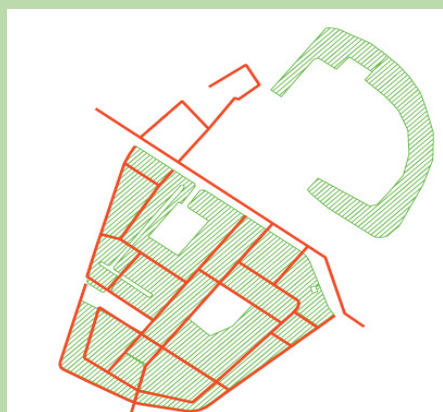
Langzaam verkeer

Heer Oudelands Ambacht

Met uitzondering van de Beethovenlaan en de Klarinetsingel waarlangs zich vrijliggende fietsstroken bevinden, wordt het fietsverkeer op de wegen die ook voor autoverkeer worden gebruikt, gezamenlijk afgewikkeld. Langs de Beethovenlaan bevindt zich aan beide zijden een eenrichtingsfietspad. Langs de Klarinetsingel bevindt zich een in twee richtingen bereden fietspad. Voorts bevindt zich binnen het plangebied een groot aantal fietspaden in zowel noord-zuid als oost-westrichting. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied liggen (recreatieve) fietspaden langs respectievelijk de Molenvliet en de Devel. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich ter hoogte van het winkelcentrum Oudeland een brug over de Devel die uitsluitend bestemd is voor langzaam verkeer richting de wijk Nederhoven. Langs en in het verlengde van de Symfonie bevindt zich eveneens een fietspad in noord-zuidrichting.



Figuur 3.16 fietsnetwerk, verkeer- en vervoerplan



Figuur 3.17 Paden in het Develpark.

Develpark

Door de groenstructuren van het park lopen veel langzame verkeersroutes, het gaat hierbij met name om wandelroutes. Langs de Parklaan is een vrijliggende fietspad gelegen en de rest van de afgebeelde paden in figuur 3.17 zijn als wandelpaden bedoeld.

De wandeling langs de bospaden wordt veel aantrekkelijker gemaakt met de herinrichting van Develpark, omdat er meer natuurbeleving aan de paden gekoppeld wordt en de paden een meer open structuur zullen krijgen.

Parkeren

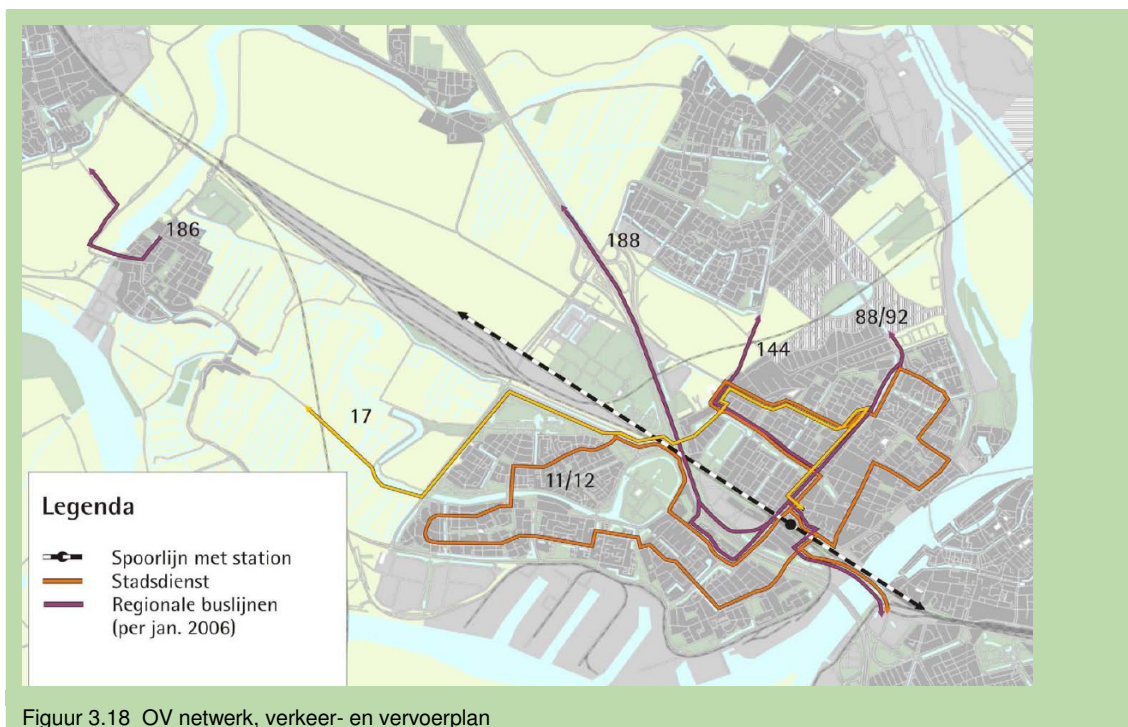
Het parkeren binnen het plangebied vindt voor een groot deel plaats op openbare parkeergelegenheid en langs de weg. Parkeerplaatsen bevinden zich zowel langs alle wegen in het plangebied in de vorm van langs- en haaksparkeerplaatsen als op parkeerterreinen. Een deel van de woningen beschikt over parkeerplaatsen op eigen terrein.

In de wijk Heer Oudelands Ambacht is in veel buurten een (nachtelijk) tekort aan parkeerplaatsen. Het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen is een interactief proces met belanghebbenden en het is van belang de beschikbare parkeercapaciteit zo efficiënt mogelijk te gebruiken. Bij nieuwe ontwikkelingen worden daar waar mogelijk parkeerplaatsen gerealiseerd en daarbij worden de parkeerkerncijfers van het CROW toegepast.

In het Develpark zijn centraal in het park parkeergelegenheden aanwezig. Zowel ten noorden als ten zuiden van de Parklaan is ruimte gereserveerd voor parkeren in de boomweides.

Openbaar Vervoer

Het plangebied wordt per openbaar vervoer ontsloten door de busverbinding tussen Zwijndrecht en Dordrecht die wordt uitgevoerd door de openbaarvervoersmaatschappij Arriva. Deze lijndienst rijdt door het plangebied over de Beethovenlaan en halteert op de hoek van de Beethovenlaan ter hoogte van de Koperslager, bij het Sweelinckplantsoen en ter hoogte van de Bachstraat. Figuur 3.18 geeft onder meer de busroute weer met de locaties van de halteplaatsen in de wijk. De busverbinding ontsluit alle wijken van Zwijndrecht en halteert eveneens bij de N.S.-stations van Zwijndrecht en Dordrecht Centraal, waar kan worden overstapt op de treinen van het NS-railnet.



Figuur 3.18 OV netwerk, verkeer- en vervoerplan

Conclusie

Binnen de verkeersstructuur van het plangebied vinden geen wijzigingen plaats. De Hoofdontsluitingswegen hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' en de verblijfsgebieden de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Het spoor heeft de bestemming 'Verkeer – Railverkeer'.

3.4 Economische uitvoerbaarheid

Beheer bestaande situatie

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een consoliderend plan. Hierin worden geen directe nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve is hier geen sprake van een bouwplan. Voor de gemeente Zwijndrecht zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

3.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omdat middels dit plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het alleen het vastleggen van de ruimtelijke en planologische bestaande situatie, is voor dit plan gekozen om het bestemmingsplan niet ter inzage te leggen in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening.

Het bestemmingsplan wordt direct als ontwerpbestemmingsplan gereed gemaakt worden en het wettelijk geregeld traject te volgen. Dit traject is vastgelegd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Gedurende 6 weken krijgt men de gelegenheid om zienswijzen tegen het bestemmingsplan in te dienen. Voorts wordt binnen de in de Awb gestelde periode, met in achtneming van eventueel ingediende zienswijzen, het plan door de gemeenteraad vastgesteld. Voorafgaand aan de bovenstaand bedoelde ter inzagelegging is het concept ontwerpbestemmingsplan eerst in het kader van de wettelijke geregelde vooroverleg, zoals bepaald in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan overlegpartners. Deze reacties zijn verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan. De bestuurlijke reacties zijn, samen met de gemeentelijke reacties hierop, opgenomen in bijlage 2.

hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Plansystematiek

In dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar de juridische verankering van de bestaande ruimtelijke situatie binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is opgesteld als een globaal gedetailleerd plan. Er wordt namelijk voorzien in enige mate van flexibiliteit, zodat kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden niet meteen tot wijziging van het bestemmingsplan zullen leiden. Hierdoor ontstaat de ruimte om beter in te kunnen spelen op de dan bestaande behoefte. Anderzijds is het plan wel gedetailleerd in die zin, dat, vastgelegd is in de verbeelding waar welke functies toegestaan zijn en waar hoofdgebouwen gerealiseerd zijn.

In dit bestemmingsplan HOA - Develpark wordt gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Hierin 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 lijn gebracht.

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

4.2 Bestemmingen

4.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

4.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Aan de Munnikenweg is een tankstation gelegen, waar verkoop plaatsvindt van LPG. Deze locatie is op de verbeelding aangeduid met 'verkooppunt motorbrandstoffen, inclusief lpg' (vml). Hierbij is kleinschalige detailhandel toegestaan met een oppervlakte van maximaal 125 m². Met een percentage is aangegeven hoeveel van het bouwvlak mag worden gebouwd ten behoeve van deze functie. Een bedrijfswoning ter plaatse is niet toegestaan. Vlak naast het tankstation is een vulpunt aanwezig voor LPG. Hiervoor is de aanduiding 'vulpunt' (vu) opgenomen.

Conform de Wabo mogen nutsvoorzieningen met een oppervlakte van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter vergunningvrij worden gebouwd. Dergelijke nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, worden derhalve niet meer apart bestemd. Er zijn enkele locaties waar sprake is van een grotere nutsvoorziening. Deze locaties hebben de aanduiding 'nutsvoorziening (nv) gekregen. Uitsluitend dit gebruik is hier toegestaan.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

Binnen Develpark bevindt zich een kinderboerderij. Deze heeft de bestemming Cultuur en ontspanning gekregen. Verder komt deze bestemming binnen het plangebied niet meer voor. Het hoofdgebouw moet gebouwd worden binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn bijgebouwen nog wel toegestaan, maar is gelimiteerd tot een gezamenlijke oppervlakte van 200 m².

Artikel 5 Gemengd

Aan de Oudeland in Zwijndrecht is een winkelcentrum aanwezig. De winkels bevinden zich allen op de eerste bouwlaag. Bovenop een gedeelte van het winkelcentrum is nog woningbouw aanwezig. Het winkelcentrum en de woningen hebben de bestemming Gemengd gekregen.

Binnen deze bestemming zijn detailhandelsvestigingen, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Een supermarkt is toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 1.450 m². Horecavoorzieningen zijn hier ook toegestaan, maar deze zijn wel gelimiteerd tot maximaal 5 vestigingen. In de regels is een verdeling gemaakt naar verschillende horeca categorieën. De categorieën staan verder beschreven in artikel 1 Begrippen (lid 1.30). Voor de woningen geldt dezelfde regeling voor aan huis gebonden beroepen als bij de bestemming Wonen.

Artikel 6/7 Groen (- 2)

Binnen het plangebied zijn structuurbepalende groengebieden opgenomen. Deze gronden zijn bestemd als Groen. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m. Om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te houden is de mogelijkheid opgenomen om binnen de bestemming eveneens nutsvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden aan te leggen. Afwijkend hierop is het zuidelijk gedeelte van Develpark. Voor dit gebied is de bestemming Groen – 2 opgenomen. Ter plaatse zijn ook dagrecreatieve activiteiten toegestaan.

Artikel 8 Horeca

In het Develpark, naast het zwembad, is een horecagelegenheid aanwezig. Binnen deze bestemming is horeca toegestaan uit categorie 2. Daarnaast is uit categorie 5 uitsluitend een partycentrum hier toegestaan. De categorieën staan verder beschreven in artikel 1 Begrippen (lid 1.30). Gebouwen mogen alleen in het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte weergegeven.

Artikel 9 Maatschappelijk

Binnen het plangebied liggen twee kleine locaties die bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen. Hier zijn functies toegestaan, zoals verwoord in de artikel 1 Begrippen (lid 1.34). Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied een begraafplaats. Deze is aangeduid als 'begraafplaats (bp)'. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Op de kaart is een maximale goot- en/of bouwhoogte opgenomen voor de gebouwen.

Artikel 10 Sport

Binnen Develpark bevindt zich een zwembad en een sporthal. Deze zijn beide opgenomen binnen de bestemming Sport. Beide locaties zijn voorzien van een aanduiding, respectievelijk (zb) en (sph). Ter plaatse van het zwembad zijn aanvullende, ondergeschikte functies mogelijk zoals horeca uit categorie 2. Onderdeel van de bestemming Sport is ook de naast het zwembad gelegen lig- en zonneweide. Voor de sporthal is bepaald dat hier kleinschalige horeca is toegestaan in de vorm van een kantine.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Deze mogen volledig worden bebouwd, tenzij een bebouwingspercentage is aangegeven. Buiten het bouwvlak zijn maximaal 3 bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van 50 m².

Artikel 11 Tuin

In tegenstelling tot de achtererven en de meeste zijerven bij woningen zijn de voortuinen en delen van de zijtuinen, behorende bij de woning, niet onder de bestemming Wonen opgenomen, maar apart bestemd als Tuin. Binnen de bestemming Tuin mogen, in tegenstelling tot de bestemming Wonen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hierbij geldt voor erfafscheidingen dat de maximale bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt. Indien de gronden meer dan 1 meter achter de voorgevellijn is gelegen, dan mag er tot maximaal 2 meter worden gebouwd. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

Artikel 12 Verkeer

Voor wegen waar geen sprake is van een 30 km/h regime, is de bestemming Verkeer opgenomen. Daar waar de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gericht is op de verblijfsfunctie, is deze bestemming met name gericht op de ontsluiting van het gebied. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 13 Verkeer – Railverkeer

De spoorverbinding tussen Rotterdam en Dordrecht ligt gedeeltelijk binnen dit bestemmingsgebied en is opgenomen binnen de bestemming Verkeer – Railverkeer. Het betreft hier slechts een klein gedeelte van het spoor. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Geluidsschermen zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 5 meter. Erf- en terreinafschermingen mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze functie mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

Artikel 14 Verkeer – Verblijfsgebied

In het plangebied bevinden zich 30 km/h wegen. Deze wegen zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. De bestemming is erop gericht om ook bijvoorbeeld speelvoorzieningen binnen de woonstraten te kunnen realiseren. Binnen deze bestemming wordt eveneens ruimte geboden voor parkeergelegenheden.

Voor zover het openbaar gebied geen onderdeel uitmaakt van het structureel groen, is de openbare ruimte en de groenvoorzieningen opgenomen binnen deze bestemming.

Artikel 15 Water

Het open water binnen het plangebied is opgenomen binnen de bestemming Water. Deze gronden genieten de bescherming op basis van de Keur en de Leggers van het Waterschap. Deze gronden zijn bedoeld voor de water aan- en afvoer, duikers, bruggen, dammen en steigers. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor steigers is bepaald de diepte van de steigers maximaal 1 meter bedraagt en de breedte maximaal de breedte van het aangrenzende woonperceel, tot een maximum van 5 meter.

Artikel 16 Wonen

Het overgrote gedeelte van het plangebied bestaat uit woningen. Woonpercelen zijn opgesplitst in twee bestemmingen. De bestemming Tuin is aan de voorzijde van de woning opgenomen en op sommige zij- en achtererven. De bestemming Wonen is opgenomen voor de woning en het bijbehorende zij- en achtererf.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak heeft een diepte gekregen van 10 meter bij rijwoningen en 12 meter bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen. Op de locaties waar vrijstaande woningen aanwezig zijn, is de aanduiding 'vrijstaand' [*vrij*] opgenomen. Ter plaatse zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Voor twee-aaneen gebouwde woningen is eveneens een aanduiding opgenomen, namelijk de aanduiding 'twee-aaneen' [*tae*]. Ter plaatse zijn alleen vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan. Voorts is gestapelde bebouwing uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' [*gs*].

De goot- en bouwhoogte van de woningen is op de verbeelding per woonblok aangegeven. Mocht een bestaande woning reeds hoger zijn gebouwd dan dat in het bestemmingsplan is

opgenomen, dan mag op basis van artikel 24 de bestaande hoogte als maximum worden aangehouden.

Het aantal woningen binnen het plangebied bedraagt ten hoogste het aantal woningen dat aanwezig is op het moment dat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. Dat betekent dat dit bestemmingsplan niet de mogelijkheid biedt om nieuwe woningen direct mogelijk te maken.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak op het zij- en achtererf toegestaan. Hierbij geldt dat maximaal 50% van het zij- en achtererf mag worden bebouwd, met dien verstande dat als het zij- en achtererf kleiner is dan 500 m² maximaal 50 m² mag worden bebouwd. Indien het zij- en achtererf groter is dan 500 m² dan mag er 70 m² aan bijgebouwen worden geplaatst op het erf. Er moet een afstand van minimaal 1 meter worden aangehouden van de erfbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens. Hiervan mag worden afgeweken als het direct op de erf grens wordt gebouwd.

Afwijkend op andere regelingen is bij sommige percelen een regeling opgenomen dat bouwen voor de voorgevel is toegestaan. Het gaat hier om bestaande aan- of uitbouwen of bijgebouwen. Op de verbeelding is de bestemming Wonen opgenomen voor deze locaties, maar ze zijn wel buiten het bouwvlak gelaten. Voor deze aan- of uitbouwen of bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van de eerste bouwlaag, plus 25 cm. De bouwhoogte bedraagt 1 m boven de maximale goothoogte, met een maximale grens van 5 meter.

In de regels een specifieke regeling opgenomen voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Een gedeelte van de woning mag voor de uitoefening hiervan worden gebruikt. Er gelden hier wel specifieke regels voor waaraan moet worden voldaan. Zo mag bijvoorbeeld maximaal 30% van de woning, tot een maximum van 50 m² hiervoor worden gebruikt. Een en ander mag geen nadelige invloed hebben op het verkeer.

Binnen het plangebied bevinden zich eveneens enkele garageboxen en stallingsruimten. Indien deze niet direct bij een woning behoren is er de aanduiding 'garage (ga)' opgenomen. Ter plaatse zijn uitsluitend garages en bergplaatsen toegestaan, waarvan de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt.

Op één locatie is sprake van afwijkend gebruik. Er bevindt zich namelijk in de plint bij gestapelde woningen maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlening. Dit gebruik is toegestaan en is op de verbeelding aangeduid met 'gemengd (gd)'.

Artikel 17 Wonen – Woonwagenstandplaats

Ter plaatse van deze bestemming zijn 3 woonwagenstandplaatsen toegestaan. Iedere standplaats mag gebruikt worden voor hoogstens één afzonderlijk huishouden. Net zoals bij de bestemming Wonen is ook hier aan huis gebonden beroepen en bedrijven toegestaan, mits aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Per standplaats is een maximale bouwoppervlakte bepaald van 60 m². Dit geldt voor het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Daarnaast is bepaald dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 25 m² mag bedragen.

Op de kaart is de maximale bouwhoogte aangegeven van het hoofdgebouw. Bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal tot een hoogte van 3 meter worden gebouwd. Tot slot moet tussen de verschillende hoofdgebouwen minimaal 5 meter afstand worden gehouden.

Artikel 18 Leiding – Gas

In het plangebied is een aardgastransportleiding gelegen. Deze leiding is aangegeven met de dubbelbestemming Leiding – Gas. Langs de leiding geldt een beschermingsstrook van 4 meter. Op deze gronden worden extra regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken ter bescherming van de aanwezige gasleiding.

Artikel 19 Leiding – Riool

In het plangebied is een rioolpersleiding gelegen. Deze leiding is aangegeven met de dubbelbestemming Leiding – Riool. Langs de leiding geldt een beschermingsstrook van

5 meter. Op deze gronden worden extra regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken ter bescherming van de aanwezige rioolleiding.

Artikel 20 Leiding – Water

In het plangebied is een hoofdwatervleiding gelegen. Deze leiding is aangegeven met de dubbelbestemming Leiding – Water. Langs de leiding geldt een beschermingsstrook van 5 meter. Op deze gronden worden extra regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken ter bescherming van de aanwezige hoofdwatervleiding.

Artikel 21 Leiding – Waterstof

In het plangebied is een waterstoftransportleiding gelegen. Deze leiding is aangegeven met de dubbelbestemming Leiding – Waterstof. Langs de leiding geldt een beschermingsstrook van 3 meter. Op deze gronden worden extra regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken ter bescherming van de aanwezige waterstofleiding.

Artikel 22/23 Waarde Archeologie 1 en 2

Op de verbeelding is het plangebied aangeduid met de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 2. Op deze gronden worden extra regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Binnen de dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de dubbelbestemming met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter. Daarnaast mogen gebouwen worden gebouwd binnen Waarde – Archeologie 1 die maximaal 30 m² groot zijn, of maximaal 50 cm diep de grond ingaan, of waarbij geen heiwerkzaamheden nodig zijn. Voor Waarde – Archeologie 2 geldt dezelfde regeling, maar hierbinnen mogen de gebouwen maximaal 50 m² groot zijn.

Daarnaast is het vervangen, vernieuwen en veranderen van bestaande bebouwing mogelijk voor zover het oppervlakte niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Andere bouwwerken mogen alleen gebouwd worden indien de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de locatie voldoende is vastgelegd en de eventuele aanwezige archeologische waarde niet worden geschaad, of dat schade kan worden voorkomen door regels te verbinden aan de bouwvergunning, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeoloog.

Artikel 24 Waterstaat

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de hoofdwatervgangen met bijbehorende keurzones zoals vastgelegd in de Keur en Leggers van het Waterschap Hollandse Delta. Er mag binnen deze bestemming pas gebouwd worden, ten behoeve van de onderliggende bestemming(en), nadat een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag is afgegeven. Als regel is hier gesteld dat de beoogde voornemen het waterstaatsbelang niet onevenredig mag beschadigen.

4.2.3 Algemene regels

Artikel 25 Antidubbelregel

De regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Artikel 26 Algemene bouwregels

Overschrijding bouwgrenzen

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn.

Ondergronds bouwen

In dit artikel is nog een regeling opgenomen over ondergronds bouwen. Voor het uitvoeren van ondergrondse werkzaamheden en werken, geen bouwwerken zijnde gelden geen restricties. Voor bouwwerken is bepaald dat ondergronds bouwen is toegestaan binnen het bouwvlak, met een maximale diepte van 3 meter. Ondergrondse bouwwerken tellen mee bij het berekenen van bebouwingspercentage of het maximaal te bebouwen oppervlakte.

Bestaande maten

Voorts is een regeling opgenomen om te voorkomen dat bouwwerken die legaal tot stand zijn gekomen, maar qua maatvoering niet geheel in overeenstemming zijn met het voorliggende bestemmingsplan, worden 'wegbestemd'.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Tot slot is een regeling opgenomen dat invulling geeft aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaald.

Deze bepaling die in de regels is opgenomen is bedoeld als uitwerking van de laatste zinsnede. Hiermee wordt voorkomen dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, omwille de globaliteit. De betreffende onderwerpen staan in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

Als algemene regel zijn bepaalde gebruiken opgenomen die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan het gebruik van de gronden ten behoeve van stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval. Stalling en/of opslag van machines zoals voer-, vaar- of vliegtuigen die niet meer in gebruik zijn is binnen het plangebied niet toegestaan; een en ander met uitzondering indien sprake is van normaal gebruik van de bestemming. Tot slot mogen gronden en bouwwerken niet worden gebruikt of geëxploiteerd voor prostitutie of als een seksinrichting.

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

Ten oosten van het plangebied, net buiten het plangebied is een kasteel aanwezig. De bijbehorende kasteelbiotoop ligt gedeeltelijk binnen het plangebied. Voor de bescherming van de biotoop is een vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied moet een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgesteld om te bezien wat de effecten zijn van de ontwikkeling op de kasteelbiotoop.

Artikel 29 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

Algemeen

In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden aan burgemeester en wethouders om het plan te kunnen wijzigen. Wijzigingen kunnen betrekking hebben op de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Dit kan op basis artikel 3.6 Wro, waardoor het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Waarde – Archeologie

Over het gehele plangebied bevindt zich een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' of 'Waarde – Archeologie 2', zie artikel 22 en 23. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen op basis van de gemeentelijke beleidsadvieskaart archeologie. Het kan zijn dat uit nader onderzoek blijkt dat op een bepaalde locatie geen sprake is van archeologische waarden of dat archeologisch onderzoek niet meer als noodzakelijk wordt geacht. In zulke gevallen bestaat de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen, om op die gebieden de dubbelbestemming te verwijderen.

Artikel 31 Overige regels

Werking wettelijke regelingen

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

4.2.4 Slotregels

Artikel 32 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 Bro. Dit artikel is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is, dan wel planologisch mogelijk is en afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het moment van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.

Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 33 Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

4.3 Handhaving

Door handhaving en toezicht controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. De gemeente heeft een beginselplicht tot handhaving. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het zonedig toepassen van (bestuurs)rechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Zwijndrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen.

Zo handhaaft het college onder andere de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels, voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels, door het bouwtoezicht worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning(voor bijvoorbeeld bouwen of aanleggen), maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt.

Hoe wordt gehandhaafd

Op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten voor bestuursrechtelijke handhaving tot haar beschikking: last onder bestuursdwang en last onder dwangsom.

Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder, nadat deze eerst in de gelegenheid is gesteld dit zelf te doen. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan.

Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan tot (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit.

In het plangebied zal gehandhaafd worden op het illegale gebruik van bouwwerken en percelen en op de illegale bouw van bouwwerken. Verder zal er bij bouwen gecontroleerd worden op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen.

Naast bestuursrechtelijke handhaving is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet op de economische delicten ook strafrechtelijke handhaving mogelijk bij het overtreden van het vergunningenstelsel op grond van de Wabo of het handelen in strijd met het bestemmingsplan. In dit kader kunnen ook strafrechtelijke dwangmiddelen worden ingezet. In de praktijk zal eerst bestuursrechtelijk worden gehandhaafd, alvorens het strafrecht wordt ingezet.

Privaatrechtelijke handhaving is aan de orde voor gronden waarvan de gemeente zelf eigenaar is. Tegen gebruik van deze gronden in strijd met gemeentelijke belangen zal de gemeente op grond van haar rechten als eigenaar optreden.

hoofdstuk 5 De procedure

5.1 Inspraakverordening

Het onderhavige document vormt de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'HOA – Develpark' van de gemeente Zwijndrecht. Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft. Lettende hierop is er voor gekozen om voor dit bestemmingsplan af te wijken van de gemeentelijke inspraakverordening. Het bestemmingsplan wordt meteen als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarbij men de mogelijkheid krijgt om zienswijzen in te dienen.

5.2 Bestuurlijk overleg

Hoewel de inspraakperiode voor dit bestemmingsplan wordt overgeslagen, is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, het plan wel eerst naar overlegpartners gestuurd in het kader van de wettelijk geregelde vooroverleg, zoals bepaald in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Na het verwerken van de overlegreacties is het bestemmingsplan gereedgemaakt om als ontwerpbestemmingsplan het wettelijk geregeld traject te volgen. De bestuurlijke overlegreacties zijn, samen met de gemeentelijke reacties, opgenomen in bijlage 2.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is een ieder de gelegenheid geboden om zienswijzen op het bestemmingsplan in te dienen. In deze periode is een zienswijze ingediend, die niet heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Notitie zienswijzen 'Heer Oudelands Ambacht - Develpark', deze Notitie is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Voorts wordt binnen de gestelde periode, het plan door de gemeenteraad vastgesteld.

hoofdstuk 6 **Overzicht Bijlagen**

- 1. Notitie verantwoording groepsrisico, 06-07-2012**
- 2. Notitie vooroverleg juli 2012**
- 3. Notitie zienswijzen 'Heer Oudelands Ambacht - Develpark' december 2012**

Bijlagen bij de toelichting

**1. Notitie verantwoording groepsrisico
06-07-2012**

2. Notitie vooroverleg juli 2012

3. Notitie zienswijzen 'Heer Oudelands Ambacht - Develpark' december 2012

Regels

Verbeelding

