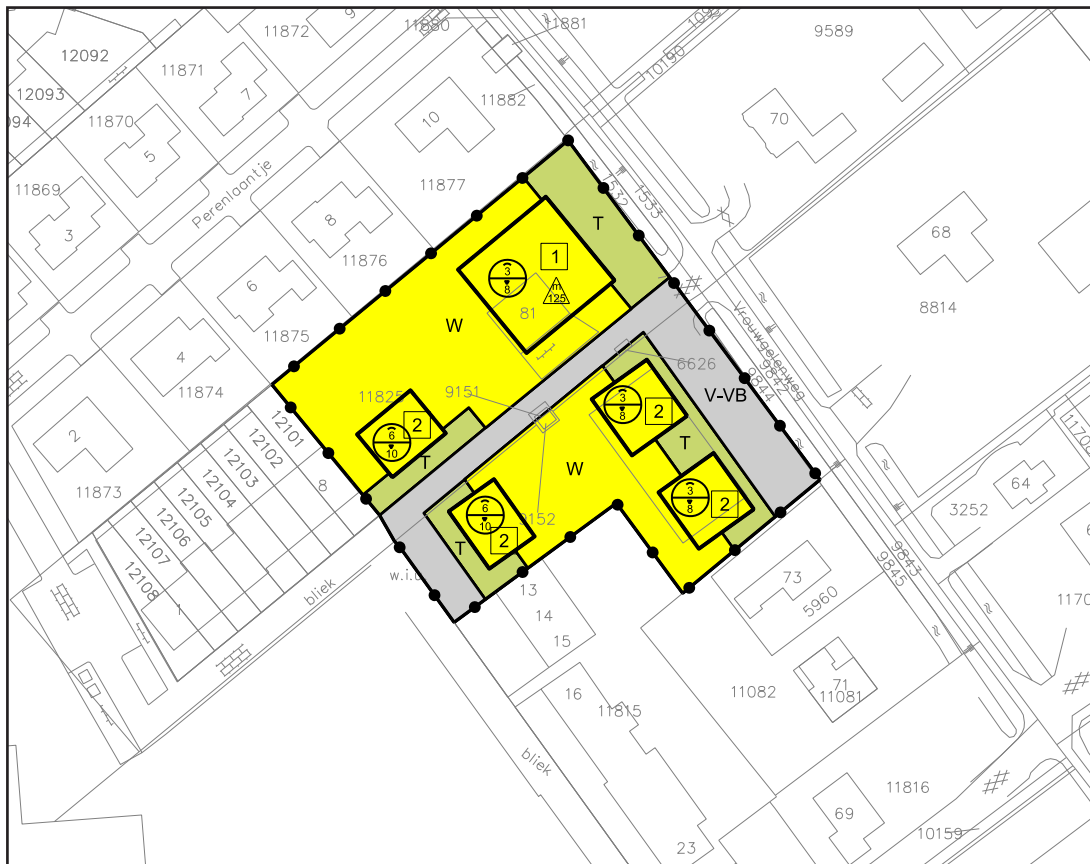


GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT

De Volgerlanden-West, uitwerkingsplan cluster 4.10 Noord



002-UP-04

4 mei 2015

IDN: NL.IMRO.0531.bp01VolgerlWstUP04-3001

Oude Delft 205
2611 HD Delft

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

GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT

Uitwerkingsplan

De Volgerlanden-West, uitwerkingsplan cluster 4.10 Noord

IDN: NL.IMRO.0531.bp01VolgerIWstUP04-3001
002-UP-04
4 MEI 2015

TOELICHTING
PLANREGELS
VERBEELDING

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en juridisch kader	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Uitwerkingsprocedure	5
1.4	Opzet van het uitwerkingsplan	5
2.	GEBIEDSVISIE	7
2.1	Vigerende planologische situatie	7
2.2	Huidig gebruik en voorgenomen bouwplan	7
2.2.1	Huidig gebruik	7
2.2.2	Stedenbouwkundig en architectonisch plan	7
3.	HAALBAARHEID	9
3.1	Beleidskader	9
3.1.1	Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid	9
3.1.2	Bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'	13
3.1.3	Conclusie	14
3.2	Milieuaspecten	14
3.2.1	Bodem	14
3.2.2	Geluid	15
3.2.3	Luchtkwaliteit	15
3.2.4	Externe veiligheid	16
3.2.5	Water	16
3.2.6	Flora en fauna	17
3.2.7	Archeologie	18
4.	JURIDISCHE PLANOPZET	19
5.	UITVOERBAARHEID	21
5.1	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	21



figuur: ligging plangebied binnen De Volgerlanden-West

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en juridisch kader

Onderhavig uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 7 mei 2012 en op 12 juli 2012 in werking is getreden.

In dit bestemmingsplan is in artikel 14 van de regels de bestemming 'Wonen – Uit te werken' opgenomen, waarin het juridisch kader wordt geboden voor de realisatie van een aantal nog niet gerealiseerde woningbouwclusters in de nieuwbouwwijk De Volgerlanden. In genoemd artikel is bepaald op welke wijze burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), deze bestemming nader moeten uitwerken.

Dit uitwerkingsplan voorziet in een dergelijke uitwerking voor cluster 4.10 Noord in De Volgerlanden-West. Voor dit cluster zijn de bouwplannen inmiddels dermate concreet dat voorzien kan worden in een gedetailleerde bestemmingsplanregeling met een directe bouwtitel als gevolg. Middels voorliggend uitwerkingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging plangebied

De wijk De Volgerlanden-West is gelegen tussen de Vrouwgelenweg en de Langeweg aan de oost- en westzijde en tussen de wijk Krommeweg en de gemeente Zwijndrecht aan de noord- en zuidzijde.

Cluster 4.10 Noord ligt aan de oostzijde van het plandeel De Volgerlanden-West, tussen de Blik en de Vrouwgelenweg. De locatie was voorheen (deels) in gebruik ten behoeve van het (tijdelijke) informatiecentrum voor de nieuwe wijk De Volgerlanden.

1.3 Uitwerkingsprocedure

Op basis van artikel 3.9a Wro zal voor dit plan de procedure worden gevolgd conform artikel 3.4 Awb, met kennisgeving en beschikbaarstelling langs elektronische weg. Het ontwerp van onderhavig uitwerkingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

1.4 Opzet van het uitwerkingsplan

Voorliggend uitwerkingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding en zal conform artikel 3.6 Wro onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het uitwerkingsplan.

De toelichting is als volgt opgebouwd: na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 het plangebied en de voorgenomen ontwikkelingen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als beleid, milieu, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de juridische planopzet. Hierin worden de bepalingen in de regels nader uitgelegd. Ten slotte komen in het vijfde hoofdstuk de financiële haalbaarheid en de resultaten van de procedure aan de orde.



figuur: inrichtingsplan cluster 4.10 Noord
BRON: Projectbureau De Volgerlanden

2. GEBIEDSVISIE

2.1 Vigerende planologische situatie

In het vigerende bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' zijn de gronden binnen het plangebied bestemd tot 'Wonen-Uit te werken'. Op grond van het verkavelingsplan ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal deze globale bestemming middels dit uitwerkingsplan worden gedetailleerd in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

In artikel 14 van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' is opgenomen dat burgemeester en wethouders gehouden zijn de gronden met de bestemming 'Wonen-Uit te werken' nader uit te werken ten behoeve van woningen met daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water. Daarbij dienen de in het betreffende artikel opgenomen uitwerkingsregels, waaronder aantal woningen, goot- en bouwhoogte en milieukundige aspecten, in acht genomen te worden. In paragraaf 3.1.2 van deze toelichting wordt nader op deze uitwerkingsregels uit het moederplan ingegaan.

Het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan beslaat een uit te werken vlek waarbinnen in totaal 10 woningen gebouwd zouden mogen worden (5 aan de zijde van de Vrouwgelenweg en 5 aan de zijde van de Blik met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter aan de zijde van de Blik en respectievelijk 3 meter en 8 meter aan de zijde van de Vrouwgelenweg).

2.2 Huidig gebruik en voorgenomen bouwplan

2.2.1 Huidig gebruik

In de huidige situatie liggen de gronden braak, nadat ze enige jaren bebouwd zijn geweest met het tijdelijke informatiecentrum voor De Volgerlanden. De locatie grenst aan de Vrouwgelegenweg. Aan de noordzijde grenst de locatie aan de achterzijde van de woningen langs de Perenlaan en ook aan de zuid- en westzijde van de locatie zijn reeds woningen gerealiseerd.

2.2.2 Stedenbouwkundig en architectonisch plan

Stedenbouw

In het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' is reeds uitgebreid aandacht besteed aan de stedenbouwkundige structuur van de wijk De Volgerlanden als geheel. Ten behoeve van fase 4 van de Volgerlanden-West is een Nota van Uitgangspunten opgesteld (d.d. oktober 2002), waarin de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze fase zijn vastgelegd. Kenmerkend voor fase 4 is het feit dat het een gebied is met twee duidelijk onderscheidende randen: enerzijds het karakteristieke en landelijke beeld van de Vrouwgelenweg en anderzijds het meer stedelijke beeld van de Laan van Welhorst. Uitgangspunt is een vanzelfsprekende overgang te realiseren tussen deze twee 'werelden'.

Cluster 4.10 Noord ligt op deze overgang, met een directe relatie met de 'landelijke' Vrouwgelenweg. Met de Laan van Welhorst, de hoofdtoegangsroute tot De Volgerlanden, is er geen directe relatie; cluster 4.10 Noord ligt achter de bebouwing langs de Laan van Welhorst / het Sophiapark. De bebouwing langs het Sophiapark is stedelijk van karakter en begeleidt de ovaalvormige ronding van het park. Cluster 4.10 Noord is zoals gezegd in de hof hier achter gelegen, enerzijds

georiënteerd op deze hof, anderzijds op de Vrouwgelenweg. Het bestaande lint van de Vrouwgelenweg heeft een informeel en groen karakter. Deze groene uitstraling wordt voornamelijk bepaald door de beplanting in de diepe voortuinen van de aanliggende kavels. Het profiel van De Vrouwgelenweg is smal gehouden.

Binnen cluster 4.10 Noord worden maximaal 9 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Langs de Vrouwgelegenweg is een kort stukje parallelweg gepland, met haakse parkeerplekken. Hieraan grenzend is ruimte voor vier halfvrijstaande woningen. Noordelijk hiervan is er binnen het plangebied één kavel voor een vrijstaande woning langs de Vrouwgelegenweg. Vanaf de Vrouwgelenweg is er tussen deze vrijstaande woning en de halfvrijstaande kavels een langzaamverkeersverbinding gepland. Hieraan grenzen aan de zijde van de Blik nog twee halfvrijstaande woningen. Langs de hof (Blik) worden vervolgens eveneens twee halfvrijstaande woningen gerealiseerd.

Parkeren

Op basis van de praktijkervaringen en nieuwste inzichten is bij de inrichting van het grootste gedeelte van De Volgerlanden-West uitgegaan van een gedifferentieerde parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Tevens is sinds de realisatie van fase 1 een ruimtereservering van gemiddeld 0,3 parkeerplaats per woning opgenomen voor eventueel in de toekomst aan te leggen extra parkeervoorzieningen als de noodzaak daartoe is komen vast te staan.

Binnen onderhavig plangebied wordt in de parkeerplaatsen grotendeels voorzien in het openbaar gebied, in de vorm van 14 haaksparkerplaatsen langs de insteek vanaf de Vrouwgelegenweg en 7 haaksparkerplaatsen langs de Blik, voor de rijwoningen. Daarnaast hebben zowel de vrijstaande woning langs de Vrouwgelenweg als één hoekwoning aan de Blik ruimte voor een tweetal parkeerplaatsen op eigen terrein.

Beeldkwaliteit

Cluster 4.10 Noord is gelegen binnen de zogenoemde 'Ambachtshoven'. Het kenmerk van deze buurt is de overgang van de kleinschalige Vrouwgelenweg met de tuinderswoningen en de stedelijke woonvorm aan de Laan van Welhorst. Vanuit het beeldkwaliteitplan De Volgerlanden uit 1999 is voor de bebouwing aan de oostzijde van de Laan van Welhorst een voornamelijk lichte kleur voorgeschreven. Voor de woningen achter de woningen van de Laan van Welhorst is niet zozeer een bepaalde kleur van bebouwing voorgeschreven, alswel een eenheid in kleur per hof.

Het beeld van de Vrouwgelenweg met haar smalle profiel en autoluwe karakter blijft gehandhaafd. Het groene karakter blijft behouden door de grote kavels met grote voortuinen. In onderhavig plangebied wordt het groene karakter ter plaatse van de 'parallelweg' vorm gegeven middels een bomenrij. Nieuwe bebouwings-elementen, zoals de woningen in cluster 4.10 Noord dienen te passen in deze karakteristiek.

3. HAALBAARHEID

3.1 Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In het vigerende moederplan 'De Volgerlanden-West' is het relevante beleid beschreven. Hieronder volgt een samenvatting van de relevante beleidscontext voor dit uitwerkingsplan. Voor een meer uitgebreid beleidskader wordt verwezen naar het moederplan.

3.1.1 Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een nieuwe structuurvisie opgesteld: de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Deze is in samenhang met het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro/ AmvB Ruimte) in werking getreden op 17 december 2011.

In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid & veiligheid om rijksbetrokkenheid.

De AmvB ruimte (Barro) bevat algemene regels voor bestemmingsplannen. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringszone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductieinstallaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Het plangebied heeft geen directe relatie met een van de kaarten of bepalingen van het de Rijksstructuurvisie of van de AMvB Ruimte.

Visie Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland (2014)

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. In de visie is het provinciale ruimtelijke orderingsbeleid en het mobiliteitsbeleid vastgelegd. In de visie staan vier rode raden centraal:

- Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
- Het vergroten van de agglomeratie;
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het bevorderen van de transitie naar een water en energie-efficiënte samenleving.

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Het plangebied is geheel binnen het bestaande stads- en dorpsgebied gesitueerd.

De mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt passen binnen de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte 2014 is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld. Het plangebied ligt op grond van deze verordening binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) is verankerd in de Verordening Ruimte 2014. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Er dienen drie stappen te worden doorlopen. Dit zijn:

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

Onderhavige planontwikkeling betreft een deel van de actuele regionale woningbouwopgave waarin realisatie van de nieuwe wijk De Volgerlanden op grond van de provinciale, regionale en gemeentelijke woonvisie dient te voorzien (zie onderstaand). Daarmee wordt voldaan aan trede 1 van de ladder. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee tevens aan trede 2 wordt voldaan.

Onderhavig uitwerkingsplan is daarmee in lijn met de Provinciale Verordening.

Woonvisie 2011-2020 (2011)

Op 12 oktober 2011 hebben Provinciale Staten de Woonvisie 2011-2020 vastgesteld. De Woonvisie geeft aan hoe vraag en aanbod van het woningbestand in Zuid-Holland zich de komende jaren ontwikkelen en hoe de provincie daarover afspraken wil maken met de regio's en gemeenten.

De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. De Woonvisie zet daarbij in op:

- behouden en benutten regionale verscheidenheid;
- kaderstelling door de provincie voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;

- voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- niet meer woningen plannen dan nodig zijn.

In de Woonvisie 2011-2020 is aangegeven dat in de periode 2010-2020 in de Zuidvleugel een behoeftegroei is van 115.000 woningen. Weliswaar krimpt de bevolking in een klein deel van de provincie, met name in landelijk gebied, maar over de hele provincie genomen groeit het aantal huishoudens nog steeds.

In De Volgerlanden wordt de komende jaren nog een groot aantal nieuwe woningen gerealiseerd, waaronder de woningen binnen onderhavig plangebied.

Woonvisie Regio Drechtsteden (2009)

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

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

Woonvisie Hendrik-Ido-Ambacht – Van woonvisie naar wonen met visie (2007)

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

Gebruikmakend van doelgroepen van beleid (waaronder ouderen, jongeren en zorgbehoevenden) is de woonbehoefte inzichtelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat de woningvoorraad in de gemeente over het algemeen van een goede kwaliteit is en dat echt grote problemen er niet zijn. Wel zijn de woonwensen als gevolg van demografische, sociaal-culturele en sociaal-economische ontwikkelingen de laatste jaren veranderd. Per doelgroep zijn globaal conclusies

getrokken. Aan de hand van deze conclusies is bepaald hoeveel, wat en waar er gebouwd moet worden. De prognose voor de periode tot 2010-2015 omvat de bouw van circa 1.200 woningen, waarvan De Volgerlanden een groot deel voor haar rekening neemt.

Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht (2004)

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

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

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

In het uitwerkingsplan wordt het specifieke karakter van elk welstandsgebied



figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'

beschermde voor zover het bouwbepalen, zoals situering en massa, en gebruik betreft. Het welstandbeleid is aanvullend op het uitwerkingsplan en heeft betrekking op de aspecten situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik.

Beeldkwaliteitsplan De Volgerlanden

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

Nota van Uitgangspunten fase 4

De Nota van Uitgangspunten voor fase 4 vormt een nadere uitwerking van de op 1 november 1999 vastgestelde plannen voor De Volgerlanden waaronder het Bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Betuweroute' alsmede begeleidende rapporten, zoals het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan. De belangrijkste elementen uit deze plannen zijn in de Nota van Uitgangspunten verder uitgewerkt.

Parkeerbeleid

Op basis van de praktijkervaringen en nieuwste inzichten is bij de inrichting van het grootste gedeelte van De Volgerlanden-West uitgegaan van een gedifferentieerde parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Tevens is sinds de realisatie van fase 1 een ruimtereservering van gemiddeld 0,3 parkeerplaats per woning opgenomen voor eventueel in de toekomst aan te leggen extra parkeervoorzieningen als de noodzaak daartoe is komen vast te staan.

In 2013 is een nieuwe parkeernota vastgesteld, waarin dit beleid is bestendigd.

Conclusie

De voorgenomen woningbouwontwikkeling in De Volgerlanden past binnen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Onderhavig uitwerkingsplan voorziet in de planologisch-juridische grondslag voor een klein gedeelte van deze woningbouwontwikkeling.

3.1.2 Bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'

In het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' is, zoals reeds genoemd voor het plangebied de dubbelbestemming 'Wonen – Uit te werken' opgenomen.

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming nader uit, met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste het middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven maximale goothoogte;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven maximale bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' dient een vrije doorgang met een minimale hoogte van 3 meter op de begane grondlaag gehandhaafd te blijven;
- f. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten door het wegverkeer

- mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. er dient voldaan te worden aan de normen met betrekking tot externe veiligheid;
 - h. na uitwerking zijn de bepalingen uit Artikel 13 Wonen of, indien van toepassing Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied, van overeenkomstige toepassing.

Toets plan

Binnen het uitwerkingsgebied worden maximaal 10 woningen gebouwd, conform het middels aanduidingen op de verbeelding aangegeven maximale aantal voor dit gebied (5+5). Er worden geen gestapelde woningen gerealiseerd in het plangebied, uitsluitend vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. De maximale goot- en bouwhoogte van de eensgezinswoningen bedraagt conform het moederplan respectievelijk 3 meter en 8 meter voor de woningen langs de Vrouwgelenweg en respectievelijk 6 meter en 10 meter voor de woningen langs de Blik.

Voor wat betreft de geluidsbelasting en normen inzake externe veiligheid wordt verwezen naar paragraaf 3.2. De economische uitvoerbaarheid wordt behandeld in hoofdstuk 5.

3.1.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'. De bepalingen behorende bij de bestemmingen Wonen, Verkeer – Verblijfsgebied alsmede Tuin worden van overeenkomstige toepassing op onderhavig plangebied.

3.2 Milieuaspecten

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan is onderzoek verricht naar de milieuaspecten. Voorliggende paragraaf geeft de resultaten van deze haalbaarheidstoets weer.

3.2.1 Bodem

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

Het grondwater is op verschillende plaatsen in De Volgerlanden-West lokaal licht verontreinigd met zink, arseen en plaatselijk ook tolueen. Deze verhoogde waarden hebben een natuurlijke achtergrond. De zoneringskaart is in december 1999 door burgemeester en wethouders vastgesteld. In 2006 is een update

van de zoneringskaart vastgesteld gelijktijdig met het vaststellen van de bodemkwaliteit in de gehele gemeente. De bodemkwaliteit van het gebied is zodanig dat deze geen belemmering vormt voor de beoogde bebouwing.

3.2.2 Geluid

Industrielawaai

De geprojecteerde woningen binnen onderhavig plangebied zijn op ruime afstand van industrieterreinen gelegen. Binnen het plangebied wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden.

Wegverkeerslawaai

In het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en industrielawaai van 28 okt. 2010 (afdruk 9 dec. 2010) wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het verkeer in en rond het plangebied niet overschrijdt en dat daarmee de bouw van de betreffende woningen haalbaar is.

Trillingen en laagfrequent geluid Betuweroute

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

3.2.3 Luchtkwaliteit

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

Onderzoek Luchtkwaliteit De Volgerlanden-West

In december 2010 is het nieuwe onderzoek luchtkwaliteit De Volgerlanden-West beschikbaar gekomen. De luchtkwaliteit is bepaald voor de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) en getoetst aan de grenswaarden van Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek wordt geconcludeerd, dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan De Volgerlanden-West voor het eerst mogelijk maakt, waaronder de realisatie van de woningen in onderhavig plangebied, niet stuiten op bezwaren vanuit de wet- en regelgeving aangaande de luchtkwaliteit.

3.2.4 Externe veiligheid

In het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' is uitgebreid aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid. Voor wat betreft de routes vervoer gevaarlijke stoffen over weg en water en door de Sophiatunnel en de invloed van Rangeerterrein Kijfhoek en bedrijven ten oosten van de Veersedijk is geconcludeerd dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling bestaan.

Voor wat betreft de aardgastransportleiding die grotendeels parallel aan en in de nabijheid van de Sophiatunnel De Volgerlanden doorkruist, heeft de Brandweer Zuid-Holland Zuid adviezen opgesteld in het kader van de ontwikkeling van De Volgerlanden-Oost (d.d. 16 juli 2009) respectievelijk De Volgerlanden-West (d.d. 15 december 2011). Hierin is geconcludeerd dat het geprojecteerde plangebied voldoet aan het (destijds) geldende beleid en het toekomstige (vigerende) beleid inzake externe veiligheid.

3.2.5 Water

In het rapport 'Waterhuishoudkundige inrichting De Volgerlanden' van 6 augustus 2010 zijn de uitkomsten weergegeven van een hertoetsing en actualisatie van het waterhuishoudkundig raamplan. Bij de samenstelling van dit rapport is rekening gehouden met nieuwe klimaatscenario's die het KNMI in 2006 heeft gepresenteerd. Deze geven een beeld van de verwachte klimaatveranderingen.

De uitgangspunten van de hertoetsing en actualisatie van het raamplan De Volgerlanden, evenals de randvoorwaarden en de gevolgde methodiek zijn afgestemd met het Waterschap Hollandse Delta (of zijn overgenomen uit de beschikbare raamplannen).

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

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

Voor cluster 4.10 Noord gelden geen specifieke aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding. Ten aanzien van riolering geldt dat De Volgerlanden een gescheiden stelsel heeft. In het moederplan 'De Volgerlanden-West' is voorzien in compensatie voor de verhardingen. In onderhavig uitwerkingsplan behoeft dit derhalve geen nadere aandacht.

3.2.6 Flora en fauna

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

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

In juli 2010 is de rapportage over het vervolgonderzoek in De Volgerlanden-West verschenen (als aanvulling op de genoemde inventarisatie van december 2007). De resultaten van de in 2010 uitgevoerde aanvullende inventarisatie geven volgens het Natuurwetenschappelijk Centrum te Dordrecht geen aanleiding tot verandering van de eerder gegeven verplichtingen en adviezen. Dit houdt in, dat voor De Volgerlanden-West kan worden volstaan met de eerder verkregen ontheffing voor de kleine modderkruiper. Bij alle werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht in het kader van de Flora- en faunawet. Bij verwijdering van groen en/of ruigtebegroeiing dient rekening te worden gehouden met de broedtijd van vogels (ongeveer half maart tot en met juli).

3.2.7 Archeologie

Naar de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden in De Volgerlanden-West is in het kader van bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' onderzoek verricht (in 2011 en 2012). Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken is met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden in De Volgerlanden-West voldoende rekening gehouden. Voor de gebieden waar archeologische waarden verwacht worden is een beschermende dubbelbestemming opgenomen die tot doel heeft om de archeologische waarden te beschermen. Onderhavig plangebied is buiten deze dubbelbestemming gelegen. Nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

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

4. JURIDISCHE PLANOPZET

De grondslag voor dit uitwerkingsplan wordt gevormd door het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'. De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin onderdeel uit van het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder b Wro bepaalt immers, dat uitwerkingen worden geacht deel uit te maken van het (bestemmings) plan, met dien verstande, dat zij, zolang en voor zover de bestemming nog niet is verwerkelijk, kunnen worden herzien op dezelfde wijze als waarop zij tot stand zijn gekomen. Het uitwerkingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan.

Een en ander betekent, onder meer, dat de algemene regels van het bestemmingsplan - het 'moederplan' - niet opnieuw behoeven te worden opgenomen, maar op dit plan van toepassing worden verklaard. Wel bevatten de regels bij dit uitwerkingsplan onder andere een afzonderlijke begripsbepaling van dit plan. De bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen', welke middels dit uitwerkingsplan voor het plangebied van kracht worden, zijn volledigheidshalve – en voor zover relevant – opgenomen in de regels bij dit uitwerkingsplan.

Tevens zijn een anti-dubbeltelregel en overgangsbepalingen opgenomen conform het Bro en een slotregel, waarin de titel van dit plan is aangegeven.

Voor een inhoudelijke beschrijving van de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen' wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4 heeft het uitwerkingsplan 'De Volgerlanden-West, uitwerkingsplan cluster 4.10 Noord' met ingang van donderdag 26 februari 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen tegen het uitwerkingsplan ingebracht.

Gedurende deze periode is het ontwerp uitwerkingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg tevens aangemeld bij de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat Zuid-Holland, het Ministerie van EL&I en het Waterschap Hollandse Delta. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.