

Herziening “De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2”

Wijziging woningaantallen, aanvullende bouwregels patiowoningen en
waterwoningen



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Herziening “De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2”

Wijziging woningaantallen, aanvullende bouwregels
patiowoningen en waterwoningen

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Projectnummer: R202017/2102

Versie: a

Status: Ontwerp

Datum: 15-2-2022

Auteur: S. Zonneveld

Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1.	Aanleiding en juridisch kader.....	4
1.2.	Ligging plangebied	5
1.3.	Procedure	5
1.4.	Opzet van de herziening	5
2.	Gebiedsvisie	6
2.1.	Vigerende planologische situatie	6
2.2.	Huidig gebruik en voorgenomen bouwplan.....	6
2.2.1.	Huidig gebruik.....	6
2.2.2.	Stedenbouwkundig perspectief	6
3.	Beleidskaders	7
3.1.	Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid	7
3.1.1.	Bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost' en ‘De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2’	7
3.1.2.	Conclusie.....	8
4.	Milieuaspecten	9
4.1.1.	Milieuzonering	9
4.1.2.	Geluid.....	11
4.1.3.	Geur	12
4.1.4.	Externe veiligheid.....	13
4.1.5.	Bodem.....	14
4.1.6.	Luchtkwaliteit	15
4.1.7.	Water	15
4.1.8.	Ecologie.....	17
4.1.9.	Archeologie.....	19
5.	Juridische planopzet	20
6.	Uitvoerbaarheid.....	21
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2.	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	21
	Bijlagen	22

1. Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding en juridisch kader

Onderhavig plan betreft een herziening op het uitwerkingsplan 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2' en 'De Volgerlanden-Oost, nader wijzigingsplan gebied C1-C2' van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Ingevolge artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening behoudt het college de bevoegdheid tot het vaststellen van een herzien uitwerkingsplan, zolang een eerder uitwerkingsplan nog niet is verwezenlijkt. Dat is in onderhavige situatie het geval.

Door voortschrijdend inzicht voorziet deze herziening in het wijzigen van het maximumaantal woningen in dit gedeelte van De Volgerlanden. Verder voorziet dit plan in specifieke bouwregels voor zes patiowoningen en drie 'waterwoningen'. Aan de zijde van de Vrouwgelenweg is de planbegrenzing beperkt aangepast op basis van voortschrijdend inzicht.

Het plangebied van voorliggende herziening volgt grotendeels de contouren van het eerdere uitwerkingsplan 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2' en 'De Volgerlanden-Oost, nader wijzigingsplan gebied C1-C2'. De bestemmingen en gebiedsaanduidingen die niet herzien worden, zijn niet opgenomen in het plangebied van deze herziening.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto plangebied (bron: Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht)

1.2. Ligging plangebied

De wijk De Volgerlanden-Oost is gelegen tussen de Vrouwgelenweg en de Veersedijk aan de west- en oostzijde en wordt aan de noordzijde begrensd door de wijk Kruiswiel.

Gebied C1-C2 ligt aan de noordzijde van De Volgerlanden-Oost, grenzend aan de wijk Kruiswiel, tussen de Vrouwgelenweg en de Veersedijk, direct ten noorden van de Jacobuslaan.

1.3. Procedure

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 onderhavige herziening zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

1.4. Opzet van de herziening

Voorliggende herziening bevat een toelichting, regels en een verbeelding en zal conform artikel 3.6 Wro onderdeel gaan uitmaken van het plan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2. De regels met bijlagen en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het plan.

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 vigerend beleid. In hoofdstuk 4 worden de wijzigingen die met deze herziening mogelijk worden gemaakt, getoetst aan de diverse milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planopzet. Hierin worden de bepalingen in de regels nader uitgelegd. Ten slotte komen in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid en de resultaten van de procedure aan de orde.

2. Gebiedsvisie

2.1. Vigerende planologische situatie

In het moederplan, bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost', maken de gronden onderdeel uit van gronden die zijn bestemd voor 'Wonen-Uit te werken'.

Het plangebied van het uitwerkingsplan 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2' beslaat een klein deel van het totale te ontwikkelen woongebied Volgerlanden-Oost, waarbinnen volgens dit plan in zijn geheel ten hoogste 478 woningen gerealiseerd mogen worden.

Op grond van de uit te werken bestemming in het moederplan 'De Volgerlanden-Oost' mogen in geheel De Volgerlanden-Oost in totaal 1.055 woningen gerealiseerd worden. In gebied B1 zijn er daarvan al 178 middels een (vastgesteld) uitwerkingsplan planologisch mogelijk gemaakt.

Tevens geldt op enkele plekken binnen C1-C2 het plan 'De Volgerlanden-Oost, nader wijzigingsplan gebied C1-C2'. Binnen dit plan is een gering aantal wijzigingen nog doorgevoerd om het juridisch-planologische kader tot in de details kloppend te krijgen met het oog op de voorziene ontwikkelingen.

2.2. Huidig gebruik en voorgenomen bouwplan

2.2.1. Huidig gebruik

In de huidige situatie liggen de gronden, als zijnde voormalig agrarische gronden, braak c.q. is sprake van voorbelasting en verder bouwrijp maken. Momenteel wordt binnen een deel van het plangebied al gebouwd.

2.2.2. Stedenbouwkundig perspectief

In 2015 is een nieuw stedenbouwkundig perspectief voor De Volgerlanden-Oost opgesteld.

Beeldkwaliteit/Dorpenpaspoorten

Voor de verschillende deelgebieden binnen Volgerlanden-Oost zijn aparte dorpenpaspoorten opgesteld. Het gebied is opgedeeld in vier deelgebieden, namelijk De Laantjes, De Straatjes, De Hofjes en De Erfjes. Voorliggende herziening betreft het gebied De Laantjes en De Straatjes.

Verkeer en Parkeren

De hoofdstructuur wordt gevormd door de Jacobuslaan in oost-west richting en de Dubbele Wetering in noord-zuid richting. Deze verdelen het gebied van De Volgerlanden-Oost in vier delen. Het verkeer wordt afgewikkeld via de Laan van Welhorst en via de Jacobuslaan op de Veersedijk.

In het kader van het moederplan De Volgerlanden-Oost is een verkeersstudie uitgevoerd, waarna de nodige maatregelen getroffen zijn.

Voorliggende herziening voorziet in een extra toevoeging van woningen (483 i.p.v. 478) en aanvullende bouwregels voor zes patiowoningen en drie waterwoningen. Dit heeft geen relevant negatief effect op de verkeersafwikkeling.

In de regels van het plan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2 zijn parkeernormen opgenomen. Deze parkeernormen blijven ook binnen deze herziening van toepassing. Hiermee wordt voldoende in parkeergelegenheid voorzien.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid

In het kader van het moederplan bestemmingsplan ‘De Volgerlanden-oost’ en ‘De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2’, is het plan al eerder getoetst aan beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

De ontwikkeling van De Volgerlanden is in diverse actuele provinciale en regionale woonvisies opgenomen, welke zijn gebaseerd op actuele behoefteramingen en ook periodiek worden herijkt en gemonitord. In De Volgerlanden wordt, conform regionale afspraken, invulling gegeven aan een belangrijk deel van de actuele woningbouwopgave voor de Drechtsteden.

De wijk De Volgerlanden vormt de laatste schakel van een aaneengesloten stedelijk gebied van Hendrik-Ido-Ambacht tot Zwijndrecht.

Voor de realisatie van De Volgerlanden-Oost zijn zogenaamde 'Dorpenpaspoorten' opgesteld als beeldkwaliteitskader, de voorziene woningen voldoen aan de voorwaarden gesteld in deze ‘Dorpenpaspoorten’.

Vanwege nieuwe inzichten is het maximumaantal woningen gewijzigd van 478 naar 483 woningen (281 woningen C1 en 202 woningen C2) en aanvullende bouwregels ter plaatse van de aanduiding patiowoningen en de aanduiding waterwoningen.

3.1.1. Bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost' en ‘De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2’

‘De Volgerlanden-Oost’

In het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost' is, zoals reeds genoemd voor het plangebied de bestemming 'Wonen – Uit te werken' opgenomen. Burgemeester en wethouders werken deze bestemming nader uit, met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. de begrenzing van de bestemming;
- b. de kwantitatieve aspecten met betrekking tot de te realiseren functies;
- c. de belangrijkste aspecten samenhangend met de stedenbouwkundige opzet en inrichting van het gebied;
- d. de functionele en ruimtelijke aspecten met betrekking tot een aantal specifieke elementen bij de inrichting van het gebied;
- e. de toelaatbare bebouwing.

‘De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2’

De plannen voor gebied C1-C2 zijn daarmee inmiddels dermate concreet dat de ontwikkeling ervan op korte termijn voorzien wordt en een deel inmiddels is gestart. Om de ontwikkeling (markt-) vraaggestuurd ter hand te kunnen nemen is het noodzakelijk dat de uit te werken bestemming uit het moederplan De Volgerlanden-Oost, wordt geëffectueerd in een uitwerkingsplan, met binnen het ruimtelijk raamwerk de nodige flexibiliteit. ‘De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2’ en ‘De Volgerlanden-Oost, nader wijzigingsplan gebied C1-C2’ voorzien hierin.

3.1.2. Conclusie

De voorgenomen woningbouwontwikkeling in De Volgerlanden-Oost past binnen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Onderhavige herziening voorziet in de planologisch-juridische grondslag voor een wijziging in de maximale toegestane woningaantallen van 478 naar 483 en aanvullende bouwregels voor patiowoningen en drie ‘waterwoningen’.

4. Milieuaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's milieuzonering, geluid, geur, externe veiligheid, bodem en luchtkwaliteit. Vervolgens worden ook de aspecten water, ecologie en archeologie behandeld.

In het kader van zowel het moederplan 'De Volgerlanden-Oost' als het uitwerkingsplan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2 zijn de genoemde aspecten al eerder beschouwd.

Belangrijk bij de beschouwing van bovengenoemde aspecten is dat er niet uitgegaan is van de planologische maximale mogelijkheden van omliggende (bedrijfs-)functies, maar van de feitelijke (vergunde) situatie. Onderhavig plangebied ligt namelijk in de nabijheid van de bedrijventerreinen Antoniapolder+ en Veersedijk.

4.1.1. Milieuzonering

Normering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen: het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies; het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen (blijven) uitoefenen.

In de jurisprudentie is de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) aanvaard als een hulpmiddel bij het opstellen van een bestemmingsplan. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn algemeen voorkomende bedrijfstypen ondergebracht volgens de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Elk type bedrijf is op deze wijze voorzien van een SBI-Code. In de VNG-brochure worden de bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, ingedeeld in een aantal categorieën.

Voor de indeling in de categorieën worden de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten gebruikt: geur, stof, geluid en gevaar (met name brand en explosiegevaar).

Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er in een dergelijke woonwijk vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

De richtafstanden dienen te worden gemeten vanaf de uiterste situering van de gevel van een woning tot aan de bedrijfsbestemming.

Tabel 4.1 Milieucontouren VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009)

Categorie	Richtafstand tot een rustige woonwijk
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype 'gemengd gebied' kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Genoemde richtafstanden mogen dan namelijk met één afstandsstep worden verkleind.

Toetsing

Voor een klein deel van het plangebied was een milieuzone – zones wet milieubeheer opgenomen. Binnen deze milieuzone zijn geen milieugevoelige functies zoals woningen toegestaan. Alleen wanneer kan worden aangetoond dat de feitelijke bedrijfsactiviteiten voor minder hinder zorgen dan opgenomen volgens de milieuzone, kan hiervan afgeweken worden.

In december 2019 is door Arcadis een onderzoek uitgevoerd naar de aanvaardbaarheid van milieugevoelige functies binnen de milieuzone, zie bijlage 1.

Voor zover milieugevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding ‘zone – milieuzones wet milieubeheer’ gesitueerd worden (in deelgebieden C2 en B2 van De Volgerlanden-Oost), is de actuele niet wederrechtelijke milieubelasting van deze bedrijvigheid in de beschouwing betrokken.

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek van Arcadis, de bijbehorende adviesnotitie (bijlage 2) en op de uitkomsten van het recente akoestisch onderzoek van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (zie bijlage 3), zijn de geluidzone en milieuzone nu verwijderd van de verbeelding van de ontwerpherziening.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het vaststellen van voorliggend plan.

4.1.2. Geluid

Normering

Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid is Industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen moeten worden beoordeeld. De nieuw te bouwen woningen betreffen geluidgevoelige objecten, ten aanzien waarvan de geluidbelasting vanwege bedrijvigheid in de omgeving dient te worden beoordeeld.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. Wanneer sprake is van ligging binnen 200 meter van een weg met een of twee rijstroken en binnen 300 meter van een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder. De geluidbelasting vanwege dergelijke wegen wordt beoordeeld op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Toetsing

In opdracht van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (hierna OZH) een akoestisch onderzoek verricht, zie ook bijlage 3.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van de Jacobuslaan op de gevels van de nieuw te bouwen woningen maximaal 56 dB bedraagt inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorkeurgrenswaarde) van 48 dB wordt overschreden. De maximale toegestane hogere waarde (ontheftingswaarde) van 63 dB wordt niet overschreden.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het industrieterrein Aan de Noord maximaal 54 dB(A) bedraagt op basis van het meest actuele zonebewakingsmodel. De maximale toegestane hogere waarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden.

Uit het onderzoek volgt verder dat de woningen waar een geluidsbelasting aan de orde is, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde, voldoen aan het “Geluidbeleid goede ruimtelijke ordening” van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Om te kunnen voldoen aan deze voorwaarden is het noodzakelijk dat op de Jacobuslaan een stiller wegdek wordt aangelegd en een geluidsscherm van 1,25 m hoog.

Uit deze resultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de begane grond van alle woningen voldoet aan de voorkeurgrenswaarde. Omdat alle woningen ook een geluidsluwe zijde hebben wordt voldaan aan de voorwaarden uit het geluidbeleid.

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft in het kader van het plan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2, een Hogere Waarde besluit genomen.

Voor het industrieterrein Aan de Noord is het niet realistisch maatregelen af te wegen. De geluidsbronnen op dit industrieterrein beslaan een zeer groot gebied zodat voor veel bronnen/bedrijven maatregelen noodzakelijk zijn. Daarnaast hebben de bedrijven op dit industrieterrein een vergunning waarin de geluidsemissie is vastgelegd. Ook blijkt uit de berekeningen dat ter plaatse van alle woningen sprake is van een geluidsluwe buitenruimte.

Dit geldt ook voor de meest noordwestelijk gelegen vrijstaande woningen in het plan.

Voor de woningen geldt een binnenniveau van (maximaal) 33 dB. Bij de vergunningprocedure (aanvraag omgevingsvergunning) is het noodzakelijk om te controleren of de karakteristieke geluidwering van de gevels voldoende is voor het waarborgen van een binnenniveau van 33 dB.

Uit het onderzoek volgt verder dat er geen sprake is van cumulatie.

4.1.3. Geur

Wettelijk kader

De Wgv legt een relatie met ruimtelijke ordening (de Wet ruimtelijke ordening (Wro)). In de definitie van geurgevoelig object staat bijvoorbeeld dat een gebouw bescherming krijgt, als het bestemd is voor menselijk wonen of menselijk verblijf - dus dat het gebruik planologisch is toegestaan. Een ander voorbeeld is dat de gemeenteraad het vastleggen van een andere norm in de verordening motiveert met de gemeentelijke visie op de 'gewenste ruimtelijke inrichting' van een bepaald gebied.

Reden voor de koppeling met ruimtelijke ordening is de duidelijke relatie tussen de milieuzone rond een bedrijf (van de milieuregelgeving) en ruimtelijke ordening.

Toetsing

Er zijn twee bedrijven binnen het bestemmingsplan Antoniapolder+ gelegen waarvoor het aspect geur maatgevend is. Het gaat ten eerste om het bedrijf Bolidt aan de Nijverheidsweg 37. Dit bedrijf heeft een richtafstand van 300 meter tot een rustige woonwijk. De feitelijke afstand tot het uit te werken plangebied bedraagt circa 490 meter. Ten tweede betreft het EPS (voorheen Dyflex geheten) aan de Nijverheidsweg 35. Dat bedrijf heeft een richtafstand van 700 meter tot een rustige woonwijk. De feitelijke afstand tot het plangebied bedraagt circa 650 meter. In de milieuvergunning van EPS zijn maatvoorschriften opgenomen ter beperking van geurhinder. De provinciale geursignaleringskaart gaat overigens slechts uit van één bedrijf (EPS) met een geurcirkel, dit bedrijf heeft volgens de geursignaleringskaart een geurcirkel van 300 meter en daarmee reikt deze cirkel niet aan het plangebied.

Voor de onderdelen geur is binnen het plan 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2' de milieuzone op de verbeelding overgenomen uit het bestemmingsplan 'Volgerlanden-Oost'. Binnen deze milieuzone kunnen gevoelige bestemmingen slechts via een omgevingsvergunning voor binnenplannen afwijken worden toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat de mogelijke milieueffecten niet (meer) aanwezig zijn.

De drie nieuw toe te voegen waterwoningen zijn binnen deze milieuzone gelegen. Binnen deze milieuzone kunnen gevoelige bestemmingen slechts via een omgevingsvergunning voor binnenplannen afwijken worden toegestaan.

In december 2019 is een onderzoek uitgevoerd naar de aanvaardbaarheid van milieugevoelige functies binnen de milieuzone, zie bijlage 1. Hierna is nog een adviesnotitie opgesteld (bijlage 2).

Voor zover milieugevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'zone – milieuzones wet milieubeheer' gesitueerd worden (in deelgebieden C2 en B2 van De Volgerlanden-Oost), geldt dat voldaan wordt aan de richtafstanden tot bedrijven zoals deze staan opgenomen in de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Vanwege twee bestaande bedrijven vindt een relevante overschrijding

plaats van deze richtafstanden. Omdat er echter ook sprake is van meer nabijgelegen bestaande woningen, zijn deze woningen maatgevend. Daarmee is verzekerd dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarmee een goede ruimtelijke ordening.

4.1.4. Externe veiligheid

Wettelijk kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid (BEVT) vormen het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. EV-risico's kunnen ook relevant zijn vanuit risicovolle activiteiten met veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit of uit het Vuurwerkbesluit

Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Als “harde” afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels restaurants.

In het kader van het plan moet verder bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Verder moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water.

Toetsing

Bevi bedrijven

Op het bedrijventerrein Aan de Noord zijn twee Bevi bedrijven aanwezig, te weten het bedrijf Bolidt kunststoftoepassingen BV aan de Nijverheidsweg 37 en het bedrijf EPS (voorheen Dyflex EPS—Engineered Polymer Solutions geheten) aan de Nijverheidsweg 35. Voor beide bedrijven geldt dat de 10^{-6} contour niet overlapt met het plangebied. Het invloedsgebied van EPS overlapt evenmin met het plangebied, aldus www.risicokaart.nl.

Buisleidingen

Door het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen met een risicocontour gelegen die relevant zijn voor het plangebied.

Het wijzigen van het maximumaantal woningen van 478 naar 483 of aanvullende bouwregels zorgen niet voor een andere conclusie.

4.1.5. Bodem

Wettelijk kader

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Toetsing

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-Oost is een bodemzoneringskaart opgesteld. Op basis van reeds beschikbare onderzoeksgegevens en met behulp van een aantal statistische kengetallen is de 'algemene bodemkwaliteit' gekarakteriseerd.

Voor een aantal locaties in De Volgerlanden-Oost bleek sprake te zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. Voor deze locaties is destijds een vervolgtraject ingezet, dat er als volgt uitzag:

- indien sprake was van een ernstig geval van bodemverontreiniging en indien grondverzet diende plaats te vinden, werd een saneringsplan opgesteld dat ter toetsing aan het bevoegd gezag is aangeboden;
- voor de locaties binnen het tracé van de Betuweroute waar sprake was van een ernstig geval van bodemverontreiniging, doch waar in het kader van de Betuweroute geen grondverzet plaatsvond, bijvoorbeeld omdat ter plaatse de diep gelegen tunnelbuis is gesitueerd, werd een urgentiebepaling opgesteld die ter toetsing aan het bevoegd gezag is aangeboden.

Vanuit het historisch gebruik van het gehele plangebied werd verwacht dat een integrale bodemverontreiniging met asbesthoudend materiaal aanwezig was.

Asbestonderzoeken zijn in dit kader separaat aan de reguliere bodemonderzoeken uitgevoerd.

In 2006 is een update van de bodemzoneringskaart vastgesteld gelijktijdig met het vaststellen van de bodemkwaliteit in de gehele gemeente. Er zijn geen aanwijzingen dat de situatie sindsdien is veranderd. De bodemkwaliteit in De Volgerlanden is zodanig dat deze in zijn algemeenheid geen belemmering vormt voor de geplande bebouwing.

In de grond van De Volgerlanden worden regelmatig lage gehalten aan bestrijdingsmiddelen aangetroffen die hergebruik op basis van het Besluit bodemkwaliteit binnen De Volgerlanden formeel

in de weg staan. Op basis van de op 18 september 2017 door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid uitgebrachte notitie 'Hergebruik licht verontreinigde grond in De Volgerlanden' (bijlage 4) wordt invulling gegeven aan de wijze waarop, op aanvaardbare wijze, hergebruik van grond binnen De Volgerlanden als gebiedseigen grond kan worden gerealiseerd.

Het wijzigen van het maximum aantal woningen van 478 naar 483 of aanvullende bouwregels zorgen niet voor een andere conclusie.

4.1.6. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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. Het 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.

Toetsing

In december 2010 is in het kader van het uit te werken bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost (het moederplan) het onderzoek luchtkwaliteit De Volgerlanden-Oost 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-Oost mogelijk maakt, waaronder de realisatie van de woningen in onderhavig plangebied, niet stuiten op bezwaren vanuit de wet- en regelgeving aangaande de luchtkwaliteit. In het moederplan zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit daarmee reeds afgewogen en is vastgesteld dat de bijdrage van het plan niet in betekenende mate (NIBM) is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is hiermee aangetoond, dat de toekomstige bewoners van De Volgerlanden-Oost – gezien vanuit het thema luchtkwaliteit – een goed woon- en leefklimaat krijgen.

Het wijzigen van het maximum aantal woningen van 478 naar 483 of aanvullende bouwregels zorgen niet voor een andere conclusie.

4.1.7. Water

Wettelijk kader

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

Europees:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Omgevingsvisie

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2016-2021) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Van H tot Z (2003)

Voor de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht is één gezamenlijk waterplan opgesteld, omdat de stedelijke watersystemen van beide gemeenten een zodanige samenhang vertonen dat ze niet los van elkaar gezien kunnen worden. Het doel van het plan is om te komen tot een goed beheersbaar en aantrekkelijk watersysteem met helder water van voldoende kwaliteit en gevarieerde veilige oevers dat op de gewenste gebruiksfuncties is afgestemd.

Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023

De gemeente heeft als taak om voor de riolering te zorg: de zorgplicht voor stedelijk afvalwater, voor afvloeiend hemelwater en voor grondwatermaatregelen. In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019 - 2023 staat hoe de gemeente met deze drie zorgplichten omgaat.

Toetsing

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.

Binnen De Volgerlanden zijn er twee peilgebieden; De Volgerlanden West en het noordelijke deel van de Volgerlanden Oost (peilgebied 1) en het zuidelijke deel van De Volgerlanden Oost (peilgebied 2).

In De Volgerlanden-Oost, in peilgebied 1, dient een oppervlakte van 1,9 ha aan oppervlaktewater gerealiseerd te worden en in peilgebied 2, een oppervlakte van 3,1 ha.

Met het Waterschap heeft hierover reeds afstemming plaatsgevonden.

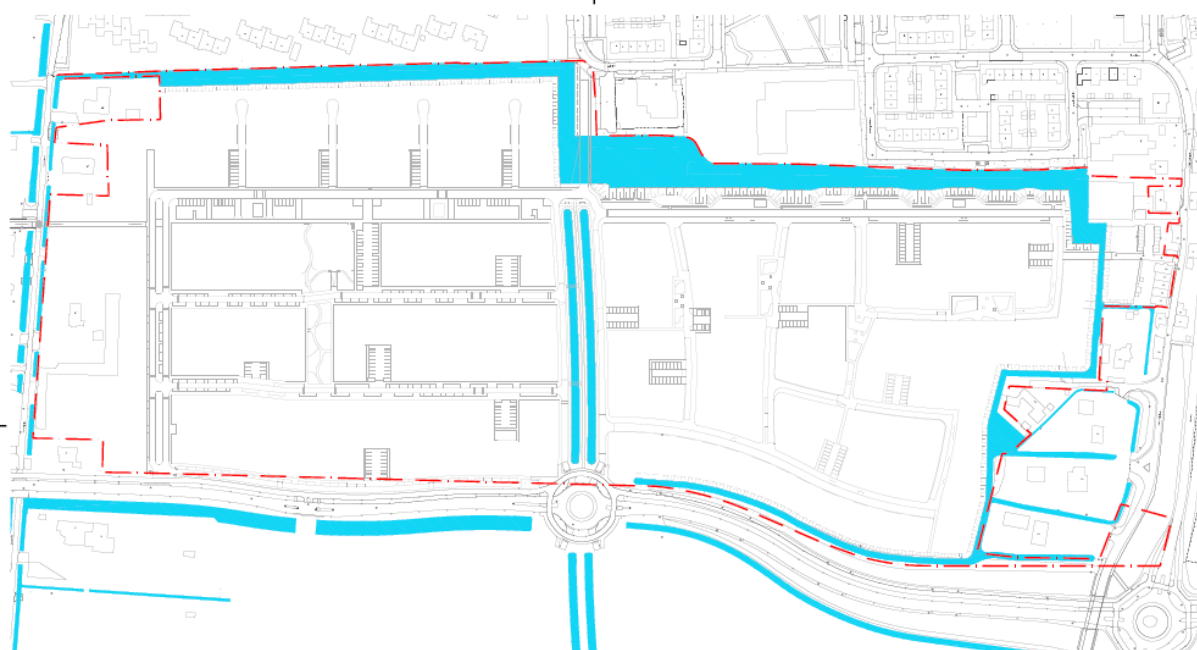
Voor de ontwikkeling van Volgerlanden-Oost is een integrale watervergunning verleend. Hierdoor hoeft niet elk apart deelgebied opnieuw bekeken te worden.

In de Volgerlanden-Oost wordt oppervlaktewater gedempt (15.335 m²), maar ook nieuw gecreëerd door het uitbreiden van bestaande en het graven van nieuwe oppervlaktewaterlichamen (21.847 m²). Dit betekent een toename van 6.512 m².

Deze toename kan dienen als compensatie van de versnelde afvoer van hemelwater door een toename aan verharding door de te bouwen woningen.

Verder worden duikers aangebracht om de onderlinge verbinding van de oppervlaktewaterlichamen te realiseren.

De in de vergunning opgenomen voorschriften waarborgen dat de doelstellingen van het waterbeheer voldoende worden beschermd.



Figuur 4.1: Oppervlaktewater binnen het plangebied

Het wijzigen van het maximum aantal woningen of aanvullende bouwregels zorgen niet voor een andere conclusie.

4.1.8. Ecologie

Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Toetsing

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Boezems Kinderdijk op circa 3 kilometer.

Ten oosten van het plangebied, achter de Veersedijk, is een gebied gelegen wat onderdeel uitmaakt van NatuurNetwerk Nederland.

Voor de plannen binnen de deelgebieden C1 en C2 is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5.

Uit de berekeningen kan het volgende worden geconcludeerd:

- De stikstofemissie in de gebruiksfase zorgt voor een depositie welke niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar.
- De stikstofemissie in de aanlegfase zorgt per jaar voor een depositie welke niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gezien geen sprake is van een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar kunnen mogelijk significante effecten op stikstofgevoelige natuurgebieden worden uitgesloten en kan het plan doorgang vinden.

Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft het stikstofdepositieonderzoek beoordeeld en akkoord bevonden. De beoordeling maakt onderdeel uit van bijlage 5.

Per 1 juli 2021 is het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Vanaf dan geldt een vrijstelling van de vergunningplicht Wet natuurbescherming voor tijdelijke stikstofemissies als gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden. Voor de aanlegfase zijn dan dus geen stikstofdepositieberekeningen meer nodig.

Op basis van voorhanden onderzoeksgegevens kan worden geconcludeerd dat wijzigen van het maximumaantal woningen van 478 naar 483 geen relevante invloed heeft op nabijgelegen (beschermde) natuurgebieden, net als aanvullende bouwregels voor zes patiowoningen en drie waterwoningen.



Afbeelding 4.2: Plangebied en NatuurNetwerk Nederland

Soortenbescherming

In oktober 2020 heeft een quickscan ecologie (zie bijlage 6) plaatsgevonden binnen het gehele gebied C1 en C2, waaronder dus ook het plangebied. Het eerdere ecologisch onderzoek was namelijk gedateerd, waardoor een update noodzakelijk was. Binnen het plangebied zijn geen beschermde plant- en diersoorten aangetroffen.

Het wijzigen van het maximumaantal woningen van 478 naar 483 heeft geen invloed op beschermde soorten, net als aanvullende bouwregels voor zes patiowoningen.

4.1.9. Archeologie

Wettelijk kader

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Toetsing

Binnen De Volgerlanden-Oost zijn sinds 1997 verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is door de senior archeoloog van de gemeente Dordrecht een advies opgesteld hoe om te gaan met de archeologische waarden binnen onderhavig plangebied.

Bij de uitgevoerde onderzoeken is niet elk perceel uitgeboord, maar dat is gezien de relatief lage archeologische verwachting ook niet nodig.

Op basis van de resultaten van (boor)onderzoek in ruim 50% van het onderzochte gebied is geconcludeerd dat er voor gebied C1-C2 geen aanvullend booronderzoek nodig is.

In het gebied kunnen archeologische waarden aanwezig zijn vanaf 90 cm -maaiveld (ofwel 2,4 m -NAP). Voor die aanwezigheid zijn echter in de al uitgevoerde onderzoeken geen concrete aanwijzingen aangetroffen: er zijn geen archeologische indicatoren in de boringen of bij de veldkartering aangetroffen. Ook dit geeft dus geen aanleiding tot aanvullend booronderzoek.

Overigens is het gebied integraal voorbelast. Dus mochten er - tegen de verwachting in - toch eventuele archeologische resten in de bodem aanwezig zijn, dan zijn deze door de voorbelasting verder de ondergrond ingedrukt.

Het wijzigen van het maximumaantal woningen van 478 naar 483 of aanvullende bouwregels voor zes patiowoningen en drie waterwoningen, hebben geen invloed op de conclusies van de archeologische onderzoeken.

5. Juridische planopzet

De grondslag voor deze herziening wordt gevormd door het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2'. De regels van deze herziening maken in juridische zin onderdeel uit van het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder b Wro bepaalt immers, dat wijzigingen worden geacht deel uit te maken van het (bestemmings)plan, met dien verstande dat zij, zolang en voor zover de bestemming nog niet is verwerkelijkt, kunnen worden herzien op dezelfde wijze als waarop zij tot stand zijn gekomen. De herziening is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het plan 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2'.

Een en ander betekent, onder meer, dat de algemene regels van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2' niet opnieuw behoeven te worden opgenomen, maar op dit plan van toepassing worden verklaard.

De geringe wijzigingen van het plan 'De Volgerlanden-Oost, nader wijzigingsplan gebied C1-C2' zijn overgenomen in voorliggende herziening.

Voorliggende herziening voorziet in de wijziging van het maximumaantal woningen van 478 naar 483 en aanvullende bouwregels voor zes beoogde patiowoningen en drie 'waterwoningen'. Verder is aan de zijde van de Vrouwgelenweg de planbegrenzing beperkt aangepast.

Ter plaatse van de aanduiding 'waterwoningen' zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan. Stedenbouwkundig zijn bijbehorende bouwwerken ongewenst vanwege de belemmering van doorzichten naar het water. Bergingen dienen dan ook in het hoofdgebouw gesitueerd te worden.

Verder is de specifieke gebruiksregel 'oppervlaktewater' genoemd in 6.3.2, 7.3.1 en 9.4.3 van het oorspronkelijke plan, komen te vervallen. Dit omdat een integrale watervergunning is verleend voor heel Volgerlanden-Oost.

Voor een nadere inhoudelijke beschrijving van de bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2'.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. 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.

Voor het gehele gebied is een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.

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 de private samenwerkingspartners, waarmee overeenkomsten zijn gesloten.

6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4 zal het ontwerp wijzigingsplan met de bijbehorende stukken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp wijzigingsplan.

Het plan heeft van 14 oktober 2021 tot en met woensdag 24 november 2021 ter visie gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend op het plan.

Bijlagen

Bijlage 1 - Onderzoek milieuzones, Arcadis, 6 december 2019

Bijlage 2 - Adviesnotitie zoneringen Volgerlanden-Oost, Adromi, 15 februari 2021

Bijlage 3 - Akoestisch onderzoek wegverkeer- en industrielawaai, OZHZ, 1 april 2021

Bijlage 4 - Notitie bodemkwaliteit, OZHZ, 18 september 2017

Bijlage 5 - Onderzoek stikstofdepositie, Adromi, 26 juni 2021

Bijlage 6 - Quicksan ecologie, Bureau Stadsnatuur, 7 oktober 2020