

“De Volgerlanden-Oost uitwerkings- en wijzigingsplan waterwoningen”



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

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

“De Volgerlanden-Oost uitwerkings- en wijzigingsplan waterwoningen”

Projectnummer: R202243/2201

Versie: a

Status: Vastgesteld

Datum: 3-1-2023

Auteur: S. Zonneveld

Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging plangebied	4
1.3.	Procedure	6
1.4.	Opzet van het uitwerkingsplan	6
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 perspectief	7
3.	Beleidskaders	8
3.1.	Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid	8
3.1.1.	Bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost' en 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2'	8
3.1.2.	Conclusie.....	8
4.	Milieuaspecten	9
4.1.1.	Milieuzonering	9
4.1.2.	Geluid.....	10
4.1.3.	Geur	11
4.1.4.	Externe veiligheid.....	12
4.1.5.	Bodem.....	13
4.1.6.	Luchtkwaliteit	14
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

Onderhavig plan betreft een uitwerkingsplan voor drie zogenaamde ‘waterwoningen’ binnen het woongebied Volgerlanden – Oost in 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 uitwerkingsplan, zolang een eerder uitwerkingsplan nog niet is verwezenlijkt. Dat is in onderhavige situatie het geval.

Door voortschrijdend inzicht voorziet dit uitwerkingsplan in nadere bouwregels voor drie ‘waterwoningen’.

Het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan is gelegen binnen het moederplan De Volgerlanden – Oost. Tevens is voor onder andere het plangebied op 15 februari 2022 een uitwerkingsplan opgesteld. Voor dit uitwerkingsplan zijn diverse milieuonderzoeken uitgevoerd waarbij al rekening is gehouden met de beoogde drie waterwoningen. Omdat enkel aan de bouwregels voor deze drie woningen wijzigen, zijn deze milieuonderzoeken nog steeds van toepassing. In hoofdstuk vier wordt verder ingegaan op de diverse milieuaspecten.

1.2. Ligging plangebied

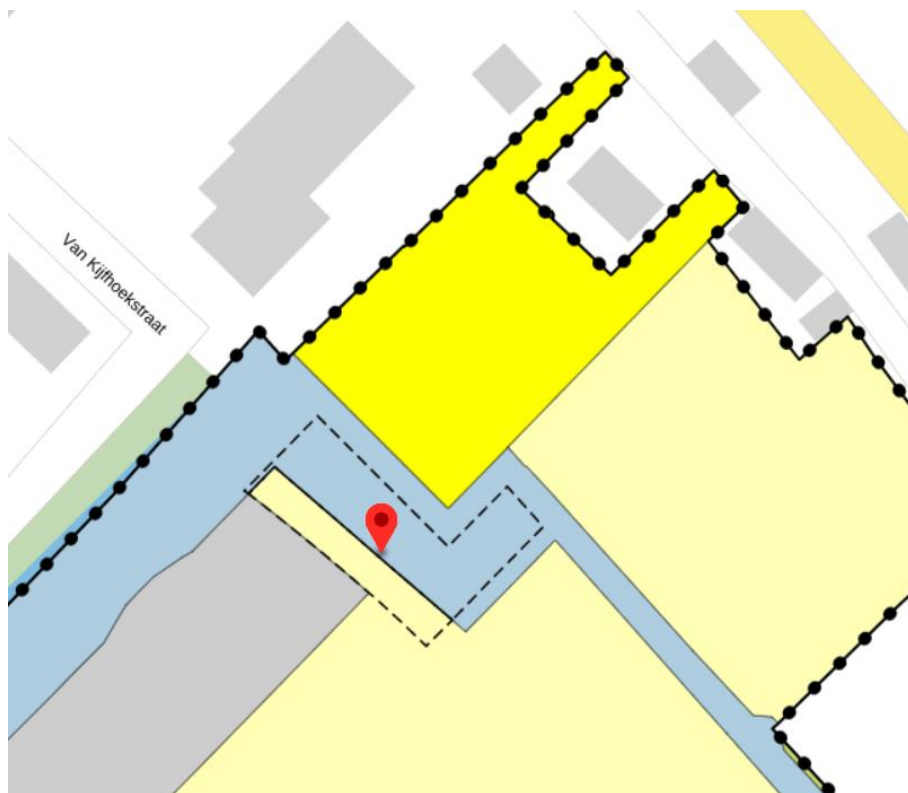
De wijk De Volgerlanden-Oost is gelegen tussen de Vrouwgelenweg en de Veersedijk aan de west- en oostzijde en wordt aan de noordzijde begrensd door de wijk Kruiswiel.

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.

Het plangebied voor de drie waterwoningen maakt dan ook onderdeel uit van het grotere deelgebied C1 – C2.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied binnen moederplan De Volgerlanden-Oost (rode marker) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.2: Ligging plangebied (rode marker en stippellijn) binnen laatst vastgestelde uitwerkingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 1.3: Ligging plangebied (rode lijn) (bron: gemeente Hendrik-Ido-Ambacht)

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 uitwerkingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

1.4. Opzet van het uitwerkingsplan

Voorliggende uitwerkingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. 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'.

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. De woningen worden verdeeld over diverse deelgebieden binnen de Volgerlanden-Oost.

Op 15 februari 2022 is het uitwerkingsplan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2 vastgesteld. In dit plan is ook al eerder rekening gehouden met de drie waterwoningen doormiddel van een bouwaanduiding 'waterwoningen'. (zie ook figuur 1.2).

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. In de directe omgeving worden al woningen en bijbehorende voorzieningen gebouwd.

2.2.2. Stedenbouwkundig perspectief

In 2017 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. Het plangebied voor de drie waterwoningen maakt onderdeel uit van het gebied De Straatjes, oftewel C2.

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.

Met de drie waterwoningen is qua aantal al rekening mee gehouden en hebben dus geen extra invloed op de verkeersgeneratie.

In de regels van het plan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2 zijn parkeernormen opgenomen. Deze parkeernormen blijven ook binnen dit uitwerkingsplan van toepassing. Tevens is met het stedenbouwkundig plan en invulling openbare ruimte ook al rekening gehouden met deze parkeernormering.

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.

Vanwege nieuwe inzichten is een aanvulling nodig op de bouwregels voor drie waterwoningen. De bouwregels zoals opgenomen in het moederplan sluiten niet goed aan op de huidige wensen vanuit de gemeente. Voorliggend plan voorziet dus niet op het toevoegen van woningen.

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 waterwoningen'

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 waarbij de bouwregels van de gewenste drie waterwoningen aangevuld en waar nodig aangepast worden.

3.1.2. Conclusie

De voorgenomen woningbouwontwikkeling in De Volgerlanden-Oost past binnen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Onderhavig plan voorziet in de planologisch-juridische grondslag voor een aanvulling dan wel wijziging in de bouwregels voor 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 het kader van zowel het moederplan 'De Volgerlanden-Oost' als het uitwerkingsplan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2 (vastgesteld 15 februari 2022) zijn de genoemde aspecten al eerder beschouwd.

Belangrijk bij de beschouwing van de 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 Veersdijk.

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.

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.

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 afstandsstap worden verkleind.

Tabel 4.1 Milieucontouren VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) bij een rustige woonwijk

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

Toetsing

Het plangebied valt binnen een milieuzone – zones wet milieubeheer. 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 (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), valt uit te sluiten dat de bedrijven gehinderd worden in hun vergunde milieuruimte en dat de beoogde woningen hinder ondervinden van de bedrijven.

Daar deze toetsing al heeft plaatsgevonden in het vastgestelde uitwerkingsplan van februari 2022 en de drie waterwoningen daar ook al onderdeel van uit maakten, verandert dit niets aan de conclusie dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor het vaststellen van voorliggend plan en het verlenen van een bouwvergunning.

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 OZHZ) een akoestisch onderzoek verricht, zie ook bijlage 3.

De drie waterwoningen maken onderdeel uit van het onderzochte gebied.

Vanwege de ligging van de drie woningen is geluid afkomstig van de Jacobuslaan niet aan de orde, enkel van de Veersedijk.

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 voorkeursgrenswaarde, voldoen aan het “Geluidbeleid goede ruimtelijke ordening” van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

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.

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

In het moederplan is een milieuzone - zones wet milieubeheer opgenomen. De drie woningen zijn binnen deze zone gelegen. 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.

In december 2019 is door Arcadis een onderzoek uitgevoerd naar de aanvaardbaarheid van milieugevoelige functies binnen de milieuzone (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), valt uit te sluiten dat de bedrijven gehinderd worden in hun vergunde milieuruimte en dat de beoogde woningen hinder ondervinden van de bedrijven.

Daar deze toetsing al heeft plaatsgevonden in het vastgestelde uitwerkingsplan van februari 2022 en de drie waterwoningen daar ook al onderdeel van uit maakten, verandert dit niets aan de conclusie dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor het vaststellen van voorliggend plan.

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 van de drie waterwoningen. Het invloedsgebied van EPS overlapt evenmin met het plangebied.

Buisleidingen

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

Tevens is het aspect externe veiligheid in het kader van het vastgestelde plan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2 onderzocht en niet belemmerend bevonden voor de beoogde woningenbouw. De drie waterwoningen maakten hier ook al onderdeel van uit.

Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van voorliggend plan dan ook niet in de weg.

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.

Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in nadere bouwregels voor drie woningen. Deze woningen maakten ook al onderdeel uit van het in februari 2022 vastgestelde uitwerkingsplan. Voorliggend plan heeft dan ook geen negatieve invloed op de bodemkwaliteit ter plaatse.

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.

Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in nadere bouwregels voor drie woningen. Deze woningen maakten ook al onderdeel uit van het in februari 2022 vastgestelde uitwerkingsplan. Voorliggend plan heeft dan ook geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

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) (2022-2027) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de 3 kerntaken:

- veilige dijken en duinen

- voldoende en schoon water
- het schoonmaken 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

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.

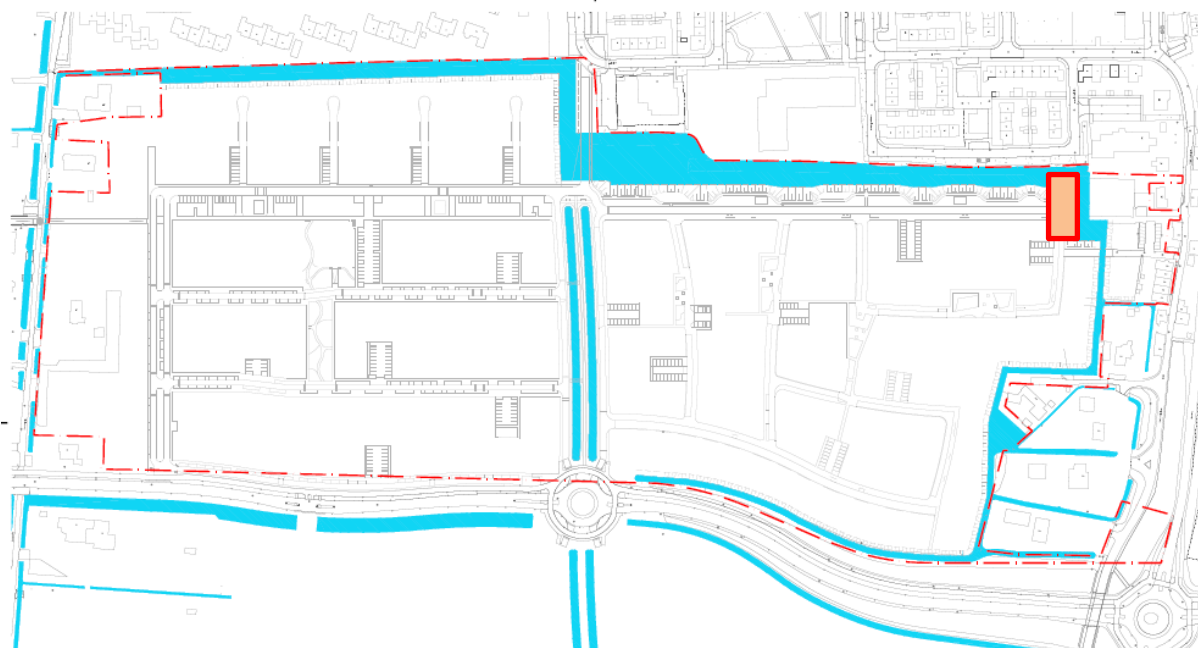
Voor de ontwikkeling van Volgerlanden-Oost is een integrale watervergunning verleend. Hierdoor hoeft niet elk apart deelgebied opnieuw bekeken te worden.

In de Volgerlanden-Oost wordt oppervlaktewater gedempt (15.335 m^2), maar ook nieuw gecreëerd door het uitbreiden van bestaande en het graven van nieuwe oppervlaktewaterlichamen (21.847 m^2). Dit betekent een toename van 6.512 m^2 .

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 een deel van de Volgerlanden – Oost. Plangebied aangegeven in oranje (bron: gemeente Hendrik-Ido-Ambacht).

Omdat de bouwregels voor de waterwoningen toestaan dat met een damwandkuip gewerkt mag worden, moet rekening gehouden worden dat de woningen voor een deel in het oppervlaktewater komen te staan. Hierdoor vindt een beperkte afname van het oppervlaktewater plaats. Deze m² worden op een andere plek binnen dezelfde watergang gecompenseerd.

Hierdoor hebben de waterwoningen wel een effect op het aspect water, maar geen negatief effect.

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.

Daar de drie waterwoningen al meegenomen zijn in de berekeningen kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan geen negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden.



Afbeelding 4.2: NatuurNetwerk Nederland nabij het plangebied.

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 planten en diersoorten aangetroffen.

Omdat ten tijde van het onderzoek al rekening gehouden is met de bouw van de drie waterwoningen heeft voorliggend plan geen invloed op beschermde soorten. Voorliggend plan voorziet namelijk enkel in nadere bouwregels voor deze drie waterwoningen.

4.1.9. Archeologie

Wettelijk kader

Op grond van de Erfgoedwet 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.

De aanvullende bouwregels voor de drie waterwoningen, hebben geen invloed op de conclusies van de archeologische onderzoeken.

5. Juridische planopzet

De grondslag voor dit uitwerkings- en wijzigingsplan wordt gevormd door het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost'. De regels van dit uitwerkingsplan 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. In dit uitwerkings- en wijzigingsplan zijn relevante bepalingen uit het moederplan voor de duidelijkheid grotendeels wel overgenomen. Daarnaast bevatten de regels bij dit uitwerkings- en wijzigingsplan onder andere een afzonderlijke begripsbepaling van dit plan.

Met de bestemmingsregelingen, welke middels dit uitwerkingsplan voor het plangebied onder meer van kracht worden, is aangesloten op de opgenomen regelingen van naastgelegen plangebieden. Daarnaast zijn ze gespecificeerd zodat ze aansluiten op onder andere het stedenbouwkundige plan.

Ook zijn de relevante algemene wijzigings- en afwijkingsregels overgenomen uit het moederplan en zijn een anti-dubbeltelregel en overgangsbepalingen opgenomen conform het Bro en een slotregel, waarin de titel van dit plan is aangegeven.

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 uitwerkingsplan 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. De zienswijzen en de reacties van de overlegpartners zullen te zijner tijd worden toegevoegd aan dit plan.

Tijdens de zienswijzeperiode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het vastgestelde plan zal nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd.

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