Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Bestemmingsplan *"De Volgerlanden-Oost"*

Vastgesteld

7 november 2011

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Bestemmingsplan *"De Volgerlanden-Oost"*

Vastgesteld

Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

werknummer: 204.452.02
datum: 7 november 2011
bestand: J:\204\254\02\3.Projectresultaat\vaststelling

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Toelichting

INHOUDSOPGAVE **Blz.**

1. INLEIDING **1**

1.1. Algemeen 1
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied 1
1.3. Doel van het plan 1
1.4. Bestemmingsplan “De Volgerlanden - Betuweroute” en ‘’De Volgerlanden - Oost’’ 2
1.5. Leeswijzer 4

2. PLANBESCHRIJVING **5**

2.1. Algemeen 5
2.2. Bestaande situatie 5
2.2.1. Bestaande functies 5
2.2.2. Archeologie en cultuurhistorie 6
2.2.3. Flora en fauna 12
2.2.4. Waterhuishouding 13
2.3. Beheer 15
2.4. Ontwikkelingen 17
2.4.1. Ruimtelijk-functionele aspecten 17
2.4.2. Woningbouwprogramma “De Volgerlanden” 23
2.4.3. Voorzieningenprogramma 26
2.4.4. Verkeer en mobiliteit 27
2.4.5. Openbaar gebied 32
2.4.6. Milieu-aspecten 34
2.4.7. Klimaatbeleid 57
2.4.8. Relatie met project ‘Noordoevers’ 59
2.5. Planmethodiek 64
2.5.1. Inleiding 64
2.5.2. Bestemmingsmethodiek 64
2.5.3. Verbeelding 66
2.5.4. Toelichting op de regels 67

3. VERANTWOORDING **72**

3.1. Ruimtelijke ordening 72
3.2. Volkshuisvesting 72
3.3. Mobiliteit 72
3.4. Milieu 72
3.5. Waterhuishouding 72
3.6. Ecologie 73

VERVOLG INHOUDSOPGAVE **Blz.**

4. UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK 74

4.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 74
4.2. Economische uitvoerbaarheid 74
4.3. Handhavingsaspecten 74
4.4. Wet voorkeursrecht gemeenten 75
4.5. Fasering 75
4.6. Grondverwerving 76
4.7. Exploitatieplan 76
4.8. Uit te werken woningbouwprojecten 76
4.9. Inspraak 77
4.10. Overleg 77

BIJLAGE

Besluit van Gedeputeerde Staten van 16 oktober 2004 tot het vaststellen van hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

AFZONDERLIJKE BIJLAGEN

1. Evaluatierapport MER De Volgerlanden d.d. 26 maart 2007
2. Rapport Actualisatie MER De Volgelanden d.d. 5 augustus 2009
3. Aanvullend toetsingsadvies over het geactualiseerde milieueffectrapport d.d. 1 december 2009
4. Memorandum externe veiligheid d.d. 16 juli 2009
5. Actualisering Hinderaspecten Rietbaanbedrijven/Bruijnzeel d.d. 8 oktober 2008
6. Akoestisch onderzoek industrielawaai Aan de Noord bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost d.d. 20 februari 2009
7. Herijking wegverkeerslawaai De Volgerlanden-Oost d.d. 14 april 2009
8. Ontheffing Flora- en faunawet d.d. 28 april 2008
9. Stedenbouwkundig Plan 1999
10. Basisinrichtingsplan Hoofdstructuur d.d. september 2003
11. Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost d.d. 21 juni 2007
12. Nota Inspraak d.d. december 2009
13. Nota Overleg d.d. december 2009
14. Rapport waterhuishoudkundige inrichting De Volgerlanden d.d. 6 augustus 2010
15. Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost d.d. 7 december 2010
16. Rapport Bijdrage binnenvaart aan NO2-concentratie bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost d.d. 30 november 2010
17. Memorandum Gasunie PR-berekening d.d. 11 oktober 2007
18. Memorandum Gasunie GR-berekening d.d. 12 mei 2009
19. Advies brandweer Zuid-Holland Zuid 16 juli 2009
20. Exploitatieplan De Volgerlanden-Oost
21. Raadsbesluit van 7 november 2011 tot vaststelling van het bestemmingsplan (met de Staat van Wijzigingen)

LIJST VAN AFBEELDINGEN

		Blz.
1.	Ligging van het plangebied	3
2.	Ondergrondse infrastructuur	11
3.	Waterhuishouding	16
4.	Stedenbouwkundig plan 1999	19
5.	Nota van Uitgangspunten	21
6.	Hoofdelementen	22
7.	Clusterkaart De Volgerlanden-Oost	25
8.	Verkeersstructuur	29
9.	Langzaam verkeer	31
10.	Groen- en waterstructuur	33
11.	Hindercontour Rietbaanbedrijven/Bruynzeel	35

LIJST VAN GERAADPLEEGDE RAPPORTEN EN DOCUMENTEN

1. Streekplan Zuid-Holland Zuid
2. Milieu-EffectRapport De Volgerlanden d.d. 19 juni 1998 en de daarbij behorende rapportage 'Milieu-effecten Voorkeursalternatief'
3. Toetsingsadvies over het milieu-effectrapport Woningbouwlocatie De Volgerlanden van de Commissie voor de milieu-effectrapportage d.d. 13 april 1999
4. Stedenbouwkundig Plan De Volgerlanden d.d. 1 november 1999
5. Beeldkwaliteitplan De Volgerlanden d.d. 1 november 1999
6. Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) d.d. 21 juni 2007
7. Archeologische inventarisatie VINEX-locatie De Volgerlanden-Oost 2004 en aanvullende rapportage uit 2004
8. Parkeren in De Volgerlanden juli 2001
9. Verdieping parkeernota De Volgerlanden april 2002
10. Inventarisatie beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied De Volgerlanden december 2007
11. Leefgebiedanalyse Rode-Lijst-soorten in het gebied De Volgerlanden-Oost d.d. 26 augustus 2009
12. Actualisatie zonebewakingsmodel industrieterrein Aan de Noord d.d. 14 juli 2008
13. Zonebeheerplan Aan de Noord ontwerp d.d. 15 april 2009
14. Memorandum onderzoek Redelijke Sommatie industrieterrein aan de Noord d.d. 6 augustus 2008
15. Geluid- en trillingsmetingen tijdens de passage van een testtrein door de Sophiaspoortunnel d.d. 15 maart 2007
16. Waterhuishoudkundige inrichting De Volgerlanden d.d. 6 augustus 2010
17. Verkeersstudie Sandelingen Koop, concept, december 2008
18. Archeologisch vooronderzoek De Volgerlanden-Oost, augustus 2011
19. Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), kabinetsbesluit 10 juli 2009, vastgesteld bij besluit van 30 juli 2009 van de minister van VROM
20. Structuurvisie Hendrik-Ido-Ambacht, 6 juli 2009
21. Risicoanalyse De Volgerlanden d.d. 25 november 2010
22. Verkenning Klimaatbeleid in de Drechtsteden d.d. 29 augustus 2008
23. Energieprogramma Drechtsteden, tranche 2010-2013

DEEL 1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan "De Volgerlanden - Oost" is vervat in een planverbeelding (schaal 1 : 1.000) en in regels. Het plan wordt in deze toelichting nader beschreven.
Op de verbeelding is onder meer aangegeven welk gebied het plan omvat en welke bestemmingen er in dit gebied voorkomen. Tevens zijn er aanduidingen, zoals bijvoorbeeld betreffende de maatvoering, op de verbeelding aangebracht.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de wijk "Kruiswiel" ten noorden van het plangebied, de Veersedijk aan de oostzijde en de Vrouwgelenweg aan de westzijde. De ligging van het plangebied in groter verband is op bijgaande afbeelding 1 "Ligging van het plangebied" weergegeven.

1.3. Doel van het plan

Het bestemmingsplan "De Volgerlanden-Oost" heeft tot doel het geven van een juridisch planologisch kader voor:
1. de realisatie van het oostelijk gedeelte van de woonwijk "De Volgerlanden";
2. het beheer van bestaande functies.

In dit bestemmingsplan is voor een groot gedeelte van het plangebied de globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemming "Wonen - uit te werken" gelegd.

In artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald, dat bij het plan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders (volgens bij het plan te geven regels) het plan moeten uitwerken.

Voor de eerste fase van de woningbouw (cluster 7.10) is een gedetailleerde (eind)bestemming 'Wonen' opgenomen.

De ondergronds gelegen Betuweroute is overeenkomstig de maatvoering van het vigerende bestemmingsplan ''De Volgerlanden - Betuweroute'' in dit plan opgenomen, inclusief de bijbehorende beschermingszones.

Tevens is het tracé van de aardgastransportleiding als zodanig bestemd. Voorts is de ligging van de 50 dB(A)-zonegrens voor het industrielawaai van het bedrijventerrein "Aan de Noord e.a." opgenomen, althans voor zover deze valt binnen het plangebied van De Volgerlanden-Oost.
Voor gedeelten van het plangebied, waaronder bijvoorbeeld een aantal woonpercelen, zijn de in het vigerende bestemmingsplan ''De Volgerlanden - Betuweroute'' opgenomen gedetailleerde bestemmingen overgenomen.

1.4. Bestemmingsplan "De Volgerlanden - Betuweroute" en “De Volgerlanden - Oost”

Het vigerende bestemmingsplan "De Volgerlanden - Betuweroute" is door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht vastgesteld op 1 november 1999 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 6 juni 2000 (gedeeltelijk) goedgekeurd. Het bestemmingsplan is op 2 februari 2001 in werking getreden als gevolg van de uitspraak van de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak. Het bestemmingsplan is op 20 maart 2002 onherroepelijk geworden.
In dit vigerende bestemmingsplan is in artikel III.1 van de voorschriften de bestemming "Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-" opgenomen, waarin het juridisch kader wordt geboden voor de woningbouwlocatie, met bijbehorende voorzieningen, van ten hoogste 3.700 woningen ten westen van de Vrouwgelenweg. De totale capaciteit van het gehele woongebied zal circa 4.800 woningen bedragen, met inbegrip van het deelgebied De Volgerlanden-Oost.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben goedkeuring onthouden aan een tweetal wijzigingsbevoegdheden van de gemeenteraad. Kortheidshalve waren Gedeputeerde Staten van mening dat, hoewel de beoogde ruimtelijke inrichting overeenkomstig het door de gemeenteraad op 1 november 1999 vastgestelde Stedenbouwkundig plan “De Volgerlanden” aanvaardbaar voorkomt, door het ontbreken van voldoende objectief begrensde voorschriften onvoldoende inzicht is verkregen in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van het plangebied. Daarmee is de gekozen juridische constructie in strijd met artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Aan de volgende wijzigingsbevoegdheden is goedkeuring onthouden.

De eerste wijzigingsbevoegdheid (artikel V.2 lid II, sub 1, onder a) heeft betrekking op het wijzigen van de woonbestemmingen als bedoeld in artikel III.1 (-W(v)-, -W(va)- of -W(a)-) in de bestemming “Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-”, indien deze wijziging in het kader van de ontwikkeling van het woongebied gewenst of noodzakelijk is, waarbij het bepaalde in artikel III.1 (-UW(bv)-) van toepassing is. De bestemmingen zijn met een rode omlijning op de plankaart 1, blad C en blad D, aangegeven. Het betreft percelen gelegen aan de oostzijde van de Vrouwgelenweg en aan de westzijde van de Onderdijkse Rijweg.

De tweede wijzigingsbevoegdheid (artikel V.2 lid II, sub 1, onder c) heeft betrekking op het wijzigen van de bestemmingen gelegen binnen de op de plankaart 1, blad C en blad D, gegeven aanduiding “Grens wijzigingsbevoegdheid” in de bestemming “Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-” als bedoeld in artikel III.1 ten behoeve van de realisatie van tenminste 800 en ten hoogste 1.300 woningen met bijbehorende voorzieningen.

BEBOUWD GEBIED

PLANGEBIED DE VOLGERLANDEN (in uitvoering)

PLANGEBIED DE VOLGERLANDEN -OOST

BETUWEROUTE

DE VOLGERLANDEN-OOST

Afbeelding 1

LIGGING VAN HET PLANGEBIED

6 december 2004
bestand:\204\460\OB\cad\AFB-01 LIGGING-PLANGEBIED-2

Op grond van de eerdergenoemde uitspraak van Gedeputeerde Staten is het noodzakelijk, teneinde in het voorliggende plangebied de realisering van een uitbreiding van het woongebied “De Volgerlanden” mogelijk te maken, het oostelijk gedeelte van het bestemmingsplan “De Volgerlanden - Betuweroute” te herzien, rekening houdend met de inhoud van het besluit van Gedeputeerde Staten.

Inmiddels is voor het bestemmingsplan “De Volgerlanden - Betuweroute” een eerste (partiële) herziening opgesteld. Deze herziening heeft voor een belangrijk deel betrekking op wijzigingen in het Stedenbouwkundig plan als gevolg van de wens te komen tot een andere situering van de centrale wijkvoorzieningen, namelijk ten westen van de Laan van Welhorst en ten noorden van het Sophiapark. Hiermee is ook de verkeersstructuur rond het Sophiapark gewijzigd. Daarnaast is nog een aantal andere planonderdelen bijgesteld.

Tevens kan worden vermeld dat inmiddels ten behoeve van de realisatie van het woongebied een aantal uitwerkings- en wijzigingsplannen vastgesteld is of in voorbereiding is. Hieronder kan ook het wijzigingsplan voor de aardgastransportleiding worden genoemd.

Voor “De Volgerlanden - Oost” is in 2004 een bestemmingsplan opgesteld, wat is vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op 6 december 2004. Door GS is echter goedkeuring onthouden in verband met luchtkwaliteitsproblemen. Nu deze problemen zijn opgelost wordt het bestemmingsplan “De Volgerlanden - Oost” opnieuw in procedure gebracht.

1.5. Leeswijzer

In dit hoofdstuk zijn de algemene planaspecten beschreven. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In dit hoofdstuk staat ondermeer een uiteenzetting van de stedenbouwkundige opzet waarvan de basis is gelegen in het Stedenbouwkundig plan “De Volgerlanden” van 1 november 1999, het Basisinrichtingsplan Hoofdstructuur van september 2003 en de hierop gebaseerde Nota van uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) (d.d. 21 juni 2007). In dit hoofdstuk is tevens een inventarisatie en analyse opgenomen waarin de voor het plangebied relevante informatie is verwerkt. In hoofdstuk 3 komt de verantwoording van het plan aan bod. In hoofdstuk 4 worden de uitvoerbaarheidaspecten behandeld en worden de resultaten besproken van de inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

DEEL 2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Algemeen

Reeds in 1993 (in de inmiddels achterhaalde toenmalige structuurvisie voor de gemeente) is voor het gebied “De Volgerlanden” een woningbouwontwikkeling beschreven. Vanaf dat moment zijn diverse plannen opgesteld en is onderzoek verricht teneinde de gewenste ruimtelijke en functionele opzet van de wijk te bepalen in samenhang met de economische en maatschappelijke haalbaarheid daarvan. Dit heeft geleid tot onder andere het vaststellen van het Stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitplan en het Milieu Effect Rapport (MER). Uiteindelijk is het bestemmingsplan “De Volgerlanden - Betuweroute” door de gemeenteraad op 1 november 1999 vastgesteld. Bij de woningbouwontwikkeling is een nauwe relatie gelegd met de komst van de Betuweroute.

Sinds 1 november 1999 is het Stedenbouwkundig plan uitgewerkt in deelprojecten, waarbij op onderdelen veranderingen zijn doorgevoerd. Een belangrijke wijziging ten opzichte van het Stedenbouwkundig plan 1999 is het omdraaien van de verkeersstructuur rond het Sophiapark: het tracé is van de noordzijde van het park verlegd naar de zuidzijde van het park. Tevens is de Laan van Welhorst doorgezet in het park. Daarnaast is, zoals al eerder vermeld, het voorzieningencentrum dat aan de oostzijde van de Laan van Welhorst gesitueerd was verplaatst naar de westzijde van de Laan van Welhorst.

De genoemde wijzigingen zijn opgenomen in het Basisinrichtingsplan Hoofdstructuur van september 2003. Zoals eerder is vermeld wordt hierbij opgemerkt dat ten behoeve van de bijstelling van het Stedenbouwkundig plan een partiële herziening van het bestemmingsplan “De Volgerlanden - Betuweroute” in voorbereiding is.
In 2004 is reeds het bestemmingsplan “De Volgerlanden – Oost” vastgesteld, echter in verband met luchtkwaliteitsproblemen is door GS goedkeuring onthouden. Derhalve wordt dit bestemmingsplan nu opnieuw in procedure gebracht.
Hiertoe is in 2006 gestart met het opstellen van de Nota van uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7), waarin een concreter beeld wordt geschetst voor dit deel van het woongebied De Volgerlanden. Dit document heeft eind 2007 een inspraakprocedure doorlopen. In dit document wordt tevens afgeweken van het Stedenbouwkundig plan 1999 en het Basisinrichtingsplan Hoofdstructuur. Deze verandering komt voort uit een wijziging van de context. Hier wordt in paragraaf ‘2.4.1 Ruimtelijk-functionele aspecten’ verder op in gegaan.

In het kader van deze toelichting wordt kortheidshalve volstaan te verwijzen naar de genoemde plannen, waarbij tevens gebruik is gemaakt van de diverse (afzonderlijke) bijlagen.

2.2. Bestaande situatie

2.2.1. Bestaande functies

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied voornamelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van open groene gebieden en deels ook agrarische gronden. Grenzend aan de Onderdijkse Rijweg zijn twee buurtschappen gesitueerd; aan de

Burgemeester van Akenwijk en aan de Hooftwijk. In het eerstgenoemde buurtschap komt de voormalige cultuurhistorisch waardevolle Elimkerk voor, die thans wordt gebruikt voor detailhandel in woninginrichtingsartikelen.

Aan de randen van het plangebied is een aantal “burgerwoningen” gelegen. Aan de Vrouwgelenweg is nog een kantoor gesitueerd. In het meest noordelijk gelegen gedeelte van het plangebied komen dijkwoningen voor.
In het noordelijke deel van het plangebied zijn in oostwestelijke richting en langs de randen van het plangebied hoofdwatergangen gelegen welke deel uitmaken van de hoofdinfrastructuur voor de waterhuishouding in het plangebied. Tevens is er in het zuiden van het plangebied een aardgastransportleiding in oostwestelijke richting gesitueerd, die inmiddels is verlegd en verzwaard, waarbij het nieuwe tracé zoveel mogelijk is gesitueerd in het deel van het gebied dat – ook vanwege de Sophiaspoortunnel in het traject de Betuweroute – onbebouwd blijft.
De voorheen buiten het plangebied aanwezige bovengrondse 50 kV-hoogspannings-verbinding is inmiddels verwijderd, nadat de werkzaamheden voor het ondergronds leggen van deze verbinding waren voltooid. Het nieuwe tracé van de ondergrondse hoogspannings-leiding ligt eveneens buiten het plangebied (aan de westzijde van de Laan van Welhorst).
Aan de oostzijde van de Vrouwgelenweg is een ondergrondse telecommunicatieverbinding aanwezig (zie afbeelding 2 ”Ondergrondse infrastructuur”).

2.2.2. Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan ”De Volgerlanden-Betuweroute” is in 1997 een archeologische inventarisatie uitgevoerd door bureau BOOR (in opdracht van de gemeente). Deze inventarisatie had betrekking op zowel het totale gebied waarbinnen De Volgerlanden wordt gerealiseerd, dus ook het deelgebied De Volgerlanden-Oost.
Deze inventarisatie heeft zes locaties aangemerkt waar vervolgonderzoek afhankelijk is van de uit te voeren werkzaamheden, waarvan er vier (in het desbetreffende rapport aangeduid met 8, 9a/9b en 10) zijn gelegen in het deelgebied De Volgerlanden-Oost:

- 8. indien de bebouwing ter plaatse van de voormalige buitenplaats Vredenborg wordt gesloopt, dient dit te worden gemeld bij het bureau BOOR. Vredenborg ligt in het tracé van de Betuweroute. De sloop dient archeologisch te worden begeleid;
- 9a/9b. indien de bebouwing op de locatie van de voormalige steenplaatsen wordt gesloopt, dient dit te worden gemeld bij het bureau BOOR. De sloop dient archeologisch te worden begeleid;
- 10. indien het ”Oudste huis”, Onderdijkserijweg 248, wordt gesloopt, dient de ouderdom van het pand te worden onderzocht en eventueel bouwhistorisch onderzoek plaats te vinden. De afwijkende oriëntatie van het pand is een opvallend kenmerk.

Verder heeft de desbetreffende archeologische inventarisatie uit 1997 voor het totale gebied van De Volgerlanden vijf locaties opgeleverd waar aanvullend onderzoek is verricht, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een aanvullende rapportage van bureau BOOR in 1998. Dat aanvullend onderzoek heeft geleid tot de volgende conclusies:

- de Afzettingen van Gorkum blijken op enkele plaatsen zandig te zijn, met name is dit het geval in het midden van deze Afzettingen van Gorkum;
- de aard van de Afzettingen van Tiel is gecontroleerd op eventuele sporen uit de Romeinse Tijd. Eén Tiel-geul is grotendeels gevolgd in meerdere profielen. In die geul

zijn zandige afzettingen herkenbaar, maar geen sporen van bewoning. In een ander profiel zijn één of meer Tiel-geultjes aangetroffen, waarbij ook meerdere houtskoolplekjes;

- de aard, omvang en conserveringstoestand van een mogelijk laatmiddeleeuwse vindplaats is nader onderzocht. De locatie bestaat uit drie houtskoolplekjes onderin de Afzettingen van Tiel. Mogelijk betreft het verspoeld materiaal, maar ook de aanwezigheid van een vindplaats uit de Late Middeleeuwen of Romeinse Tijd is niet uit te sluiten. De aard van de eventuele vindplaats is niet vast te stellen. Omdat geen duidelijke vondstlaag is aangetoond betreft het mogelijk alleen oude percelering. Over omvang en conserveringstoestand bestaat evenmin duidelijkheid;
- in één profiel leveren twee boringen een mogelijke aanwijzing op voor een laat-middeleeuwse vindplaats van een vondstmelding. Op 25 m naar het oosten, westen en zuiden zijn in de boringen geen archeologische indicatoren meer aangetroffen. Het betreft dus waarschijnlijk geen grote vindplaats. Aan de noordzijde op het volgende perceel is nog geen onderzoek verricht.

Voorts heeft dit aanvullend archeologisch onderzoek uit 1998 voor het totale gebied van De Volgerlanden geresulteerd in enkele aanbevelingen:

- ten aanzien van de drie houtskoolplekjes heeft het aanvullend onderzoek met boringen geen uitsluitsel kunnen geven. Aanbevolen werd de aard van het terrein te bepalen met enkele proefsleuven;
- ten aanzien van de vondstmelding van een mogelijke laatmiddeleeuwse vindplaats gaven de resultaten van de boringen aanleiding om proefsleuven te zetten. Op grond van de oppervlakte-vondsten en de resultaten van één van de proefboringen werd voorts aanbevolen om bij één van de profielen eveneens een nader onderzoek met proefsleuven voort te zetten;
- de resultaten van het aanvullend onderzoek waren voor de overige punten zodanig, dat nader onderzoek door middel van proefsleuven niet zinnig werd geacht.

Vervolgens is in 1999 een tweede aanvullend archeologisch onderzoek verricht. Daaruit is geconcludeerd dat de zogeheten locatie ”P. Rijken” - welke net buiten het deelgebied De Volgerlanden-Oost is gesitueerd - geen vindplaats betreft in de zin van een duidelijk afgebakend gebied met een archeologische vondstlaag en/of archeologische sporen. Het gaat bij de vondsten om verspoeld materiaal. Het aangetroffen aardewerk is afkomstig uit een overslagdek dat in de 14^{e} eeuw bij overstromingen is ontstaan. Waar deze oorspronkelijk vandaan komt is vooralsnog niet vast te stellen. Vanwege het niet-erosieve karakter van de basis van het overslagdek is een herkomst van binnen het onderzoeksgebied uit te sluiten. Voorafgaande aan en gedurende het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten behoeve van de realisering van de inrichting van De Volgerlanden is ter plaatse van de desbetreffende locatie ”P. Rijken” geen verdere archeologische begeleiding gewenst, zo blijkt uit het tweede aanvullend archeologisch onderzoek.

Begin 2004 is een aanvullende rapportage uitgebracht op basis van ruim 100 (extra) boringen in het gebied De Volgerlanden-Oost. In deze rapportage werd aanbevolen tot een verdere archeologische begeleiding over te gaan wanneer er wordt ontgraven op de locaties waar zich zogeheten huisplaatsen hebben bevonden. Deze begeleiding kan bijvoorbeeld

bestaan uit waarnemingen bij graafactiviteiten of het graven van één of meerdere proefsleuven. Medio 2004 is een aanvullend archeologisch onderzoek voor De Volgerlanden-Oost uitgevoerd, waarbij nader onderzoek is gedaan ter plaatse van de zones waar de top van het zogeheten Hollandveen hooggelegen was en zones waar de stroomgordel van de Afzettingen van Gorcum in het eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek waren herkend. Hiertoe is aanvullend veldwerk verricht waarbij 237 extra boringen in het gebied zijn uitgevoerd. Geconstateerd is dat in geen van deze boringen archeologische indicatoren zijn aangetroffen en daarom kan in het onderzochte deel van het plangebied zonder verder voorafgaand archeologisch onderzoek worden gestart met de voorgenomen werkzaamheden voor de realisatie van de beoogde woningbouw en bijbehorende voorzieningen. Wel zullen eventuele toevalsvondsten worden gemeld bij het onderzoeksinstituut BOOR en/of de provinciaal archeoloog.

Een deel van de gronden in het noordelijke deel van het plangebied is niet betrokken in dit aanvullend archeologisch onderzoek, omdat die gronden particulier eigendom zijn en geen toestemming werd verkregen voor het uitvoeren van het onderzoek. Dit betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nrs. 918, 919, 925, 926, 7577 en 9832. Voor zover deze percelen samenvallen met de zone als aangegeven op pagina 15 van het rapport van bureau BOOR nr 156/2004 is in de regels een dubbelbestemming en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Voorafgaande aan werkzaamheden waartoe het vereiste van een omgevingsvergunning is opgenomen zal nader onderzoek worden verricht door middel van aanvullende boringen, eventueel gevolgd door proefsleuven/opgravingen.

Binnen het gebied De Volgerlanden-Oost komen twee panden voor die in cultuurhistorisch opzicht als waardevol worden aangemerkt:

- Veersedijk 80. Dit betreft het voormalig café " 't Witte Paard", dat in 1903 is uitgebreid met een bovenbouw;
- Burgemeester van Akenwijk 6. Dit betreft het oorspronkelijke kerkgebouw uit 1950 (architect H.C. Jorissen).

Voor deze twee panden is de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing, hetgeen betekent dat bij bouwaanvragen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de gemeentelijke monumentencommissie en dat daarbij zal worden gelet op de in de beschrijving van de objecten genoemde waardevolle c.q. te beschermen elementen.

In augustus 2011 zijn de uitkomsten van een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek) voor de Volgerlanden-Oost beschikbaar gekomen. In het rapport is aangegeven dat in het plangebied zes landschappen worden onderscheiden met elk een verschillende archeologische verwachting.

1) Het pleistocene IJstijdlandschap

Gedurende de IJstijd en kort daarna hebben in de toendra- en later in het bos – jagers en verzamelaars rondgetrokken en hun kampementen opgeslagen. Resten van dergelijke kampementen zijn lastig op te sporen omdat ze ruimtelijk slechts een beperkt aantal areaal beslaan en zeer verspreid liggen. Ter plaatse van het plangebied lag een breed gebied van vlechtende rivieren, waarin tijdelijke kampementen niet waarschijnlijk zijn. Of het landschap was te nat, of de resten zijn later weer verspoeld. Het landschap ligt nu op 14 m tot 12 m –

NAP en ligt dus te diep om te worden verstoord. Uitzondering vormen eventuele rivierduinen die nog lang na de IJstijd boven het zich verder ontwikkelende landschap uitstaken en aantrekkelijke bewoningsplaatsen vormden. Nog onontdekte donken kunnen zich in het plangebied theoretisch tot vlak onder het maaiveld bevinden. De kans daarop lijkt echter klein. Op de geologische kaart staan geen rivierduinen gekarteerd en ook tijdens booronderzoek met een dichter boorgrid door BOOR zijn geen aanwijzingen gevonden voor rivierduinen in de ondergrond.

2) Het holocene rivieren- en getijdenlandschap

Gedurende het Holoceen was sprake van een landschap van meanderende rivieren onder mariene invloed. Het plangebied zelf lag in een komgebied, dat in principe vrij nat, laaggelegen en lastig bewerkbaar was vanwege de zware kleigrond. Booronderzoek in de jaren ’90 van de 20^{e} eeuw door BOOR heeft echter aangetoond dat in het komgebied geulafzettingen zijn gevormd die in theorie gunstige bewoningsplaatsen vormden vanwege hun iets hogere en drogere ligging. Aanwijzingen voor bewoning op dit niveau zijn tot dusverre niet gevonden in die delen van het plangebied die met behulp van booronderzoek zijn onderzocht. In principe moet er voor de geulafzettingen wel rekening gehouden worden met een kans op het voorkomen van resten van bewoning vanaf het Midden Neolithicum. Deze kunnen voorkomen op twee niveaus: boven 2,4 m –NAP en boven 3,0 m –NAP.

3) *Het holocene veenlandschap*

Het vroeg-holocene komgebied is overdekt geraakt met veen als gevolg van vernatting. Tijdens de veenvorming was het gebied waarschijnlijk slecht bewoonbaar, maar op de top van het veen kan vanaf de IJzertijd zijn gewoond, met name daar waar het veen – bijvoorbeeld door de nabijheid van een veenafwateringsstroom – goed werd ontwaterd. De in het gebied aanwezige geulen kunnen in principe als zodanig hebben gefunctioneerd. Op de twee hierboven vermelde niveaus (boven 2,4 m –NAP en boven 3,0 m –NAP) kunnen dan ook resten van bewoning op het veen voorkomen, vooropgesteld dat het veenlandschap ter plaatse nog intact is.

4) Het laat-holocene rivierlandschap

Het veen is uiteindelijk weer overdekt geraakt door komafzettingen vanuit de rivieren in de omgeving in de laatste eeuwen vóór het begin van de jaartelling. Ook voor dit landschap geldt dat er in het komgebied geulafzettingen gevormd zijn waarop vanaf de IJzertijd kan zijn gewoond. Voor alle nederzettingen uit de holocene rivier- en veenlandschappen geldt dat deze bij inventariserend onderzoek vooral herkenbaar zijn aan fragmenten houtskool, aardewerk, (on)verbrand bot, verbrande leem en soms fosfaat, vaak in de vorm van een ‘vuile laag’ in het bodemprofiel. Eventuele resten kunnen vanaf maaiveld en dieper voorkomen.

5) Het ontginningslandschap uit de 11^{e} eeuw

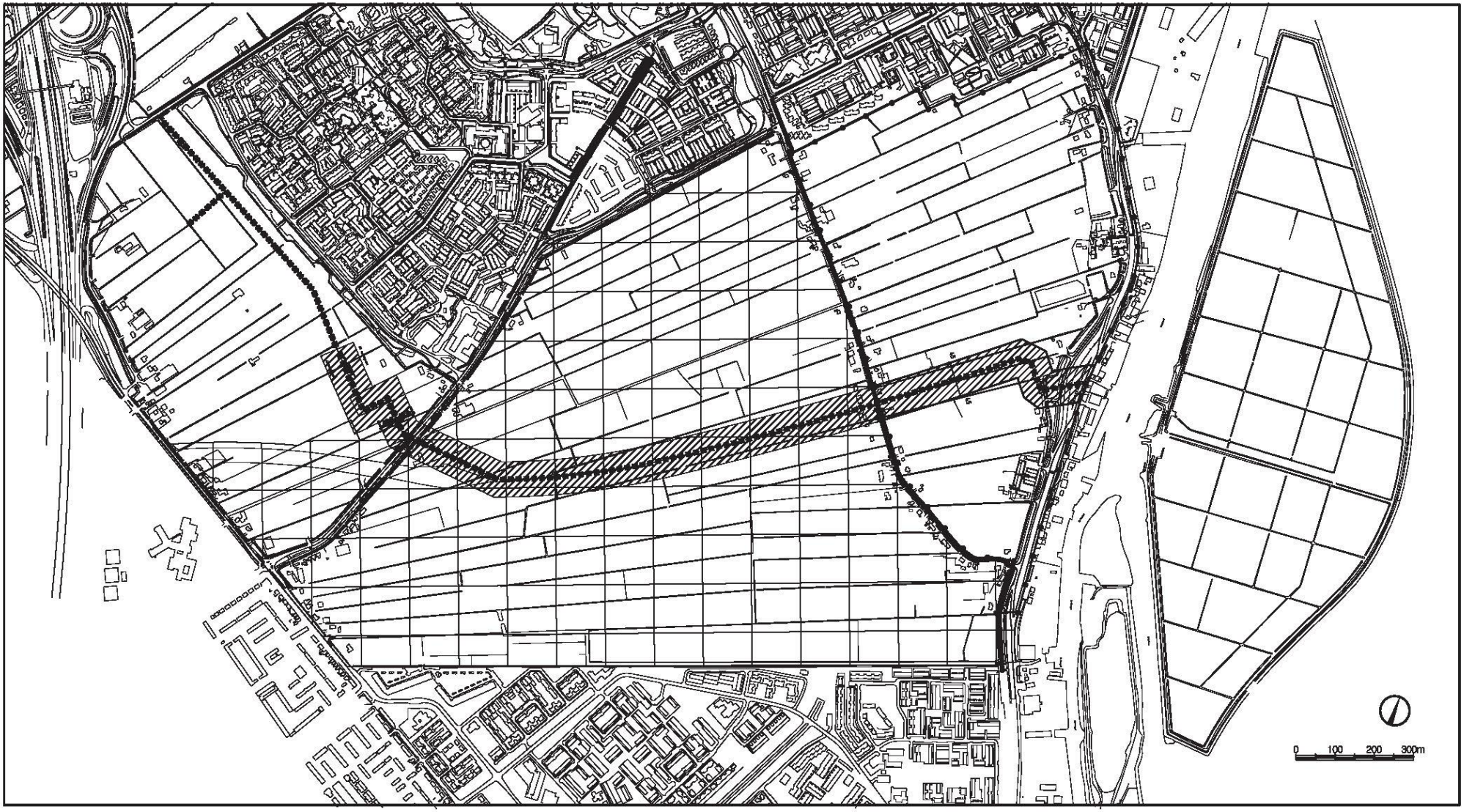
In de 11^{e} eeuw is de Zwijndrechtse Waard voor de eerste keer ontgonnen. Er bestaat een mogelijkheid dat verkavelingspatronen uit deze tijd nog intact zijn, met name daar waar tijdens latere dijkdoorbraken een overslagdek is afgezet. Resten van bewoning die samenhangt met de ontginning kunnen ook aanwezig zijn. Verkavelingspatronen zijn nauwelijks op te sporen met de gebruikelijke opsporingsmethoden, bewoningsresten wel. Deze zullen bij inventariserend onderzoek vooral herkenbaar zijn aan fragmenten houtskool, aardewerk, (on)verbrand bot, verbrande leem, mortel, baksteen, glas en soms fosfaat. Eventuele resten kunnen vanaf maaiveld en dieper voorkomen.

6) Het ontginningslandschap uit de 14^{e} eeuw

Na de dijkdoorbraken in de 14^{e} eeuw is het gebied opnieuw bedijkt en ontgonnen. Het

verkavelingspatroon uit deze periode is tot recente tijd grotendeels intact gebleven. Resten van bewoning uit deze periode (en daarna) zijn vooral aan de randen van het gebied te verwachten, zoals blijkt uit historisch kaartmateriaal. De vraag is of deze resten nog onverstoord zullen zijn, gezien de blijvende en zich uitbreidende bebouwing in deze randzones. Deze zullen bij opsporend onderzoek vooral herkenbaar zijn aan fragmenten houtskool, aardewerk, (on)verbrand bot, verbrande leem, mortel, baksteen, glas en soms fosfaat. Eventuele resten kunnen vanaf maaiveld en dieper voorkomen.
Kleiwinning in de Nieuwe tijd kan plaatselijk voor (gedeeltelijke) verstoring van heet bodemarchief hebben gezorgd. Uit historische bronnen blijkt dat zich in het plangebied enkele steenovens hebben bevonden. De bekende steenovens lagen allemaal in nu bebouwd gebied en zijn vermoedelijk verloren gegaan. Het is mogelijk dat er meer steenovens in het plangebied hebben gestaan.

In de rapportage van augustus 2011 zijn tevens aanbevelingen gegeven voor het vervolgonderzoek. Op basis van de resultaten van het bureau-onderzoek is namelijk aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO) karterende fase, bestaande uit booronderzoek op die locaties waar in 2004 door BOOR nog niet is geboord (figuur 2 in het onderzoeksrapport van augustus 2011). Daarbij is aanbevolen om de opzet van de boringen van BOOR ‘af te maken’ door in die gebieden waar BOOR nog geen onderzoek heeft uitgevoerd , alsnog een vergelijkbaar booronderzoek uit te laten voeren. Het doel van dit onderzoek is tweeledig: het opsporen van bodemlagen die in het verleden gunstige plekken vormden voor bewoning (verkennen) en het opsporen van archeologische resten (karteren). Voor het eerste doel wordt een verkennend booronderzoek uitgevoerd, waarna voor het tweede doel het boornet wordt verdicht tot een karterend onderzoek dat tot doel heeft archeologische resten op te sporen. In rapport is voorts aanbevolen om eerst door middel van raaien de geulafzettingen op te sporen en de bodemopbouw te bepalen. Daarbij wordt een eenzelfde afstand tussen de boringen geadviseerd als door BOOR is gebruikt, zodat de resultaten van beide onderzoeken worden uitgebreid met het doel het daadwerkelijk opsporen van archeologische resten.



Telecommunicatieverbinding

Aardgastransportleiding (diameter 42"; bedrijfsdruk 67 Bar)

Minimale bebouwingsafstand 45m

Plangrens

Woonwijk in aanbouw

DE VOLGERLANDEN-OOST

Afbeelding 2

ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

6 december 2004
bestand |:\204\460\OB\CAD\AFB-02 INFRASTRUCTUUR

2.2.3. Flora en fauna

De Flora- en Faunawet (Ff-wet) die sinds 1 april 2002 van kracht is, biedt, uit het oogpunt van natuurbehoud, bescherming aan in- en uitheemse planten- en diersoorten die in het wild leven.
De Ff-wet legt aan overheden een zorgplicht op. Concreet betekent het dat gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. Daarnaast moet worden aangetoond dat de planontwikkeling geen nadelige effecten voor flora en fauna met zich mee brengt en zullen er voldoende legitieme argumenten moeten worden genoemd om de locatiekeuze voor de planontwikkeling te kunnen verantwoorden.

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-Oost een verzoek tot ontheffing ingediend. De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft bij besluit van 28 april 2008 ontheffing verleend voor het deelgebied De Volgerlanden-Oost 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 nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de buizerd en de groene specht.

In juli 2009 is een leefgebiedanalyse van de zogeheten 'rode-lijst-soorten' in De Volgerlanden-Oost uitgevoerd. Hierbij is het leefgebied van deze diersoorten in de huidige situatie vergeleken met de toekomstige situatie (na afronding van de realisatie van De Volgerlanden-Oost). In De Volgerlanden-Oost is een deel van de ecologische verbindingszone opgenomen. Naast de geplande groenvoorzieningen, zullen ook diverse watergangen c.q. waterpartijen in deze woonwijk worden aangelegd.
De leefgebiedanalyse toont aan, dat door de realisatie van de plannen voor De Volgerlanden-Oost de waarde van het gebied voor de boerenzwaluw, de huiszwaluw, de groene specht en de spotvogel aanzienlijk toeneemt (ruime verbetering of verdubbeling). Ook het leefgebied van het vetje neemt aanzienlijk toe in de toekomstige situatie door de toename van het oppervlakte aan wateren en de natuurlijk vriendelijke inrichting van de oevers. Leefgebiedcompensatie voor de rode-lijst-soorten buiten het gebied De Volgerlanden-Oost is niet nodig.

Binnen het plangebied loopt een ecologische verbindingszone, gelijklopend aan de ondergronds gelegen Sophiaspoortunnel van de Betuweroute. Deze ecologische verbindingszone loopt vanuit het recreatie- en natuurgebied Sandelingen-Ambacht in oostelijke richting door het gebied Langeweg-Zuidwende en De Volgerlanden, via het eiland Sophiapolder in de rivier de Noord naar de Alblasserwaard. In februari 2003 heeft de Milieudienst Zuid-Holland Zuid (in samenwerking met Ingenieursbureau BCC) een inrichtingsvisie voor de groene verbinding tussen de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht en de gemeente Graafstroom ontwikkeld. Deze visie zal worden betrokken bij de concrete inrichting van het gebied in dit deel van De Volgerlanden-Oost. Een belangrijk uitgangspunt is daarbij dat de invulling van deze groene verbinding zal moeten inspelen en rekening houden met bestaande plannen en

projecten. Dat laat onverlet dat de beschikbare inrichtingsvisie een nuttige aanzet geeft voor een ecologische invulling die gebruik maakt van de al in de stedenbouwkundige opzet voor De Volgerlanden geplande groene structuren, waarbij mogelijkheden worden gecreëerd voor vogels, amfibieën, kleine zoogdieren, libellen en vlinders om in het gebied te verblijven en zich te kunnen verplaatsen.

2.2.4. Waterhuishouding

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met de ondertekening van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) op 2 juli 2003 hebben het Rijk, de provincies, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen afspraken gemaakt over de wijze waarop zij zich gezamenlijk zullen inspannen om de waterhuishouding op orde te brengen en te houden, rekening houdend met de verandering van het klimaat, de bodemdaling en de verstedelijking.

In het NBW is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^{e} eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en inmiddels ook in artikel 3.1.6 onder b van het (nieuwe) Besluit ruimtelijke ordening, en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Provinciaal beleidsplan Groen, water en milieu 2006-2010

De Provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid onder meer geformuleerd in de nota's Bruisend Water (1999) en Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 – 2010 (2006). De nadruk ligt hierin op duurzaam stedelijk waterbeheer en het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal aangepakt te worden. Relevant voor dit bestemmingsplan is eveneens het vergroten van de belevingswaarde van water.

In de vastgestelde nota Regels voor Ruimte (2005) stelt de Provincie Zuid-Holland bij ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden voldoende open water als voorwaarde. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden is compensatie buiten het plangebied mogelijk.

In de Deelstroomgebiedvisies in het werkgebied Zuid-Holland Zuid (ontwerp; 2003) zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd de drietrapsstrategie:

- (1) vasthouden in de stad (dus binnen bestaand stedelijk gebied oplossen);
- (2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour);
- (3) afvoeren richting landelijk gebied.

Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

Plangebied De Volgerlanden - Oost

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 klimaatscenario '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 het 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.

Europese Kaderrichtlijn Water

Binnen de regio Zuid-Holland Zuid heeft het Waterschap Hollandse Delta als waterautoriteit de verantwoordelijkheid om het gebiedsproces voor de doorwerking van de Kaderrichtlijn Water te trekken. Het waterschap heeft hiertoe inmiddels in samenwerking met onder ander de gemeenten een aanzet gemaakt tot de uitwerking van conceptrapporten op basis waarvan uitgewerkt wordt welke doelen en welke maatregelen nodig zijn. In de loop van 2009 zal de inspraak over deze documenten worden afgerond en daarna zal de bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden, zowel binnen het waterschap als bij de andere betrokken overheidspartijen.

De uitkomsten van dit traject zullen worden betrokken bij de detaillering van de concrete plannen voor de realisatie van De Volgerlanden-Oost.

Grondwater

De gemeentelijke taken ten aanzien van het grondwater vormen een zorgplicht (inspanningsverplichting) voor het treffen van doelmatige maatregelen bij structureel grondwateroverlast in bestaande gebieden. In het gemeentelijke rioleringplan van Hendrik-Ido-Ambacht voor 2009-2013 en in de Grondwaternotitie 2010 is deze zorgplicht verder uitgewerkt.

In 2010 zal een inventarisatie plaatsvinden van de reeds aanwezige drainagesystemen binnen de gemeente. Daarnaast zijn voor de naaste toekomst de volgende ontwikkelingen voorzien:

- *beheer drainagesystemen*

Periodiek zullen controles van het drainagesystemen plaatsvinden. Op basis van de geconstateerde bevindingen zal het doorspuiten van systemen (teneinde de goede werking te waarborgen) een onderdeel zijn van het jaarlijkse rioolreinigingsprogramma.

- *beheer grondwatermeetnet*

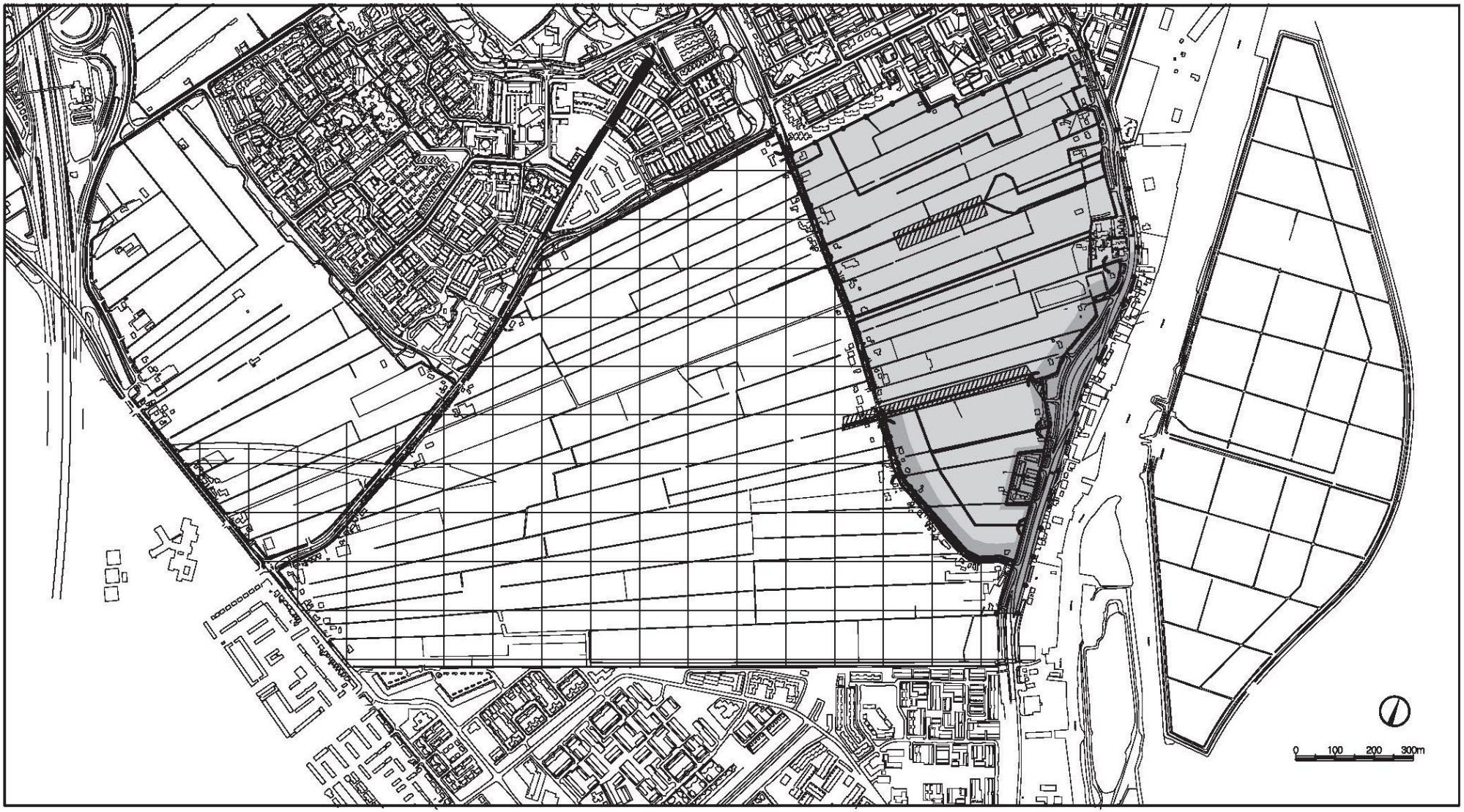
Om een goed inzicht te krijgen in de grondwaterstand zal het meten van de waterstand in de peilbuizen elke twee weken gebeuren. Elke vijf jaar zullen alle peilbuizen behorende bij het grondwatermeetnet worden ingemeten ten opzichte van het NAP.

- *grondwaterloket*

Er wordt een grondwaterloket ingericht. Inwoners kunnen hier hun meldingen en vragen vragen/opmerkingen met betrekking tot grondwater digitaal indienen. Daarnaast blijft het mogelijk dat inwoners telefonisch gebruik maken van het gemeentelijke Meldpunt Openbare Ruimte.

2.3. Beheer

Binnen het plangebied is een aantal bestaande te behouden gebouwen aanwezig. Dit betreft met name bebouwing op bestaande percelen langs de Vrouwgelenweg en de Veersedijk met de Onderdijkse zone. Het gaat hierbij in hoofdzaak om woningen. De bestaande bebouwing wordt in het bestemmingsplan gedetailleerd bestemd.



Watergang

Stuw

Waterpartij

Plangrens

Peil -2,15m NAP

Peil -1,90m NAP

Woonwijk in aanbouw

DE VOLGERLANDEN-OOST

Afbeelding 3

WATERHUISHOUDING

6 december 2004

bestand J:\204\450\OB\CAD\AFB-03 WATERHUISHOUDING

2.4. Ontwikkelingen

2.4.1. Ruimtelijk-functionele aspecten

Het karakter van De Volgerlanden wordt voornamelijk bepaald door haar ligging in de Hendrik-Ido-Ambacht polder tussen de twee kernen Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. De oorspronkelijk langgerekte kavelstructuur nagenoeg loodrecht op de Veersedijk is één van de belangrijke onderleggers geweest voor het stedenbouwkundig plan. De noord-zuid structuur van de Vrouwgelenweg en de Veersedijk komt eveneens als stedenbouwkundig element terug in de nieuwe woonwijk. Een derde ontwerpuitgangspunt is de situering van een centrale groenvoorziening voor de wijk, uitgewerkt tot het Sophiapark. In bijgaande afbeelding 4 “Stedenbouwkundig plan 1999” is de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur uit het Stedenbouwkundig plan van 1999 weergegeven.

In 2006 is gestart met het opstellen van de Nota van uitgangspunten voor het plangebied. Hierin zijn wijzigingen opgetreden ten opzichte van het Stedenbouwkundig plan 1999. Langs de Noordoevers zullen in de toekomst woningen gerealiseerd worden. Dit nieuwe woongebied bestaat hoofdzakelijk uit appartementen met bebouwingsaccenten tot naar schatting ten hoogste 16 bouwlagen. De stedenbouwkundige structuur uit de “Nota van uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) d.d. 21 juni 2007) is weergegeven in afbeelding 5 “Nota van uitgangspunten”.

De stedenbouwkundige structuur van het plangebied volgt uit de hiervoor genoemde uitgangspunten en sluit aan op het reeds uitgewerkte Stedenbouwkundig plan voor het westelijk deel van De Volgerlanden (tussen de Krommeweg en de Vrouwgelenweg). Belangrijk uitgangspunt in het plangebied is de doorzetting van de structuur haaks op de Veersedijk. Hiermee wordt het plangebied in een aantal deelgebieden opgedeeld en ontstaan verschillende stedenbouwkundige en architectonische eenheden. De diverse architectonische hoofdelementen zijn in afbeelding 6 “Hoofdelementen” opgenomen.

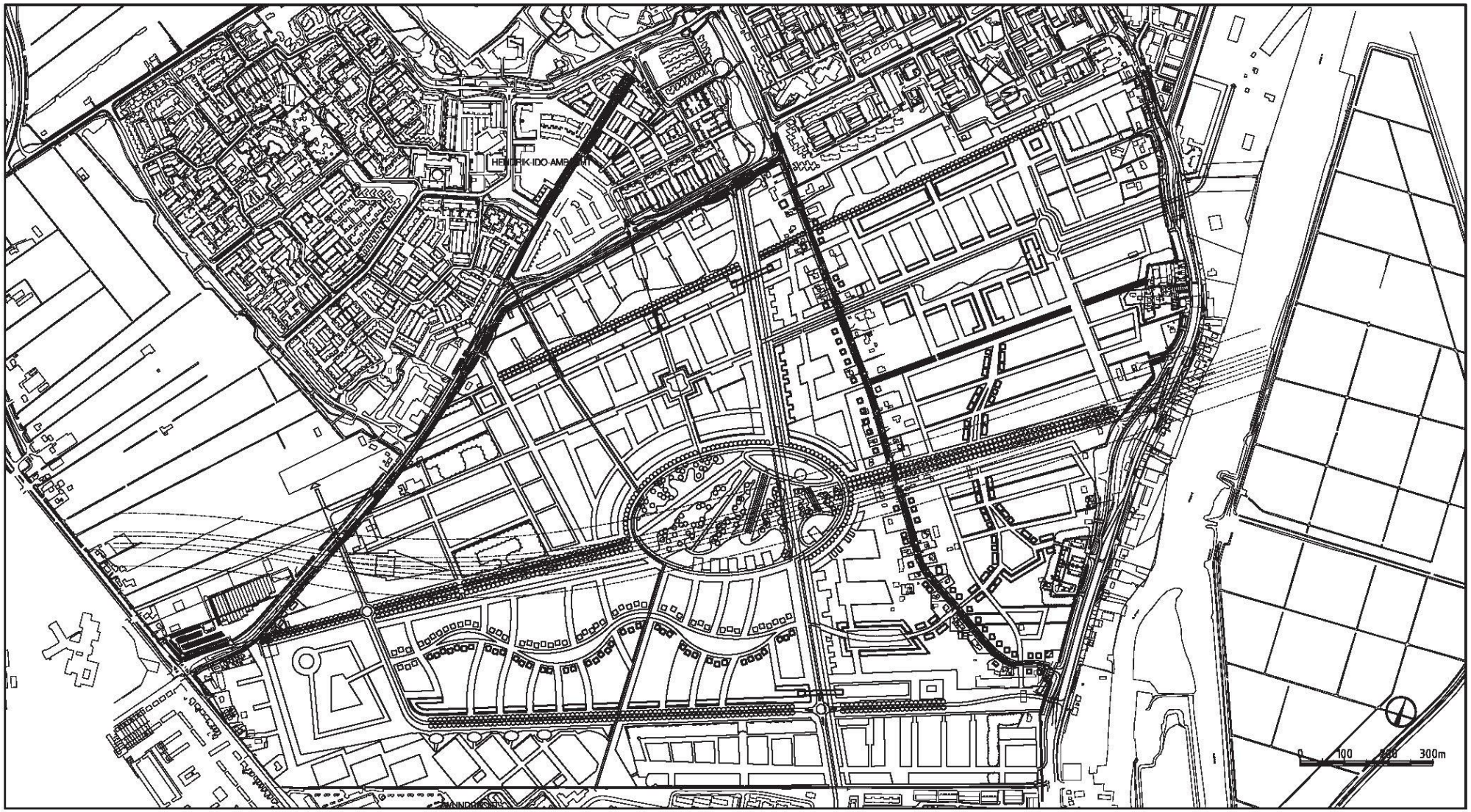
Teneinde de nieuwe woonwijk tot een bijzonder geheel te maken is nadrukkelijk gekozen voor het maken van een overgangsgebied (“voeg”) tussen de nieuwe en de bestaande woonwijk “Kruiswiel”, dat gekenmerkt wordt door “achterkantsituaties”. Dit overgangsgebied wordt “Noordvoeg” genoemd. Het gebied grenst aan de achtertuinen van de Van Renesseborch en wordt eveneens gekenmerkt door achtertuinen van woningen, dan wel kopse kanten van woningen, in ten hoogste twee bouwlagen met kap.

Evenwijdig aan de ‘voeg’ wordt de “Noordwand” gerealiseerd, dat het begin en het eind (en omgekeerd) van het hoofddeel van de wijk markeert. De Noordwand bestaat uit een bouwblok (met een of twee bebouwingsstroken, met een variatie in de bebouwingshoogte van minimaal één bouwlaag met een kap en maximaal drie bouwlagen met een kap) en een bomenlaan. De Noordwand wordt afgesloten met een stedenbouwkundig accent, met een hoogte van ten minste vijf en ten hoogste negen bouwlagen. De situering wordt bepaald door de zichtlijn vanuit de bestaande woonwijk “Kruiswiel”, die ter plaatse van het jeugdspeelpark een relatief open karakter kent en de ligging van de (geprojecteerde) route naar het winkelcentrum “De Schoof”. Bovendien sluit de tussenruimte tussen de Noordwand en het accent aan op een open zone, haaks op de richting van de Noordwand.
Voorts worden het plangebied appartementengebouwen opgenomen:

- aan een ruimte aan de Sophialaan;
- aan de vijver bij de Jacobustocht;
- aan het water in het noordoostelijke deel van het Sophiapark/ laan

Deze elementen – samen met het appartementengebouw aan het einde van de Noordwand- dienen een unieke en specifieke uitstraling te krijgen voor de oriëntatie binnen de wijk en het karakteriseren van de wijk. Twee van de vier hiervoor genoemde hoogbouwelementen vallen binnen de sociale woningbouw. Ingaand op de unieke en specifieke uitstraling van deze elementen, kan worden gezegd dat oor deze appartementengebouwen (in het lage segment) geldt dat bijvoorbeeld de woningplattegronden en hoofdmassa gelijk kunnen zijn. De twee gebouwen zouden als een soort 'familie' van elkaar kunnen worden beschouwd. Het 'unieke' kan worden gezocht in de materialisering en (delen van de) detaillering.

Daarnaast biedt het bouwen aan de waterranden de mogelijkheid om zeer specifieke architectuur te ontwerpen speciaal voor De Volgerlanden en speciaal voor de desbetreffende plekken.



DE VOLGERLANDEN-OOST

Afbeelding 4

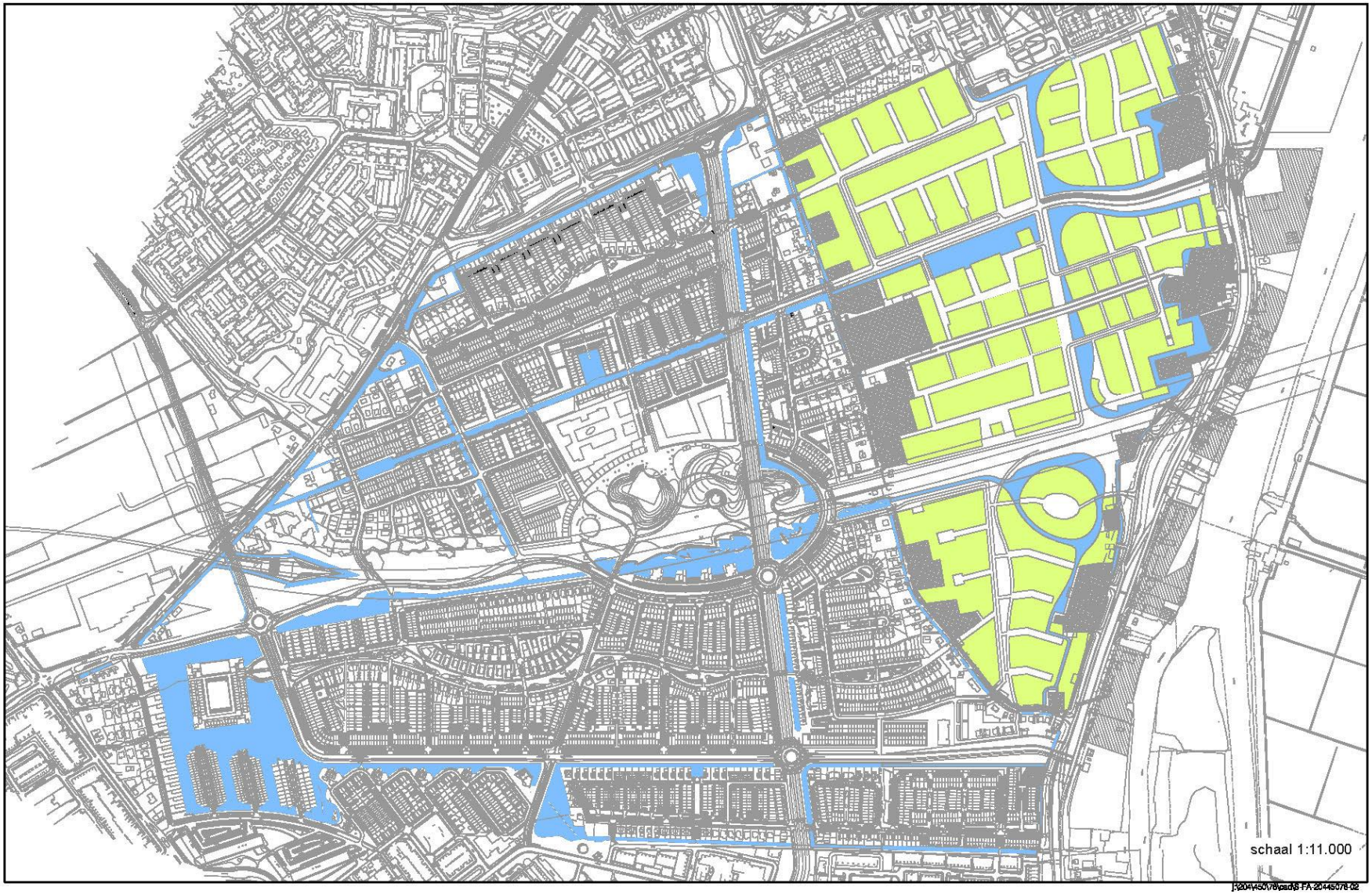
STEDENBOUWKUNDIG PLAN 1999

6 december 2004
bestand j:\204\450\08\cad\AFB-04 Stedenbouwkundig plan 1999

Aan de oostzijde wordt tevens een overgangsgebied tussen De Volgerlanden en de Noordoevers gerealiseerd. Dit overgangsgebied vormt een ‘uitbreiding’ van de bestaande Onderdijkse bebouwing en buurtschappen. Het gebied kan derhalve worden gezien als “derde buurtschap”. De sfeer van dit gedeelte van de nieuwe woonwijk wordt vergelijkbaar gemaakt met de reeds bestaande buurtschappen langs de Onderdijkse Rijweg en zal bestaan uit nieuwe bebouwing in ten hoogste twee bouwlagen met een kap.

Ter hoogte van het kindercentrum en het jeugdspeelpark (een relatief weinig bebouwd gebied) ligt in noordzuid-richting een groene laan. Deze laan ligt op de scheiding tussen het hoofddeel van de wijk en de “uitbreiding” van de Onderdijkse zone. De ligging van de laan verspringt ter hoogte van de verlenging van het Sophiapark. Het verschil tussen de woongebieden aan beiden zijden van de laan wordt geaccentueerd door de inrichting met groen en water. De voormalige bedrijfswoning aan de noordzijde van de laan kan worden gehandhaafd.

Het karakter van de bestaande bebouwing langs de Vrouwgelenweg wordt in de nieuwe bebouwing langs de Vrouwgelenweg voortgezet. Om die reden wordt er de voorkeur aan gegeven om de nieuwe woningen via bruggen te ontsluiten.



Afbeelding 5

Bron: Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) (d.d. 21 juni 2007)

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Bron: Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) (d.d. 21 juni 2007)

Afbeelding 6

HOOFDELEMENTEN

2.4.2. Woningbouwprogramma "De Volgerlanden"

Ten aanzien van het woningbouwprogramma kan worden gesteld dat deze een afspiegeling zal zijn van het programma voor de totale woningbouwlocatie. Enerzijds dient het plan voldoende uitgeefbaar oppervlak te hebben in combinatie met de opbrengstfactoren per segment, anderzijds dienen er in de diverse segmenten het benodigde aantal woningen te worden gerealiseerd passend binnen het volkshuisvestingsbeleid en de op het gebied gemaakte afspraken met de realisatoren.

Ten opzichte van het oorspronkelijke Stedenbouwkundig plan en het oorspronkelijke woningbouwprogramma heeft er een versterking van de woonfunctie in het centrum van De Volgerlanden plaatsgevonden.
De totale plancapaciteit voor De Volgerlanden zal worden verhoogd tot circa 4.800 woningen. Deze verhoging wordt gedeeltelijk opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan door verdichting van het deelgebied tussen de Vrouwgelenweg en de Veersedijk met de bestemming “Wonen (uit te werken)“.
In De Volgerlanden-Oost zullen ten minste 900 en ten hoogste 1100 woningen worden gerealiseerd. Het voorlopige woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

	Programma Totaal Oost
1 Huur EGW	75
2 Huur MGW	52
3 EGW sociaal	98
4 EGW 125 - 150	59
5a EGW 150 - 180	45
5b EGW 180 - 215	114
6a EGW 215 - 255	19
6b EGW 255 - 300	67
7a EGW 300 - 355	58
7b EGW 355 - 430	52
7c EGW > 430	149
8 Projectkavel (350 m2)	78
8 Projectkavel (520 m2)	30
Golfbaanwoningen	
Golfbaanwoningen ¼	90
Golfbaanwoningen ½	30
Golfbaanwoningen 1	15
9a MGW 150 - 180	
9b MGW 180 - 220	
9c MGW 220 - 270	24
9d MGW > 270	19
Totaal	**1074**

Bron: projectbureau Hendrik-Ido-Ambacht; concept-grondexploitatie 2011

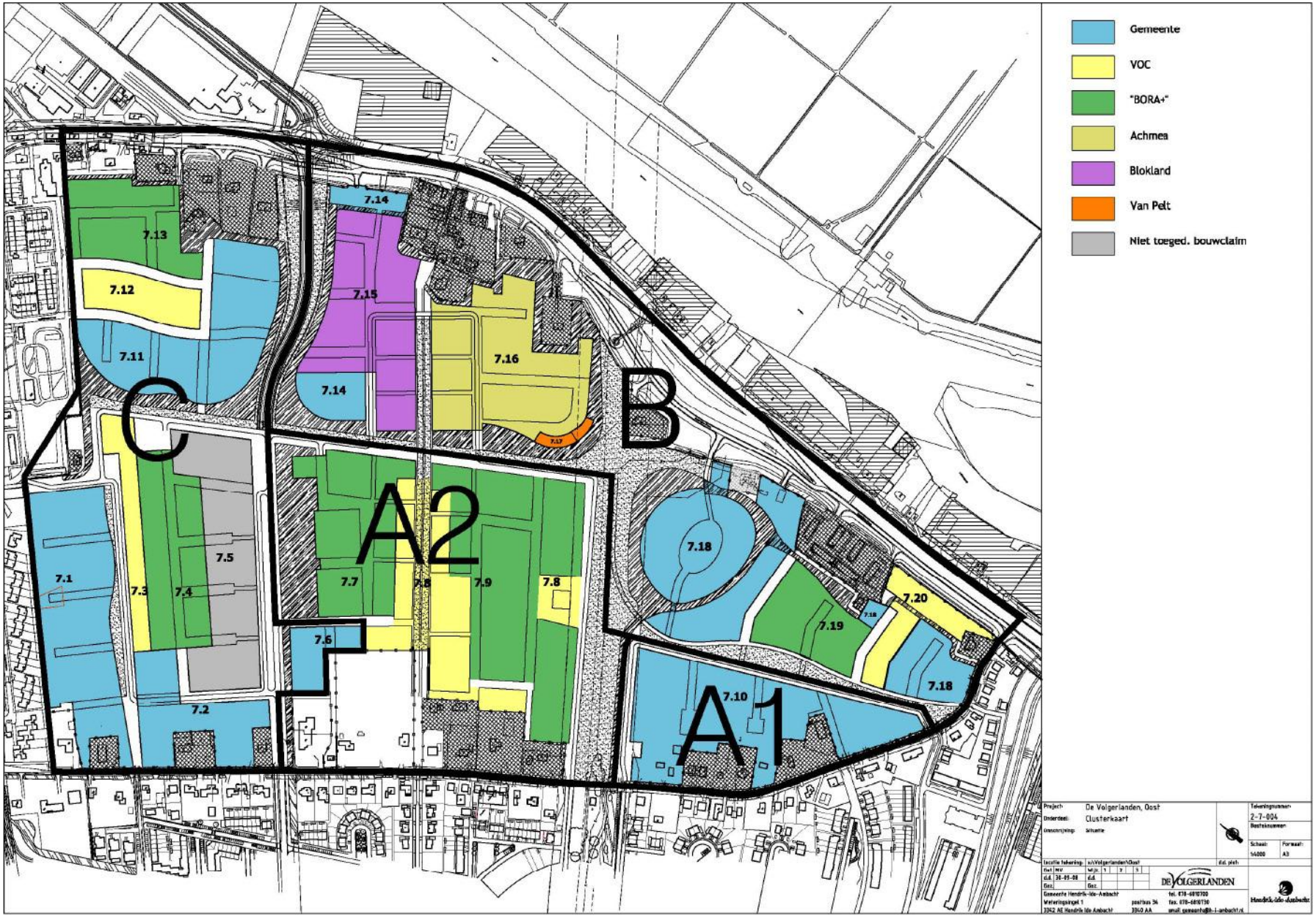
Dit programma is verdeeld over in totaal 20 clusters. De realisatie zal gefaseerd in de tijd plaatsvinden, verdeeld over drie deelgebieden A, B, C. (zie clusterkaart De Volgerlanden-Oost)

Dit woningbouwprogramma heeft in dit stadium een voorlopig karakter. Met de samenwerkingspartners die bij de realisering van De Volgerlanden zijn betrokken wordt in overleg periodiek bezien in welke mate nieuwe inzichten (over onder meer de ontwikkelingen op de woningmarkt) aanleiding geven tot een bijstelling van het woningbouwprogramma. Daarnaast kan bij de uitwerking van de plannen voor met name fase 2 en fase 6 in het westelijke gedeelte van De Volgerlanden tot uitdrukking komen dat de detaillering van het woningbouwprogramma voor die beide fasen gevolgen heeft voor het woningbouwprogramma voor De Volgerlanden-Oost.
Ook na bestuurlijke vaststelling zal het woningbouwprogramma een indicatief karakter behouden, met dien verstande, dat als harde randwaarde geldt dat 30% van alle woningen in De Volgerlanden in de sociale sector wordt gebouwd. De nadere bepaling van het woningbouwprogramma in De Volgerlanden-Oost vindt plaats bij de voorbereiding en opstelling van uitwerkingsplannen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Dichtheden
Het voorgestelde gedifferentieerde woningbouwprogramma brengt, uitgaande van een als inrichtingsgebied beschikbare ruimte van 43,15 ha, een dichtheid van ongeveer 24 woningen per hectare met zich mee. Indien het definitieve woningbouwprogramma zou uitgaan van de maximale plancapaciteit van 1.100 woningen, zal de gemiddelde woningdichtheid in het plangebied De Volgerlanden-Oost ongeveer 25 woningen per hectare zijn.

Een inschatting van de woningproductie geeft het volgende beeld:

-	opgeleverd tot en met 2010	2.987 woningen
-	oplevering 2011	208 woningen
-	oplevering 2012	141 woningen
-	oplevering 2013	154 woningen
-	oplevering 2014	210 woningen
-	oplevering 2015	213 woningen
-	oplevering 2016	187 woningen
-	oplevering 2017	144 woningen
-	oplevering 2018	177 woningen
-	oplevering 2019	176 woningen
-	oplevering 2020	134 woningen
-	oplevering 2021	81 woningen
	totaal	4.812 woningen



Afbeelding 7

CLUSTERKAART DE VOLGERLANDEN-OOST

2.4.3. Voorzieningenprogramma

De voorzieningen in De Volgerlanden zijn voornamelijk geconcentreerd in het centrum van de wijk nabij het Sophiapark (wat buiten de plangrenzen van De Volgerlanden-Oost ligt).

Eind 2008 hebben burgemeester en wethouders besloten tot een optimalisatie van de voorzieningen voor basisonderwijs en kinderopvang in De Volgerlanden. De gewenste ontwikkeling hangt nauw samen met de groei van de gemeente, in het bijzonder door de voltooiing van De Volgerlanden. Voor de gemeente als geheel is een Integraal Huisvestingsplan Basisonderwijs (IHP) tot stand gebracht. Hierin is een toekomstvisie opgenomen voor een evenwichtige spreiding van zogeheten ‘brede scholen’ over de gemeente.

Een belangrijk onderdeel hiervan is de inmiddels gerealiseerde opbouw (extra lokalen) van de bestaande scholencluster in het centrum van De Volgerlanden. Daarnaast wordt binnen het deelgebied De Volgerlanden-Oost rekening gehouden met de bouw van een tweede scholencluster in De Volgerlanden, direct ten noorden van de Jacobuslaan. De aandacht richt zich niet alleen op een permanente nieuwe ‘brede school’, maar ook op eventueel noodzakelijke tijdelijke voorzieningen.

In de noordvoeg van het nu voorliggende bestemmingsplan voor De Volgerlanden-Oost wordt verder rekening gehouden met de mogelijkheid om een uitbreiding te realiseren van het bestaande jeugdspeelpark (dat net buiten de plangrenzen is gesitueerd). Daartoe wordt uitgegaan van een ruimtereservering van 1.500 m2. De exacte situering zal nader worden bepaald bij de opstelling van het uitwerkingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

2.4.4. Verkeer en mobiliteit

Verkeersstructuur "De Volgerlanden"
In het Stedenbouwkundig plan voor “De Volgerlanden” is voor de verkeersstructuur van de gehele wijk een onderscheid gemaakt naar drie typen wegen, namelijk:
1. gebiedsontsluitingswegen (50 km/u);
2. buurtontsluitingswegen (30 km/u);
3. erfontsluitingswegen (30 km/u).

De overige wegen zijn autoluwe c.q. autovrije gebieden.

De hoofdontsluiting (gebiedsontsluitingswegen) buiten het plangebied wordt gevormd door de Krommeweg, de Laan van Welhorst, de Sophialaan en de Rietlaan.
In het plangebied is een enkele gebiedsontsluitingsweg (maximumrijsnelheid 50 km/u) voorzien: de Jacobuslaan die de Laan van Welhorst verbindt met de Veersedijk en via een nieuwe rotonde zal aansluiten op het te verlengen Noordeinde in het bedrijventerrein “Antoniapolder”. De overige wegen in het plangebied zullen als buurt- en erfontsluitingswegen worden vormgegeven. In het plangebied zullen ook autoluwe gebieden worden gerealiseerd.

Extra aandacht moet worden besteed aan de verkeersstructuur rondom het Perenlaantje. Vanuit de cultuurhistorische waarde van het Perenlaantje is het niet wenselijk het Perenlaantje te doorsnijden. De verkeersstructuur (buurtontsluitingsweg, maximumsnelheid 30 km/u) moet om dit groene element heen gelegd worden.
In de bijgaande afbeelding 8 “Verkeersstructuur” zijn deze wegen weergegeven.

Aansluiting vanuit De Volgerlanden op rijksweg A15
Het autoverkeer vanuit de woonwijk De Volgerlanden (en ook het deelgebied De Volgerlanden-Oost) in de richting van rijksweg A15 wordt geleid via de Jacobuslaan en de Noordeinde/Nijverheidsweg. De aanleg van het Noordeinde is recent als nieuwe verbinding tot stand gekomen, met een inrichtingsprofiel dat is afgestemd op zowel de ontsluiting van De Volgerlanden en tevens op de functie voor de afwikkeling van het bestemmingsverkeer van het bedrijventerrein Antioniapolder.

Aansluiting vanuit De Volgerlanden op rijksweg A16 (Sandelingen Knoop)
In de richting van rijksweg 16 wordt het verkeer geleid via de Ambachtsezoom en de Hendrik Ydenweg. De aansluiting van de gemeente op rijksweg A16 wordt ook in de huidige situatie – waarbij inmiddels de woningbouw in De Volgerlanden voor meer dan de helft is opgeleverd – op sommige momenten vanwege de verkeersintensiteiten een knelpunt. Om tot een integrale aanpak van dit knelpunt te komen heeft het Waterschap Hollandse Delta in 2008 het initiatief genomen om in samenwerking met de betrokken wegbeheerders een verkeersstudie door DHV te laten uitvoeren. De uitkomsten daarvan zijn neergelegd in het DHV-rapport ‘Verkeersstudie Sandelingen Knoop’ van december 2008. Hierin is onder andere de te verwachten toename van de verkeersintensiteiten op de aansluiting Hendrik Ydenweg/rijksweg A16 in beeld gebracht. Daarbij is een tijdshorizon gehanteerd, waaronder de aanname dat de woonwijk De Volgerlanden – met inbegrip van de maximaal 1.100 woningen in het gebied De Volgerlanden-Oost – het peiljaar 2020 volledig zal zijn gerealiseerd. Anders gezegd, de verkeerseffecten van De Volgerlanden zijn volledig

meegenomen in die studie.
In deze studie Sandelingen Knoop zijn – na een beschouwing van de knelpunten – oplossingsvoorstellen verwoord, waarna een eindadvies is geformuleerd voor het doorvoeren van verkeersmaatregelen voor de korte en middellange termijn.
-eindadvies voor de korte termijn
Voor de korte termijn dient in de ogen van DHV de aansluiting van de zuidelijke toe- en afrit van rijksweg A16 op de Hendrik Ydenweg (dé grote bottle-neck) te worden gepakt door middel van een met verkeerslichten geregeld kruispunt. Hiermee blijft voor een lange periode dit kruispint goed regelbaar, maar wordt er tevens voor gezorgd dat er meer verkeer aankomt op de beide overige (met verkeerslichten) geregelde kruispunten. Om deze kruispunten met dit surplus aan verkeer tegelbaar te houden stelt DHV eveneens enkele maatregelen voor in het eindadvies. De verkeerssituatie op het viaduct over rijksweg A16 leidt nog niet direct tot grote capaciteitsknelpunten, maar het onderzoek heeft uitgewezen dat dergelijke knelpunten wel op de middellange termijn zullen ontstaan. Daarom adviseert DHV om de capaciteitsuitbreiding van het viaduct (gezien een lange realisatiefase) nu al op de bestuurlijke agenda te plaatsen.
-eindadvies voor de middellange termijn
Op dit moment adviseert DHV dat ook voor de situatie in het jaar 2020 voor de aansluiting van de zuidelijke toe- en afrit van rijksweg A16 op de Hendrik Ydenweg kan worden volstaan met een relatief eenvoudig vormgegeven kruispunt met verkeerslichten. De nadere uitwerking van maatregelen voor de middellange termijn is vooral afhankelijk van het verloop van de verkeersintensiteiten in de toekomst.
Daarnaast bevat het DHV-rapport aanbevelingen voor de aansluiting van de noordelijke toe- en afrit op rijksweg A16 op de Hendrik Ydenweg, maar ook daarbij geldt dat de ontwikkeling van de verkeersintensiteiten in de toekomst moeten uitwijzen of wellicht al eerder maatregelen gericht op de middellange termijn tot uitvoering moeten worden gebracht.

De gemeente heeft meerdere bestuurlijke overleggen gevoerd met het waterschap en met Rijkswaterstaat over de uitkomsten van de Verkeersstudie Sandelingen Knoop. Het waterschap heeft begin 2011 aangegeven dat alle investeringen bij het waterschap opnieuw aan het algemeen bestuur zijn voorgelegd en dat daarbij is besloten dat het waterschap zich er voor inzet om nog in 2011 een begin te maken met de reconstructie van de zuidelijke kruising Hendrik Ydenweg/rijksweg A16, waartoe in de begroting van het waterschap middelen zijn vrijgemaakt. Deze insteek heeft de gemeente afgestemd met Rijkswaterstaat in het bestuurlijk overleg van 15 juni 2011.

Bron: Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) (d.d. 21 juni 2007)

Afbeelding 8

VERKEERSSTRUCTUUR

Parkeren

In de notitie “Verdieping parkeernota De Volgerlanden” van april 2002 zijn de parkeernormen voor het plangebied nader uitgewerkt.

Ten aanzien van de benodigde parkeercapaciteit voor de woningen in het plangebied wordt gestreefd naar voldoende parkeerruimte. Voor de woongebieden wordt uitgegaan van een parkeernorm variërend van 1,7 tot 2,0 parkeerplaats per woning in samenhang met de aard en prijsklasse van de woning. De norm voor het parkeren binnen het openbaar gebied kan worden verlaagd, naarmate meer parkeergelegenheden op eigen erf worden gerealiseerd. De mogelijkheid bestaat om dit per deelgebied nader uit te werken.

Bij het hanteren van de gedifferentieerde parkeernormen betekent het voorlopig woningbouwprogramma dat er 1.987 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, waarvan ten minste 218 in het openbaar gebied (0,2 per woning) en ten minste 577 op eigen terrein (1 per woning in categorie 6 en 7; 2 per woning in categorie 8).

Openbaar vervoer

De hoofdlijn van het openbaar vervoer zal een verbinding (dienen te) leggen tussen de volgende stedelijke “centra”: De Schoof - Gemeentehuis - Cascade - centrum De Volgerlanden - centrum Walburg - Station Zwijndrecht.

Er wordt uitgegaan van busverbindingen via de gebiedsontsluitingswegen. Inmiddels is een vrije busbaan, als onderdeel van de regionale structuur voor hoogwaardig openbaar vervoer, aangelegd en in gebruik genomen op de buiten het plangebied gelegen Laan van Welhorst.

Behalve de ontsluiting met een verbinding in de vorm van hoogwaardig openbaar vervoer, zullen ook overigens buslijnen als openbaar vervoer de wijk De Volgerlanden bedienen. De nadere invulling hiervan vindt plaats in overleg met de vervoersmaatschappij Arriva.

Langzaam verkeer

Veel van de in het gehele plan De Volgerlanden aanwezige fietsroutes komen uit op het centrumgebied. Er is in het stedenbouwkundig plan veel aandacht besteed aan de vormgeving van deze routes door onder andere het aantal kruisingen met hoofdwegen te beperken, de routes apart van de wegen te situeren en verkeersveilig vorm te geven. In het plangebied is voorzien in een langzaamverkeersroute via de Vrouwgelenweg het plangebied in.

Ter plaatse van de Van Kijfhoekstraat en de IJdenhoven zal een verbinding voor langzaam verkeer worden gerealiseerd in de richting van het winkelcentrum De Schoof. Bij de IJdenhoven zal tevens een verbinding voor autoverkeer op buurtniveau (maximumrijsnelheid 30 km/u) worden gerealiseerd. In de bijgaande afbeelding 9 “Langzaam verkeer” zijn de langzaamverkeersroutes weergegeven.

Bron: Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) (d.d. 21 juni 2007)

Afbeelding 9

LANGZAAM VERKEER

Duurzaam Veilig

Bij de vormgeving van de verkeersstructuur zullen de uitgangspunten van “Duurzaam Veilig” worden gehanteerd. De kern hiervan is dat de weggebruiker duidelijk de functie van de weg waarop hij zich bevindt kan herkennen. Daartoe wordt onder meer de in deze paragraaf vermelde typering van wegen aangehouden, welke vervolgens met ruimtelijke en architectonische middelen als zodanig herkenbaar en beleefbaar wordt gemaakt.

2.4.5 Openbaar gebied

Groen en recreatie

Binnen het plangebied wordt aangesloten op de hoofdlijnen van de groenstructuur van de gehele woonwijk De Volgerlanden. De belangrijkste groenelementen zijn:

- de beschermingszone rond de spoortunnel van het Betuweroute, in het verlengde van het Sophiapark richting de Veersedijk;
- het Hooftlaantje dat in het plangebied aansluit op de structuur zoals die is uitgewerkt in het westelijk deel van De Volgerlanden;
- het Perenlaantje, een reeds bestaande monumentale groenstructuur in het plangebied;
- de Jacobuslaan die als een groene laan zal worden ingericht, in het verlengde van de Jacobustocht in het westelijk deel van De Volgerlanden;
- de noordzuid-laan (scheiding tussen (de uitbreiding van het) Onderdijkse gebied en het hoofdgebied van De Volgerlanden), die als een groene laan zal worden ingericht. De zijde van het hoofdgebied wordt begeleid door een enkele bomenrij. De zijde van het Onderdijkse gebied wordt begeleid door een losse bomenstructuur gecombineerd met water.

Op de bijgaande afbeelding 10 “Groen- en waterstructuur” zijn de eerdergenoemde elementen aangegeven.

Speelvoorzieningen

Bij de detaillering van diverse deelgebieden in De Volgerlanden-Oost zullen meerdere speelvoorzieningen worden gerealiseerd. Hierbij wordt de Nota van uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase7) (d.d. 21 juni 2007) als leidraad gehanteerd, waarin aanduidingen voor de zoeklocaties van speelvoorzieningen zijn opgenomen.
Daarbij wordt de navolgende categorie-indeling en aantallen aangehouden:

Categorie	**leeftijden**	**oppervlakte**	**maximumafstand tot de woning**	**Aantallen**
1	0-6 jaar	100 m^2	100 m (kleinschalige speelvoorzieningen)	23
2	6-12 jaar	1000-1500 m^2	300m (trapveldjes)	7
3	> 12 jaar	300-900 m^2	1000-1500 m (basket-balvelden, informele ontmoeting)	2
*	> 12 jaar	> 1000 m2	1000-1500 m (ruige speelterreinen)	2

De speelvoorzieningen moeten gelijkmatig over de wijk worden verdeeld.

Bron: Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) (d.d. 21 juni 2007)

Afbeelding 10

GROEN- EN WATERSTRUCTUUUR

2.4.6. Milieuaspecten

Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de conclusie van elk milieuaspect. Meer informatie wordt geboden in afzonderlijke rapporten en nota's.

Voor de realisering van de woningbouwlocatie De Volgerlanden is gelijktijdig met de totstandkoming van het bestemmingsplan de procedure van de milieu-effectrapportage (m.e.r.) gevolgd. Het vastgestelde Milieu-EffectRapport (MER) d.d. 19 juni 1998 en de daarbij behorende rapportage "Milieu-effecten Voorkeursalternatief" is voor het onderhavige plangebied nog onverkort van kracht. Inmiddels is een evaluatie van de MER uitgevoerd en onlangs is ook een "Actualisatie MER De Volgerlanden" tot stand gebracht.

In een afzonderlijke notitie Hinderaspecten Rietbaanbedrijven/Bruynzeel (actualisatie d.d. 8 oktober 2008) zijn in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan voor het gebied De Volgerlanden-Oost de resultaten weergegeven van een inventarisatie van de bedrijven. Deze notitie heeft tot de conclusie geleid dat de hinderaspecten geur, stof en veiligheid van invloed zijn op de voorgestane woningbouwplannen binnen het plangebied De Volgerlanden-Oost. Dit vormt de aanleiding tot het opnemen van een hinderzone in de verbeelding ('milieuzone - zones wet milieubeheer', zie afbeelding 11) en een daaraan gekoppelde juridische regeling in de regels.

Het element geluid is niet in deze afzonderlijke notitie meegenomen. Dit hinderaspect is reeds eerder onderzocht in de akoestische rapportages van 20 februari 2009 en 14 april 2009. Op dit onderdeel wordt verwezen naar het aspect geluidhinder in deze paragraaf van de toelichting.

Evaluatierapport MER De Volgerlanden

Bij aanvang van de realisering van de woonwijk De Volgerlanden is het voornemen verwoord om halverwege de planperiode een "halfweg-evaluatie" van de MER uit te voeren om na te gaan in hoeverre de daadwerkelijk optredende effecten overeenstemmen met de voorspellingen uit het Milieu-Effectrapport. De evaluatie was gericht op het inventariseren en analyseren van de effecten die zich op milieugebied hebben voorgedaan tijdens de realisatie van De Volgerlanden. Het doel is om daarmee te komen tot informatie, aanbevelingen en verbetervoorstellen voor de verdere afbouw van De Volgerlanden.

Bron: rapport Actualisering hinderaspecten Rietbaanbedrijven - Bruynzeel 8 okt. 2008Z

Afbeelding 11

HINDERCONTOUR RIETBAANBEDRIJVEN / BRUYNZEEL

De conclusies van de evaluatie zijn kort samen te vatten:

bodem:

- de zettingsproblemen hebben de gemeente aanvankelijk parten gespeeld bij het bouwrijp maken;
- de asbestsanering heeft in belangrijke mate de hoogte van de bodemsaneringskosten bepaald.

water:

- de randvoorwaarden voor het realiseren van een goede waterkwaliteit zijn aanwezig;
- bij het niet goed functioneren van de 'lamellenputten' gaat dit ten koste van de waterkwaliteit in het plangebied;
- op basis van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat in de eindsituatie voldoende waterberging in De Volgerlanden aanwezig zal zijn;
- door het ontbreken van meetgegevens over de waterkwaliteit is niet goed te voorspellen of de nutriëntenbelasting door de functiewijziging en de natuurvriendelijke oevers omlaag zal gaan en de zuurstofhuishouding zal verbeteren.

verkeer en vervoer:

- de stedenbouwkundige opzet levert een goede bijdrage aan het draagvlak van het hoogwaardig openbaar vervoer in De Volgerlanden;
- de openbaar vervoerontsluiting (situatie 2006) is redelijk tot goed; met de invoering van de nieuwe dienstregeling van Arriva en de aanleg van nieuwe bushaltes op de Rietlaan kan de bediening van het openbaar vervoer als 'zeer goed' worden bestempeld;
- De Volgerlanden is geen uitgesproken openbaarvervoer-locatie; het hoogwaardig openbaar vervoer zal moeten concurreren met de auto.

landschap en cultuurhistorie:

- de locatie De Volgerlanden is vanuit landschap en cultuurhistorie bezien goed aangesloten op zijn omgeving;

ecologische verbindingszone:

- het huidige, braakliggende deel van De Volgerlanden functioneert nu voor vele diersoorten als een rustig leefgebied;
- het inrichtingsplan biedt in beginsel voldoende mogelijkheden om de ecologische verbindingszone op lokaal niveau te laten functioneren; het resultaat kan echter pas over tientallen jaren worden beoordeeld.

energie en duurzaam bouwen:

- de Milieuchecklist nieuwbouwwoningen heeft goed gefunctioneerd bij het realiseren van een hoog ambitieniveau;
- een groot aantal van de lijst van mogelijke maatregelen voor duurzame stedenbouw is ook daadwerkelijk opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

De aanbevelingen zijn kort samengevat:

- Het verdient aanbeveling om met het waterschap de wenselijkheid te bespreken van het opzetten van een structureel meetnet om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de waterkwaliteit in Oost-IJsselmonde als geheel.
- Het is aan te bevelen - gezien het groeiende inzicht in meer extreme neerslagsituaties - opnieuw berekeningen uit te voeren naar de minimaal benodigde waterberging in De Volgerlanden (West en Oost).
- Het is wenselijk de bewoners meer informatie te geven over de frequentie van het openbaar vervoer, de opstapplaatsen, de mogelijke bestemmingen en de prijzen.
- Bij het toepassen van vernieuwende energiemaatregelen is het wenselijk bewoners goed te informeren over het gebruik ervan; voorlichting hierover is medebepalend voor het succes.
- Het is wenselijk om met het waterschap te spreken over nut en noodzaak van een integraal beheerplan (ook in dit geval op het niveau van Oost-IJsselmonde) in relatie tot waterkwantiteit, waterkwaliteit, riolering, oevervegetatie en ecologie.

De gemeente heeft inmiddels naar aanleiding van de aanbevelingen uit het evaluatierapport een aantal vervolgacties ondernomen:

- De reikwijdte van enkele aanbevelingen ten aanzien van de waterhuishouding overstijgen het plangebied De Volgerlanden. Aan het Waterschap Hollandse Delta is het idee voorgelegd om de mogelijkheid verder uit te werken voor een structureel meetnet om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de waterkwaliteit in Oost-IJsselmonde als geheel. Het waterschap heeft aangegeven een dergelijk meetnet te willen opzetten. Ook is aan het waterschap de wenselijkheid voorgelegd om (eveneens) voor het gehele gebied Oost-IJsselmonde nut en noodzaak te bezien van een integraal beheerplan in relatie tot waterkwantiteit, riolering, oevervegetatie en ecologie.
- Daarnaast is het uitvoeren van aanvullende berekeningen aangestipt voor wat betreft de minimaal benodigde waterberging in De Volgerlanden. Het waterschap is van oordeel, dat dit niet noodzakelijk is gezien de kwaliteit van de eerder doorgevoerde berekeningen ten behoeve van de waterhuishouding in De Volgerlanden.
- Het informeren van bewoners over het openbaar vervoer heeft extra aandacht gekregen via de website voor het project De Volgerlanden.
- Het toepassen van vernieuwende energiemaatregelen wordt op het niveau van elk van de afzonderlijke bouwprojecten bezien met de desbetreffende ontwikkelaar in het kader van de uitwerking van concrete bouwplannen in planteamverband.

Actualisatie MER De Volgerlanden

In augustus 2009 is de actualisatie van het milieu-effectrapport voor De Volgerlanden beschikbaar gekomen. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen zijn als beknopt samengevat volgt themagewijze weer te geven:

- bodem:

De bodemkwaliteit in het plangebied is op orde. De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de woningbouw.

De aard van de locatie brengt met zich mee dat aanvoer van grond nodig is voor het bouwrijp maken van het plangebied.

- water:
Verwacht wordt dat de capaciteit van de waterberging in het plangebied voldoende is. Over de kwaliteit van het oppervlaktewater is weinig bekend. De verwachting is dat met de functiewijziging van het gebied de waterkwaliteit zal verbeteren. In het gemeentelijk rioleringsplan zijn voorzieningen getroffen c.q. maatregelen vastgelegd, waardoor grondwateroverlast in het plangebied niet is te verwachten.

- natuur en groen:
In het plangebied komen diverse wettelijk beschermde en 'Rode-lijst-soorten' voor. Onderzoek heeft uitgewezen dat bij de realisatie van De Volgerlanden-Oost de aan te leggen ecologische verbindingszone voldoende mogelijkheden biedt voor compensatie van leefgebied van deze soorten.

- landschap, cultuurhistorie en archeologie:
De aanwezige cultuurhistorisch waardevolle objecten blijven behouden en worden geïntegreerd in het plan. In het plangebied bevinden zich geen archeologisch waardevolle objecten.
Aan het plangebied wordt met de ecologische verbindingszone een nieuwe robuuste groenstructuur toegevoegd. Daarmee wordt in landschappelijk (en ecologisch) opzicht meerwaarde toegevoegd.

- verkeer en mobiliteit:
De autonome ontwikkeling in de gemeente leidt tot een toename van het verkeer. Dit leidt op enkele wegvakken tot een toename en op andere wegvakken tot een afname van knelpunten in de verkeersafwikkeling. De realisatie van De Volgerlanden-Oost heeft nagenoeg geen additioneel negatief effect wat betreft de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. De bereikbaarheid van het plangebied is goed.
De bereikbaarheid per openbaar vervoer was tot voor kort beperkt. Met de invoering van een kwartierdienst is een aanzienlijke verhoging van de kwaliteit van het openbaar busvervoer bereikt in de vorm van een verbinding voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV).
In (de omgeving van) het plangebied zijn er diverse wegvakken en kruispunten met een relatief hoog aantal ongevallen. Niet bekend is welke verkeersveiligheidbevorderende maatregelen worden getroffen.

- geluid en trillingen:
In de huidige situatie hebben veel woningen in de gemeente een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeer. De realisatie van De Volgerlanden-Oost heeft slechts een beperkt effect op de toename van de geluidsbelasting op de wegen in de directe omgeving van De Volgerlanden-Oost.
Op dit moment hebben de aanwezige Rietbaanbedrijven een geluidbelasting van 50-55 dB(A) op een aantal woningen tot gevolg. Binnen de komende 10 jaar zullen deze bedrijven verdwijnen en plaatsmaken voor woningbouw in het kader van het project Noordoevers.
Hinder door laagfrequent geluid en door trillingen van de Betuweroute is niet te verwachten, gezien het feit dat binnen 35 meter uit het hart van de beide spoortunnel geen nieuwe woningen worden gebouwd.

- luchtkwaliteit:
In zowel de huidige, de autonome als de plansituatie is op twee locaties sprake van een overschrijding van de grenswaarde voor de jaargemiddelde NO_2-concentratie. Die locaties liggen echter buiten het gebied De Volgerlanden-Oost. De bijdrage van De Volgerlanden-Oost is niet in betekenende mate.
In de huidige situatie liggen de geur- en stofhindercontouren van de Rietbaanbedrijven over het plangebied. Dit leidt in de huidige situatie beperkt tot overlast, omdat er enkele woningen binnen deze hindercontouren zijn gesitueerd. Binnen de komende 10 jaar zullen deze bedrijven verdwijnen en plaatsmaken voor woningbouw. De planmethodiek van het bestemmingsplan voor De Volgerlanden-Oost brengt met zich mee dat geen woningen zullen worden gerealiseerd binnen de richtafstanden voor geur en stof van de Rietbaan-bedrijven.

- externe veiligheid:
De propaanreservoirs bij enkele bedrijven leiden niet tot een overschrijding van het plaatsgebonden risico (PR) voor woningen in De Volgerlanden-Oost.
Transport van gevaarlijke stoffen over de rivier de Noord, via de Betuweroute en de aardgastransportleiding hebben in de huidige en autonome situatie geen gevolgen voor het plaatsgebonden risico voor (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied. Onderzoek heeft uitgewezen dat er in de plansituatie ook geen overschrijding plaatsvindt van het plaatsgebonden risico. Er bestaat nog onduidelijkheid of het vervoer van gevaarlijke stoffen door de Sophiaspoortunnel leidt tot een toename van het groepsrisico (GR).

De Commissie voor de milieueffectrapportage heeft een aanvullend toetsingsadvies over de Actualisatie MER De Volgerlanden uitgebracht op 1 december 2009, in het bijzonder in het licht van de vaststelling van een bestemmingsplan voor De Volgerlanden-Oost. De commissie is van oordeel dat in de Actualisatie MER De Volgerlanden en bijbehorende achtergrondrapportages de essentiële informatie aanwezig is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven bij de besluitvorming over dat bestemmingsplan. De commissie heeft daarbij twee inhoudelijke adviezen over dit plan geformuleerd (ten aanzien van de invloed van industrielawaai en ten aanzien van de doorwerking van de doelstellingen op het gebied van klimaatverandering). Dit heeft aanleiding gegeven tot het verder onderbouwen van de toelichting van dit bestemmingsplan ten aanzien van het thema over industrielawaai (in paragraaf 2.4.6) en het opnemen van een nieuwe tekst over klimaatbeleid (in paragraaf 2.4.7).

Bij de inspraakprocedure over het voorontwerp van het bestemmingsplan zijn tevens de inhoud van zowel het Evaluatierapport MER De Volgerlanden als het rapport Actualisatie MER De Volgerlanden meegenomen.

De Actualisatie MER is inmiddels vastgesteld door burgemeester en wethouders, waarbij gelijktijdig een maatregelenprogramma is vastgesteld.

Maatregelenprogramma Actualisatie MER De Volgerlanden
De inhoud van het Evaluatierapport MER De Volgerlanden en van de Actualisatie MER De Volgerlanden zijn betrokken in de inspraakprocedure over het voorontwerp van het bestemmingsplan voor De Volgerlanden-Oost. De resultaten daarvan, alsmede de

resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zijn meegenomen bij de vaststelling van de Actualisatie MER De Volgerlanden door het college van burgemeester en wethouders en de gelijktijdige vaststelling van een maatregelenprogramma. Dit programma luidt als volgt:

(Noot: in november 2010 zijn de uitkomsten van de berekening van het risico van het vervoer van gevaarlijke stoffen beschikbaar gekomen. Verwezen wordt naar de tekst onder 'Groepsrisico vervoer van gevaarlijke stoffen door de tunnel')

Maatregelenprogramma MER i.r.t. bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost		
Aandachtspunten en aanbevelingen uit Actualisatie MER en advies toetsingscommissie MER	**Maatregel (aktie)**	**Resultaat (plansituatie 2020)**
Bodem Bodemkwaliteit is zo goed als op orde. Op enkele percelen is nog verontreiniging aanwezig. Aandachtspunten: zettingen en grondverzet.	De nog aanwezige verontreiniging verwijderen tijdens het bouwrijp maken. Overleg met private partners over wijze van bouwrijp maken, hierbij streven naar het zo beperkt mogelijk houden van restzettingen en grondverzet (vrijkomende grond in het plangebied zo veel mogelijk hergebruiken).	Bodemkwaliteit gehele plangebied op orde. Beperkte restzettingen en beperkt grondverzet
Water Verwachtingen: - voldoende waterberging; - met de functiewijziging en het beoogde watersysteem verbetert de waterkwaliteit; - geen grondwateroverlast.	Navolgende aanbevelingen uit het rapport 'Waterhuishoudkundige inrichting De Volgerlanden' d.d. 6 augustus 2010 overnemen: - nadere beschouwing in de ontwerpfase van watergangen en kunstwerken en toetsing hiervan door het waterschap. - vergroting van het peilvak, zoals gewenst door het waterschap. Met waterschap de waterkwaliteit monitoren en halverwege de uitvoering evalueren of uitgangspunten voor de waterberging nog steeds geldig zijn.	Waterhuishoudkundige situatie op orde, door aandacht voor het aspect 'water' en overname van de in het rapport genoemde aanbevelingen.

Natuur en groen In huidige situatie komen beschermde en Rode Lijstsoorten voor. De te realiseren ecologische verbindingszone biedt voldoende mogelijkheden voor compensatie.	Aanleg van een, deels door water met natuurlijke oevers begrensde, groenstructuur (ecologische zone, centrale laan, Perenlaantje en Jacobuslaan) met voldoende mogelijkheden voor geschikte habitats. Het monitoren van flora en fauna in ecologische verbindingszone.	Een groenstructuur met voldoende geschikte habitats voor de beschermde soorten c.q. Rode Lijstsoorten.
Landschap, cultuurhistorie en archeologie Landschap en cultuurhistorie zijn aandachtspunten. In plangebied zijn geen archeologisch waardevolle objecten.	Aanleg ecologische verbindingszone (biedt een landschappelijke meerwaarde). Cultuurhistorisch waardevolle elementen (Perenlaantje) worden geïntegreerd.	Landschap en cultuurhistorie in plangebied zijn 'ingepast'.
Verkeer en mobiliteit Wegvakken en kruispunten met een relatief hoog aantal ongevallen c.q. knelpunten in de verkeersafwikkeling vragen de aandacht.	Op 7 december 2009 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Met de uitvoering van de in dit plan opgenomen maatregelen komen genoemde verkeersaspecten aan de orde.	Een 'Duurzaam Veilige' verkeersstructuur met een gebiedsontsluitingsweg (Jacobuslaan) en buurt- en erfontsluitingswegen in de overige buurten.
Geluid en trillingen Toetsingscommissie MER heeft extra aandacht gevraagd m.b.t. de invloed van industrielawaai. Het aantal woningen boven de voorkeursgrenswaarde wegverkeer neemt toe. Voor de nieuwe woningen is de afstand van de Sophiaspoortunnel minimaal 35 meter; hinder door laagfrequent geluid en trillingen is niet te verwachten	Het bestemmingsplan bevat een verdere onderbouwing van het thema industrielawaai en een daarop afgestemde planmethodiek t.b.v. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie plantoelichting paragraaf 2.4.6 Milieuaspecten. Er is een hogere grenswaarde vastgesteld, waaraan wordt voldaan. Monitoring volgt in het kader van het GVVP. In het bestemmingsplan geldt voor nieuwbouw een minimale afstand van 35 meter tot de Sophiaspoortunnel.	Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit, geur en stofhinder De bijdrage van De Volgerlanden -Oost aan verslechtering van de luchtkwaliteit is 'niet in betekenende mate''. Contouren voor geur- en stofhinder van ''Rietbaanbedrijven'' liggen over het plangebied.	Onderzoek luchtkwaliteit De Volgerlanden-Oost d.d. 7 december 2010 is uitgevoerd, waaruit blijkt dat de effecten van planrealisatie op de luchtkwaliteit beperkt zijn. In het bestemmingsplan is een juridische planmethodiek opgenomen (milieuzone) voor het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie ook plantoelichting paragraaf 2.4.6 Milieuaspecten.	Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Externe veiligheid Het is onduidelijk of het vervoer van gevaarlijke stoffen door de Sophiaspoortunnel leidt tot toename van het groepsrisico (GR). Aandachtspunten: - LPG-tankstation Veersedijk/ Nijverheidsweg - Risico 'Rietbaanbedrijven'	Het uitvoeren van een risicoanalyse vervoer gevaarlijke stoffen Sophia spoortunnel (Oranjewoud / SAVE). Uit deze analyse d.d. 25 nov. 2010 blijkt dat de PR-contour niet over kwetsbare objecten valt. Een groepsrisico rond de ventilatieschacht is niet aanwezig. De vergunning voor het LPG-vulpunt is gesaneerd (intrekkingsbesluit milieuvergunning v.w.b. LPG d.d. 5 aug. 2010 is onherroepelijk geworden). De Rietbaanbedrijven leiden niet tot overschrijding van het plaatsgebonden risico. Relatie Rietbaanbedrijven, zie ook plantoelichting paragraaf 2.4.6 Milieuaspecten.	Een aanvaardbare risicosituatie.
Klimaatbeleid De toetsingscommissie MER heeft extra aandacht gevraagd m.b.t klimaat**.**	Opname van een 'klimaatparagraaf' in de toelichting van het bestemmingsplan. Zie paragraaf 2.4.7 Klimaatbeleid.	Aangegeven is hoe rekening wordt gehouden met doelstellingen in de Drechtsteden in relatie tot klimaatverandering.

Bodemkwaliteit
Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd. Vooraf dient daarom op alle plaatsen waar een functiewijziging of herinrichting plaatsvindt, inzicht in de bodemkwaliteit te worden verkregen. De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van realisatie van de nieuwe bestemming voldoen aan doelstellingen uit het BEVER (beleidsvernieuwing bodemsanerings)beleid. Hierbij wordt functioneel omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen.

Het historisch gebruik van het gebied De Volgerlanden-Oost bestaat voornamelijk uit glastuinbouw en volle grondtuinbouw. Voor het gehele gebied is een historisch bodemonderzoek d.d. 15 november 1997 uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was op basis van de historische ontwikkeling, het voormalig en huidig gebruik, het beschikbare foto- en kaartmateriaal en het archiefonderzoek een karakteristiek van de te verwachten bodemkwaliteit op te stellen. Op basis van deze karakteristiek is een onderzoeksstrategie opgesteld. Met een beperkt aantal boringen en een vereenvoudigd analyseprogramma is een representatief geacht aantal deellocaties onderzocht. De resultaten zijn gebruikt om de ervaringscijfers te actualiseren en zodoende een meer verantwoorde doorvertaling naar onderzoeks- en saneringskosten te kunnen maken.

Samengevat worden op basis van het HO^+-onderzoek (Milieudienst Zuid-Holland Zuid d.d. november 1994) de volgende conclusies getrokken:

- verwacht wordt dat de bodemverontreinigingsproblematiek geen belemmerende factor vormt en dat er vooralsnog geen extreem verontreinigde ”spots” aan te wijzen zijn;
- op een beperkt aantal spots na worden er geen ernstige verontreinigingen verwacht. De verwachting is dat de verontreiniging vooral bestaat uit kleine overschrijdingen van de streefwaarde en in mindere mate uit ernstige verontreinigingen (als gevolg van bijvoorbeeld olietanks, opslag bestrijdingsmiddelen en dergelijke). Dit betekent dat de hoogte van de saneringskosten voornamelijk wordt beïnvloed door het inrichtingsplan, het gemeentelijk bodembeleid en de hergebruiksmogelijkheden voor licht verontreinigde grond;
- de bodemkwaliteit kan in sommige gevallen een probleem vormen als bij het bouwrijp maken vrijkomende grond moet worden afgevoerd. In dat geval moet worden gestreefd naar een sluitende grondbalans en zal een creatieve oplossing binnen het gebied moeten worden gevonden; afdekken van de verontreiniging mag niet leiden tot onverantwoorde verschillen in maaiveldhoogten;
- om meer inzicht te krijgen in de omvang en ernst van de bodemverontreinigingproblematiek, de onderzoeks- en saneringskosten en de mogelijkheden van een gesloten grondbalans, is aanvullend onderzoek uitgevoerd. In het kader van de verwerving en de uitwerking van het bestemmingsplan is, aan de hand van een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740), in fasen een bijna volledig inzicht in de bodemkwaliteit verkregen. Afhankelijk van de resultaten van het verkennend onderzoek zal een nader onderzoek en eventueel een saneringsonderzoek worden uitgevoerd.

De aanpak van ernstige verontreinigingen valt onder het bevoegd gezag van de provincie.

Naast het onderzoek op landbodems wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodems en van de verhardingsmaterialen van wegen bepaald.
Voor een aantal locaties is op basis van het nader onderzoek gebleken dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. Voor deze locaties is een vervolgtraject ingezet, dat er als volgt uitziet:

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

Vanuit het historisch gebruik van de gehele projectlocatie wordt verwacht dat een integrale bodemverontreiniging met asbesthoudend materiaal aanwezig is. Binnen de gemeente zijn in 1998 de volgende beleidsrichtlijnen voor asbestbodemverontreinigingen vastgesteld:

- onderzoek naar asbest moet deel uit maken van bodemonderzoek in het gebied;
- asbestresten moeten voor zover mogelijk uit het gebied verwijderd worden.

Asbestonderzoeken worden in dit kader separaat aan de reguliere bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken worden uitgevoerd conform NEN 5707. Op basis van deze onderzoeken wordt asbest uit het gebied op milieuhygiënisch verantwoorde wijze verwijderd.

Naast het hierboven geschetste milieukundig bodemonderzoek vinden onderzoeken en metingen plaats, bijvoorbeeld ten behoeve van de bouwaanvragen. Bij de aanpak van deze metingen wordt geanticipeerd op de eisen en richtlijnen vanuit het bevoegd gezag.
Het uitvoeren van asbestonderzoeken binnen het totale plangebied van De Volgerlanden wordt deels gesubsidieerd vanuit het stimuleringsfonds stedelijke vernieuwing.
De subsidieverlening vindt achteraf plaats volgens de procedure die normaal geldt voor toekenning van deze gelden. Daarbij wordt de locatie ”De Volgerlanden” in zijn geheel als één geval aangemerkt.
In 2006 is een update van de bodemzoneringskaart vastgesteld gelijktijdig met het vaststellen van de bodemkwaliteit in de gehele gemeente. De bodemkwaliteit in De Volgerlanden is zodanig dat deze in zijn algemeenheid geen belemmering vormt voor de geplande bebouwing.

Geluidhinder

Inleiding

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de invloed van wegverkeerslawaai, luchtverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai te worden meegenomen. Luchtverkeerslawaai is niet van toepassing in het plangebied.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben bij besluit van 16 oktober 2004 hogere grenswaarden in de zin van de Wet geluidhinder vastgesteld ten behoeve van de realisering van de Volgerlanden-Oost.
In de onderstaande opsomming zijn deze hogere waarden weergegeven:

- maximaal 55 dB(A) voor 140 nieuwe woningen als gevolg van de Veersedijk;
- maximaal 55 dB(A) voor 140 nieuwe woningen als gevolg van de Jacobuslaan;
- maximaal 55 dB(A) voor bestaande woningen aan de Vrouwgelenweg 84/86 en 92 als gevolg van de Jacobuslaan;
- maximaal 55 dB(A) voor 420 nieuwe woningen als gevolg van het industrieterrein “Aan de Noord”.

Als aanvullende voorwaarden wordt bij het hogere waarde besluit voor wegverkeerslawaai als voorwaarde gesteld dat ter plaatse van één van de tot de woning behorende buitenruimte de geluidsbelasting de waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden. Voor industrielawaai zijn geen aanvullende voorwaarden opgenomen.

Wegverkeerslawaai

In het kader van het opstellen van onderhavig plan “De Volgerlanden-Oost” heeft een herijking van wegverkeerslawaai plaats gevonden (KuiperCompagnons d.d. 14 april 2009). De resultaten van dit onderzoek worden hierna beschreven.

Sinds 1 januari 2007 is de Wgh gewijzigd. Eén van de veranderingen betreft het wijzigen van de dosismaat voor wegverkeerslawaai. In plaats van de etmaalwaarde (de hoogste geluidsbelasting in de dag of de nacht + 10 dB(A)) wordt de gemiddelde waarde van de dag-, avond- en nachtperiode gebruikt. Omdat deze middeling (in het algemeen) leidt tot een 2 dB lagere geluidsbelasting zijn ook de grenswaarde met 2 dB verlaagd zodat deze wijziging in theorie beleidsneutraal is.
Om duidelijk te maken in welke dosismaat is gerekend wordt de oude dosismaat L_{ETM} uitgedrukt in dB(A) en de nieuwe L_{DEN} in dB.

Voordat de verleende hogere waarde kunnen worden getoetst dient de verleende hogere waarde in de oude dosismaat te worden omgerekend naar de nieuwe dosismaat. In artikel 110h Wgh is deze omrekening vastgelegd. In artikel 3.8 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is de wijze waarop de omrekening moet plaatsvinden beschreven.

Toetsing verleende hogere waarden Veersedijk

Uit de berekeningen blijkt dat het wegverkeer op de Veersedijk/Nijverheidsweg resulteert in een overschrijding van de voorkeurswaarde (48 dB) ter plaatse van de nieuwe woningen in “De Volgerlanden-Oost. Deze woningen zijn direct langs de Veersedijk gelegen.
De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde blijft beperkt tot een maximale geluidsbelasting van 49 dB. De berekende geluidsbelasting is (ruim) lager dan de omgerekende hogere waarde van minimaal 55,03 dB. Op grond van het meest recente verkavelingsplan treedt een overschrijding op ter plaatse van circa 22 woningen. Ook dit aantal overschrijdingen is ruim lager dan het aantal verleende hogere waarden van 140 nieuwe woningen voor de Veersedijk.

Toetsing verleende hogere waarde overige wegen

De voorkeurswaarde wordt ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen niet overschreden als gevolg van het wegverkeer op de Jacobuslaan/Verlengde Noordeinde en de Rietlaan. Daarnaast wordt ook ter plaatse van de bestaande woningen (Vrouwgelenweg nrs. 84/86 en 92) de voorkeurswaarde niet overschreden als gevolg van het wegverkeer op de Jacobuslaan.

Cumulatie wegverkeer- en industrielawaai

Het maximaal cumulatieve effect treedt op ter plaatse van de 4 bouwblokken ten zuiden van de Jacobuslaan ten oosten van en evenwijdig aan de Veersedijk. De geluidsbelasting overschrijdt als gevolg van wegverkeer en industrielawaai de voorkeurswaarde. Voor wegverkeerslawaai bedraagt de geluidsbelasting maximaal 49 dB en voor industrielawaai maximaal 55 dB(A). (Voor het bouwblok waar de geluidsbelasting 56 dB(A) voor industrielawaai bedraagt dienen de bouwplannen zodanig te worden aangepast dat kan worden voldaan aan de verleende hogere waarde van 55 dB(A)).

Voor alle woningen waar cumulatie optreedt geldt, op grond van de thans voorgestane verkavelingsopzet, dat de overschrijding van de voorkeurswaarden optreedt op de voorgevel van de grondgebonden woningen. De tuinen zijn in alle gevallen aan de geluidsluwe zijde gelegen. Cumulatie van geluid leidt daarom niet tot een onaanvaardbaar woonklimaat.

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid daarom niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het voorliggende plan. Uit het onderzoek blijkt dat ruimschoots kan worden voldaan aan de verleende hogere grenswaarde.

Industrielawaai

Zone industrieterrein “Aan de Noord e.a.”

Nabij het plangebied ligt het industrieterrein “Aan de Noord e.a.” waarop “artikel 41 Wet geluidhinder inrichtingen” zijn toegelaten. Volgens de Wet geluidhinder moet rond een terrein waarop dergelijke lawaaimakende bedrijven zijn toegelaten een geluidszone worden vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). Deze geluidszone is op 19 april 1991 bij Koninklijk Besluit vastgesteld. De geluidszone op basis van de 50 dB(A)-contour is opgenomen in de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan. Een groot deel van het plangebied ligt binnen deze zone.
Ten tijde van het vaststellen van deze zone werd duidelijk dat vele honderden bestaande woningen in de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht, Alblasserdam en Zwijndrecht een hogere geluidsbelasting ondervonden dan wettelijk is toegestaan.

Provinciaal saneringsprogramma

Ingevolge artikel 71 van de destijds geldende Wet geluidhinder moeten Gedeputeerde Staten een programma van maatregelen opstellen dat er op is gericht de geluidsbelasting aan de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten terug te brengen tot 55 dB(A) en te voldoen aan de wettelijk bepaalde maximale geluidswaarde binnen de

geluidsgevoelige objecten. Op 24 december 1996 hebben Gedeputeerde Staten een dergelijk saneringsprogramma vastgesteld.

De sanering industrielawaai is inmiddels afgerond zodat de actuele geluidszone feitelijk veel minder ruim is dan de in het verleden wettelijk vastgestelde geluidszone. Hierdoor komen minder woningen te liggen binnen de invloedssfeer van het industrieterrein dan op basis van de wettelijk vastgestelde contour kan worden verondersteld.

Ministerieel besluit maximaal toegestane geluidsbelasting

Als vervolg op het saneringsprogramma heeft de Minister van VROM op 17 februari 1999 de hoogst toelaatbare geluidsbelastingen vanwege het industrieterrein “Aan de Noord e.a.” op vele bestaande woningen in de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht, Alblasserdam en Zwijndrecht vastgelegd (de zogeheten MTG-waarden: de Maximaal Toegestane Geluidsbelasting).

Besluit hogere waarden

Bij besluit van Gedeputeerde Staten van 16 oktober 2004, kenmerk DGWM 2004/17423, is voor onder meer 420 woningen een hogere grenswaarde in de zin van de Wet geluidhinder vastgesteld voor industrielawaai.

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat voor de bouw van woningen binnen de geluidszone industrie te allen tijde voldaan dient te worden aan de Wet geluidhinder. Dat betekent dat voor deze 420 woningen de geluidsbelasting van tenminste één gevel van iedere woning lager of gelijk dient te zijn aan 50 dB(A). Bij een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) dient dan een dove gevel toegepast te worden.

Rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai d.d. 20 februari 2009

Voor het nieuwe akoestisch onderzoek industrielawaai ten behoeve van “De Volgerlanden-Oost” is gebruikt gemaakt van het actuele zonebewakingsmodel industrieterrein 'Aan de Noord', waarover de Milieudienst Zuid-Holland Zuid op 14 juli 2008 een rapport heeft uitgebracht. In dit zonebewakingsmodel zijn alle bedrijven opgenomen die over een milieuvergunning beschikken dan wel een melding in de zin van artikel 8.40 van de Wet milieubeheer hebben ingediend. Aanvullend op het zonebewakingsmodel zijn voor het doorvoeren van berekening voor De Volgerlanden-Oost de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein 'Polder Nieuwland' zijn reserveringsbronnen gemodelleerd. De hoeveelheid en het type reserveringsbronnen zijn gebaseerd op het 'Akoestisch onderzoek bedrijventerrein Polder Nieuwland te Alblasserdam en Papendrecht' (rapport d.d. 16 januari 2003, nummer AL 02.4201).
- Ten behoeve van de ontwikkeling van een gedeelte van het bedrijventerrein Antoniapolder in Hendrik-Ido-Ambacht zijn eveneens reserveringsbronnen in het model opgenomen. Deze reserveringsbronnen zijn gebaseerd op het 'Akoestisch onderzoek Verplaatsing Rietbaanbedrijven naar Antoniapolder Hendrik-Ido-Ambacht/Zwijndrecht' (rapport d.d. 4 juli 2003, nummer HI 03.4201).
- Voor de voormalige locatie van Netwerk in Hendrik-Ido-Ambacht is rekening gehouden met een reservering conform de voormalige milieuvergunning.

- Voor het perceel van Rivierendriesprong in Papendrecht is rekening gehouden met een reservering voor op- en overslagactiviteiten van zand, grind en grond en met een inpandige puinbreekinstallatie.
- Voor het perceel Nedstaal in Alblasserdam is rekening gehouden met een geringe uitbreiding ten behoeve van het laden van schepen.

Bij het uitvoeren van de berekeningen is voor de hoogte van de geplande bebouwing als uitgangspunt genomen dat grotendeels in drie bouwlagen wordt gebouwd (veelal woningen met twee verdiepingen plus een kapconstructie). Op vier locaties in het plangebied “De Volgerlanden-Oost” wordt uitgegaan van een bebouwing in meer dan drie bouwlagen. Hiermee is rekening gehouden bij het uitvoeren van de berekeningen voor de invloed van industrielawaai.
De uitkomsten van de berekeningen zijn (samengevat):

- op één bouwblok in het plangebied “De Volgerlanden-Oost” bedraagt de geluidbelasting meer dan 55 dB(A)-etmaalwaarde; hier worden zodanige maatregelen getroffen dat wordt voldaan aan de 55 dB(A);
- op een groot deel van de woningen in De Volgerlanden-Oost bedraagt de geluidbelasting minder dan 50 dB(A)-etmaalwaarde;
- op een beperkt deel van de woningen bedraagt de geluidbelasting meer dan 50 dB(A)-etmaalwaarde, maar minder dan 55 dB(A)-etmaalwaarde.

De woningen waarop de geluidbelasting minder dan 50 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt voldoen reeds aan de voorkeursgrenswaarde. Voor de bepaling van het aantal woningen met een geluidbelasting van meer dan 50 dB(A)-etmaalwaarde is uitgegaan van een worst-case-scenario. Dat houdt in, dat telkens bij het bepalen van de aantal woningen per cluster nieuw te bouwen woningen de maximale bouwcapaciteit is aangehouden. Dat leidt tot de conclusie dat maximaal 412 woningen in De Volgerlanden-Oost een geluidbelasting van hoger dan 50 dB(A)-etmaalwaarde, maar minder dan 55 dB(A)-etmaalwaarde, zullen krijgen. Voor de vergunningverlening van de bouw van deze woningen dient gebruik te worden gemaakt van de op 16 oktober 2004 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland vastgestelde hogere grenswaarden.

De minimaal vereiste geluidwering op basis van het gestelde in het Bouwbesluit van tenminste 20 dB(A) is toereikend nu de geluidbelasting op de gevels van de te bouwen woningen ten hoogste 55 dB(A) bedraagt.

Trillingen en laagfrequent geluid Betuweroute

In maart 2007 heeft het Ministerie van VROM aan de gemeente 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 Ruiter'), aan de richtlijn voor trillingshinder (de 'SBR Richtlijn B') en aan de, minder strenge,

trillingsparagraaf in het Tracébesluit Betuweroute.
Binnen het plangebied zijn geen woningen geprojecteerd op een afstand van minder dan 35 meter van het hart van beide tunnelbuizen.

Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die als gevolg van een risicovolle activiteit risico lopen, hoewel ze zelf niet betrokken zijn bij die activiteit.
In 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) in werking getreden, waarmee de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven en gevaarlijke stoffen wettelijk zijn vastgelegd. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, grote opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen e.d. Het Bevi heeft tot doel burgers een minimaal beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. De Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplichten tot het aanhouden van een bepaalde afstand tussen gevoelige objecten, zoals woningen, en externe veiligheidselementen.
Bij het beoordelen van de externe veiligheid wordt gekeken naar twee elementen en wel het plaatsgebonden (individuele) risico (PR) en het groepsrisico (GR, de kans dat door een ongeval meer dan 10 mensen komen te overlijden).

In het kader van dit bestemmingsplan wordt aandacht geschonken aan het aspect externe veiligheid, hoewel het thema bij de uitwerking op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van de bestemming “Wonen, uit te werken” nader uiteengezet zal worden.
De Milieudienst Zuid-Holland Zuid heeft een memorandum (van 16 juli 2009) opgesteld ten aanzien de externe veiligheid met betrekking tot De Volgerlanden-Oost.

LPG-tankstation

Aan de Veersedijk/Nijverheidsweg (buiten het plangebied De Volgerlanden-Oost) is een tankstation gevestigd. De oorspronkelijk verleende milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer liet de opslag en verkoop van LPG toe. Aangezien het bedrijf al meer dan drie jaar geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot verkoop en opslag van LPG, is een procedure gestart om te komen tot intrekking van de milieuvergunning voorzover deze was gericht op de verkoop en opslag van LPG. Op 5 augustus 2010 is het intrekkingsbesluit vastgesteld. Dit besluit is inmiddels onherroepelijk van kracht geworden.

Aardgastransportleiding

Binnen het plangebied van de Volgerlanden - Oost is één aardgastransportleiding aanwezig. Deze leiding ligt grotendeels parallel aan en in de nabijheid van de Sophiaspoortunnel. Het plangebied wordt doorkruist door de gastransportleiding met kenmerk A-555-KR-012 t/m 128. Deze gasleiding, in eigendom van Gasunie, heeft een uitwendige diameter van circa 42 inch en een werkdruk van 66 bar. Ter hoogte van het plangebied heeft deze leiding geen PR 10^{-6} contour. Dat betekent dat er geen sprake is van een saneringssituatie. De belemmeringsstrook van deze leiding bedraagt 5 meter. Binnen deze strook geldt een bouwverbod en is een omgevingsvergunning benodigd bij het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Het

invloedsgebied van de gasleiding ligt op ongeveer 500 meter. Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied van de leiding.

Voor aardgasleidingen is het toetsend kader het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat per 1 januari 2011 in werking is getreden. Het Bevb vereist, op basis van art. 12, inzicht in de waarde van het groepsrisico indien een ruimtelijk besluit wordt genomen binnen het invloedsgebied van een buisleiding. Omdat binnen het invloedsgebied van deze leiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Door de Gasunie is in 2009 een QRA uitgevoerd om het groepsrisico te bepalen met betrekking tot de gastransportleiding A-555-KR-012 t/m 128. Uit de groepsrisicoberekening, “Memorandum Gasunie GR berekening 12 mei 2009”, die is opgenomen in de bijlage, blijkt het groepsrisico een overschrijdingsfactor 0,02 te hebben ten opzichte van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico in de nieuwe situatie. Er is dus geen sprake van een overschrijding de oriëntatiewaarde. In de nieuwe situatie is een toename van het groepsrisico berekend. Op grond van het Bevb is een beperkte verantwoording noodzakelijk. Deze kan op basis van artikel 8 van het Revb beperkt van aard zijn omdat de overschrijdingsfactor van het groepsrisico, in de nieuwe situatie, kleiner is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde, namelijk 0,02. In onderstaand kader is de relevante wettekst uit het Bevb opgenomen, waarin is weergegeven uit welke onderdelen een beperkte verantwoording bestaat.

Artikel 12, lid 1, Bevb (relevante artikelen voor een beperkte verantwoording)

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord. In de toelichting bij het besluit wordt vermeld:

a. de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
b. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-6} per jaar;

…..

…..

f. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
g. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding(en) die het groepsrisico mede veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

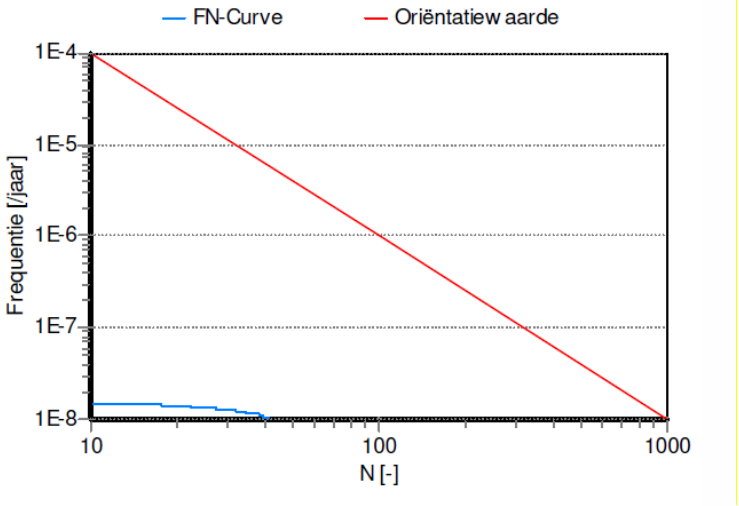
Te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied

In het invloedsgebied van de gasleiding zijn ongeveer 4.800 personen (overdag) aanwezig in de huidige situatie. In de nieuwe situatie komen daar circa 3.800 personen bij. Voor

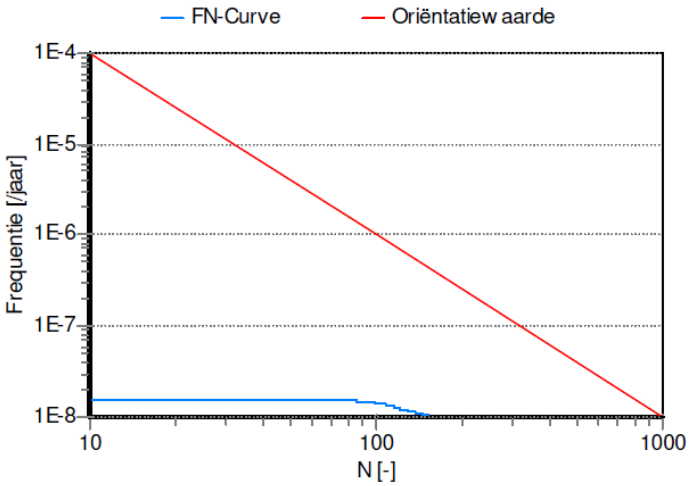
een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar de uitgevoerde QRA[1]. De dichtheid neemt toe als gevolg van het bestemmingsplan.

Het groepsrisico per kilometer buisleiding
In onderstaande afbeelding is een FN-curve opgenomen. De rode lijn geeft de oriëntatie-waarde weer. In onderstaande FN-curve wordt weergegeven dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico in de nieuwe situatie niet wordt overschreden. De overschrijdingsfactor bedraagt in de bestaande situatie 0,00. In de nieuwe situatie 0,02.

Hieruit blijkt dat het groepsrisico van de buisleiding in de nieuwe situatie kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.



Afbeelding: groepsrisico op leidinggedeelten met hoogste groepsrisico (bestaand)



Afbeelding: groepsrisico op leidinggedeelten met hoogste groepsrisico (nieuw)

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van de omvang van rampen
Het maatgevende scenario voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk, mits

[1] Memorandum risicoberekening gastransportleiding A-555-KR-012 t/m 128, Gasunie, d.d. 12 mei 2009

er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen.

Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen zijn getroffen om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. De leiding is verlegd en verzwaard (wanddiameter is verbreed). Daarnaast is een betonnen plaat en een waarschuwingslint aangebracht boven de leiding om de faalkans van de leiding te verkleinen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
In de bestaande situatie bevinden zich binnen het invloedsgebied woningen. Op grotere afstand bevinden zich naast woningen een grondgebonden kantoor en een maatschappelijke voorziening, te weten de voormalige Elimkerk. Deze wordt thans gebruikt voor detailhandel in woninginrichtingsartikelen gecombineerd met wonen.

De nieuwe ontwikkelingen die rechtstreeks juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden binnen het invloedsgebied, betreffen woningen in het cluster 7.10 en een maatschappelijke bestemming aan de Jacobuslaan. De woningen in het cluster 7.10 zijn grondgebonden en voor deze functie geldt dat deze niet specifiek is bedoeld voor niet- of beperkt zelfredzame personen. Gebouwen, die bestemd zijn voor niet- of beperkt zelfredzame personen, huisvesten onder andere ouderen, gehandicapten, jonge kinderen of gevangenen. Bij het maken van het inrichtingsplan voor het cluster 7.10 is in overleg met de regionale brandweer bepaald op welke wijze voldaan kan worden aan een goede bereikbaarheid van de brandweer en vluchtmogelijkheden van de bewoners. Het gewenste resultaat is vertaald in dit bestemmingsplan.

Aan de Jacobuslaan zal een basisschool met kinderopvang worden gerealiseerd. Dit gebouw zal daarom niet-zelfredzame personen huisvesten. Het gebouw is geprojecteerd op 420 meter van de leiding. Daarmee zal het gebouw op ruime afstand van de 100% letaliteitsgrens van 190 meter worden gesitueerd. Er zijn maatregelen getroffen aan de leiding om de faalkans te verkleinen. Daarmee wordt de bouw binnen het invloedsgebied vanuit externe veiligheid acceptabel geacht. De brandweer dient bij de realisatie van het gebouw betrokken te worden bij het nemen van bouwkundige maatregelen, het creëren van voldoende en geschikte vluchtroutes en de situering van de gevoeligere functies.
Geconcludeerd kan worden dat er verder geen bestaande objecten zijn binnen het invloedsgebied van de leiding, waar niet-zelfredzame personen aanwezig zijn. Daarnaast zijn de bestaande gebouwen voornamelijk grondgebonden en daardoor relatief makkelijk te ontvluchten in geval van een incident.

De uit te werken woonbestemming maakt naast wonen ook maatschappelijke bestemmingen mogelijk, waar mogelijk personen verblijven die verminderd zelfredzaam zijn. Het verdient aanbeveling om deze maatschappelijke voorzieningen op zo groot mogelijk afstand van de aardgasleiding te realiseren. Daarbij dienen bijzonder kwetsbare objecten, die verminderd zelfredzame personen huisvesten, in ieder geval op ten minste 190 meter te worden gesitueerd. Daarnaast is de bereikbaarheid en beschikbaarheid van vluchtroutes in het gebied van belang. Ten tijde van het uitwerkingsplan wordt hiermee rekening gehouden en wordt de brandweer geconsulteerd. Bij de uitwerkingsregels in dit bestemmingsplan is opgenomen dat nadere richtlijnen kunnen worden gesteld ten behoeve van externe veiligheid.

Verschillende wegen, waaronder de Laan van Welhorst en de Vrouwgelenweg, leiden in noordelijke en zuidelijke richting direct uit het invloedsgebied van de leiding. De Brandweer Zuid-Holland Zuid heeft een pré-advies (d.d. 2 december 2008) en een advies (d.d. 16 juli 2009) opgesteld. Hierin is geconcludeerd dat het geprojecteerde plangebied voldoet aan het (destijds) geldende beleid en het toekomstige (vigerende) beleid. Naast deze conclusie worden enkele maatregelen in het kader van zelfredzaamheid en beheersbaarheid voorgesteld die de veiligheidssituatie optimaliseren:

- De geprojecteerde woningen en appartementen zover als mogelijk van de aardgasleiding projecteren;
- Het situeren van bijzonder kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen op ten minste 190 meter afstand van de leiding (100% letaliteitsgrens);
- De woningen en de eventuele appartementen dusdanig te ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als opslagruimten, wc's en trappenhuizen aan de gevaarszijde zijn geplaatst;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- De woningen en de eventuele appartementen loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobron;
- Gebruikers en bewoners van het plangebied door middel van risicocommunicatie te informeren en instrueren over de risico's en de mogelijke maatregelen die ze zelf kunnen nemen als dat nodig is. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk en heeft hierin een informatieplicht;
- Rekening te houden met de aspecten ten aanzien van de bereikbaarheid en beheersbaarheid zoals die in de toelichting van het advies is opgenomen;
- Ten tijde van het definitieve ontwikkelingsplan, dient een definitief advies, o.a. ten aanzien van de bluswatervoorzieningen, bereikbaarheid en preventieve voorzieningen, van brandweer Hendrik-Ido-Ambacht te worden gevraagd.

Ten tijde van het uitwerkingsplan zal rekening worden gehouden met de door de brandweer aangedragen punten. Een verantwoording van het groepsrisico met een afweging van de voorgestelde maatregelen dient in het uitwerkingsplan te worden opgesteld. Bij de uitwerkingsregels is opgenomen dat nadere richtlijnen kunnen worden gesteld ten behoeve van externe veiligheid.

Resteffect en conclusie buisleiding A-555-KR-012 t/m 128

Het resteffect van incidenten met brandbaar gas onder druk is moeilijk concreet in te schatten. Over het aantal gewonden kan geen concrete voorspelling gedaan worden. Met betrekking tot de buisleiding A-555-KR-012 t/m 128 is een QRA gemaakt met het rekenprogramma CAROLA. Op basis van deze QRA kan gesteld worden dat de waarde van het groepsrisico in de nieuwe situatie kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, namelijk 0,02. Een beperkte verantwoording is gegeven.

Betuweroute

Aan weerszijden van de spoortunnel geldt een vrijwaringszone van 55 m vanaf de hartlijn van de beide tunnelbuizen. De Betuweroute is in het plangebied ondergronds gesitueerd. Bovengronds zijn de gronden bestemd voor "Wonen - uit te werken" waarvan de bepalingen zijn te vinden in artikel 10 van de regels. Ontwikkelingen binnen de vrijwaringszone mogen de belangen van de spoortunnel niet schaden.

In de regels van het bestemmingsplan is hiertoe een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Bedrijfsactiviteiten ten oosten van de Veersedijk

De invloed van de externe veiligheid van de bedrijfsactiviteiten ten oosten van de Veersedijk is uiteengezet in de Notitie Hinderaspecten Rietbaanbedrijven/Bruynzeel d.d. 8 oktober 2008.
In deze notitie zijn de hinderaspecten geur, stof en veiligheid die van invloed zijn op de voorgestane woningbouwplannen in kaart gebracht. Uit deze drie aspecten is een hindercontour bepaald die in de verbeelding is opgenomen ('milieuzone - zones wet milieubeheer'). Binnen het gebied tussen deze contour en de Veersedijk mogen in beginsel geen milieugevoelige objecten/functies (zoals woningen) worden gerealiseerd.
Bij de procedure tot uitwerking van de woonbestemming op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient aandacht te worden geschonken aan de bovennoemde hinderaspecten.
Uit het memorandum van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid van 16 juli 2009 blijkt, dat de invloed van gevaarlijke stoffen (propaantanks en gasflessen) bij deze Rietbaanbedrijven en bij de firma Bruynzeel geen belemmeringen opleveren voor de toekomstige bebouwing in De Volgerlanden-Oost. De firma Bruynzeel is overigens ter plaatse vertrokken. Het pand staat momenteel te koop c.q. te huur. Bij een toekomstige herijking van de invloed van gevaarlijke stoffen op De Volgerlanden-Oost in het kader van de opstelling van uitwerkingsplannen zal uiteraard met de dan feitelijk aanwezige gebruiksvorm van het pand rekening worden gehouden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Bij raadsbesluit van 5 oktober 2009 is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen binnen de gemeente vastgesteld. De daarin opgenomen wegen c.q. wegvakken liggen buiten het plangebied.

Groepsrisico vervoer van gevaarlijke stoffen door de tunnel

De uitkomsten van de berekening van het risico van het vervoer van gevaarlijke stoffen door de Sophiaspoortunnel zijn in november 2010 beschikbaar gekomen. Daaruit blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de ruimtelijke ordening vanwege het plaatsgebonden risico. Bij zowel de tunnelmond als de ventilatieschacht ligt de 10-6 contour, die bepalend is, niet over bestaande of geprojecteerde kwetsbare objecten. Het groepsrisico in De Volgerlanden-West neemt als gevolg van de realisatie van de zorgcluster niet toe. Het groepsrisico wordt geheel bepaald door de bestaande situatie. Een groepsrisico rond de ventilatieschacht in De Volgerlanden-Oost is niet aanwezig.

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 sloopppremie 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.
Het project De Volgerlanden-Oost (1.100 woningen) is opgenomen in bijlage 8 van het NSL.

Onderzoek luchtkwaliteit De Volgerlanden-Oost

Op 7 december 2010 is het nieuwe 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. Voor de overige stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen, lood etc.) vindt langs wegen in Nederland geen overschrijding van de grenswaarden plaats. Deze stoffen zijn daarom verder niet in het onderzoek betrokken. Voor benzeen kan in bijzondere gevallen, bijvoorbeeld bij grote parkeergarages, nog wel sprake zijn van een overschrijding, maar dat is in de onderhavige situatie niet aan de orde.
Uit het onderzoek volgt dat de luchtkwaliteit in de verschillende zichtjaren (2011, 2015 en 2021) en varianten (autonoom en planvariant) op de berekeningspunten langs de lokale wegen (ruimschoots) voldoet aan de grenswaarden die gelden voor stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10).
Daarnaast volgt uit het onderzoek dat op punten langs en boven de snelwegen (A15 en A16) in de verschillende zichtjaren en varianten sprake is van een overschrijding van de grenswaarde die gelden voor stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). De overschrijdingen doen zich echter voor op punten die op grond van de Regeling beoordeling luchtkwa-

liteit 2007 niet behoeven te worden betrokken in de beoordeling van de luchtkwaliteit omdat:

- de locatie van het berekeningpunt niet toegankelijk is voor het publiek;
- de verblijfstijd ter plaatse niet significant is in vergelijking met een ‘middelings tijd’.

Effect ontwikkeling De Volgerlanden-Oost
De realisatie van De Volgerlanden-Oost zorgt voor een toename van de concentraties en het aantal overschrijdingen van de uur- en 24-uurgemiddelde normen voor stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) langs met name de Jacobuslaan. De verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van de realisatie van De Volgerlanden-Oost is te kwalificeren als niet in betekenende mate (toename < 1,2 µg/m3). Dat de effecten van de realisatie van De Volgerlanden-Oost op de luchtkwaliteit beperkt zijn, is te verklaren uit het feit dat het verkeer van/naar de wijk zich verspreidt over een groot aantal ontsluitingswegen.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek wordt geconcludeerd, dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost voor het eerst mogelijk maakt, niet stuiten op bezwaren vanuit de wet- en regelgeving aangaande de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is hiermee aangetoond, dat de toekomstige bewoners van De Volgerlanden-Oost – bezien vanuit het thema luchtkwaliteit – een goed woon- en leefklimaat krijgen.

Infrastructuur
De tot voor kort ten westen van het plangebied aanwezige bovengrondse 50 kV-hoogspanningsverbinding is inmiddels geheel verwijderd. De nieuwe, ondergrondse, hoogspanningsleiding ligt westelijk van de Laan van Welhorst, geheel buiten het plangebied. Deze heeft geen effect op de geplande nieuwbouw in De Volgerlanden-Oost.

Duso/Dubo
Naast dat aan het aspect duurzaam bouwen (Dubo) aandacht wordt geschonken, is het voor de ontwikkeling van de woonwijk De Volgerlanden gewenst aan het aspect duurzame stedelijke ontwikkeling (Duso) expliciet aandacht te besteden en daaraan ook concreet invulling te geven door het toepassen van duurzaamheidsprincipes.

Duurzame stedelijke ontwikkeling is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat er een aantrekkelijke woonomgeving ontstaat. Een woonomgeving die lang mee gaat, die weinig onderhoud behoeft, waar bewoners graag vertoeven en die mee kan groeien en veranderen met nieuwe woonwensen. Een woonomgeving waarmee de bewoner zich op een positieve wijze identificeert en waarbij de bewoner zich betrokken voelt. Deze betrokkenheid leidt tot zorg voor en verzorging van de openbare ruimte, huis en tuin.

Om de nieuwe woonwijk zoveel mogelijk toekomstwaarde mee te geven, dienen vormen van ecologisch en energiebewust bouwen, waar mogelijk, te worden benut. In de planontwikkeling wordt daarom op alle schaalniveaus speciale aandacht gegeven aan aspecten van duurzaam bouwen. De stedenbouwkundige opzet dient in dit kader een

bijdrage te leveren voor duurzame woonwijken.

Bij de realisering van de woningen in De Volgerlanden zal de regionale checklist nieuwbouwwoningen worden gehanteerd. In de regionale checklist worden de bouwplannen met name getoetst op de onderdelen: materiaalgebruik, afvalstoffen, energie- en watergebruik, alsmede het bouwproces.
Daarnaast wordt gestreefd naar toepassing van een pakket kwaliteitseisen nieuwbouwwoningen. Hierin is opgenomen het volledige Politiekeurmerk Veilig Wonen alsmede een groot aantal eisen welke betrekking hebben op aanpasbaar bouwen. Bij de eisen voor aanpasbaar bouwen wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij eisen van het handboek voor Toegankelijkheid, het voormalig handboek Consumentenkeurmerk (seniorenlabel) en de kwaliteitswijzer van de Vrouwenadviescommissie.
De direct bij deze thema's betrokken instanties (zoals de ouderenorganisaties, gehandicaptenorganisaties, jongerenorganisaties, Voorlichting- en Adviescommissie, politie en G.G.D.) participeren in een klankbordgroep bij de beoordeling van en advisering over de planuitwerkingen.

2.4.7 Klimaatbeleid

Inleiding
In reactie op de Actualisatie van de Milieueffectrapportage De Volgerlanden heeft de Toetsingscommissie voor de milieueffectrapportage extra aandacht gevraagd voor het klimaatbeleid. De commissie heeft aangegeven binnen het plan voor De Volgerlanden-Oost mogelijkheden te zien voor adaptatie en mitigatie in het kader van de klimaatverandering.

Klimaatadaptatie wil zeggen het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering, bijvoorbeeld meer ruimte creëren voor rivieren en grote hoeveelheden regenwater. Het adaptiebeleid krijgt voornamelijk vorm in het waterbeleid. Mede vanwege de klimatologische ontwikkelingen is het rapport "Waterhuishoudkundige inrichting De Volgerlanden" (d.d. 6 augustus 2010) verwerkt in en als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan. Met name in paragrafen Waterhuishouding (2.2.4) en Milieuaspecten (2.4.6) van de toelichting op dit bestemmingsplan voor De Volgerlanden wordt op het aspect water ingegaan. Vermeldenswaardig is ook de beschreven groenstructuur en met name de ecologische verbindingszone, welke een belangrijke rol in de opvang van de gevolgen van de klimaatverandering vervult.
In deze klimaatparagraaf ligt het accent op mitigatie. Bij mitigatie gaat het om maatregelen die we kunnen treffen om de uitstoot van broeikasgassen en de klimaatverandering te beperken.

Nationaal, regionaal en gemeentelijk klimaatbeleid
In aansluiting op het nationale klimaatbeleid heeft de gemeenteraad in januari 2009 de "Verkenning klimaatbeleid in de Drechtsteden" vastgesteld. Deze verkenning is uitgewerkt in het op 15 februari 2010 vastgestelde "Energieprogramma Drechtsteden, tranche 2010 - 2013". In dit beleid ligt de nadruk energiebesparing en de toepassing van duurzame energie.

Op basis van dit beleid willen we, overeenkomstig de kabinetsdoelstellingen, in de Drechtsteden een aanpak waarmee we:

- jaarlijks 2 % energie besparen,
- in 2020 20 % van onze energie duurzaam opwekken,
- in 2020 30 % minder uitstoot van broeikasgassen t.o.v. 1990.

De Volgerlanden-Oost

In het gebied De Volgerlanden-Oost is vooral sprake van projectmatige nieuwbouw van woningen. Deze realisatie van deze woning bouw vindt plaats in het verlengde van samenwerkingsovereenkomsten, welke met de betrokken private partners zijn gesloten op basis van het bouwclaim-model.

Voor De Volgerlanden-Oost is de volgende beleidsmaatregel uit voornoemd Energieprogramma Drechtsteden van toepassing.

Beleidsmaatregel

"Bij projectmatige bouw worden energieaspecten integraal in het planproces en de contracten met marktpartijen meegenomen. Dit is standaard voor nieuw af te sluiten contracten en projectplannen. Voor lopende contacten en projectplannen worden de mogelijkheden uitgewerkt:

a. Warmte tenzij: aansluiting van woningen en utiliteitsgebouwen op industriële restwarmte, in gebieden waarin dat tegen redelijke tarieven en randvoorwaarden mogelijk is. De gemeente bepaalt welke energie-infrastructuur wordt aangelegd.

b. In de planvorming en ontwikkelingsafspraken wordt geanticipeerd op de aankomende wettelijke aanscherping van de energieprestatie voor gebouwen (EPC). Dat is conform de rijksconvenanten met de bouwsector (Lenteakkoord) en corporatiesector (Convenant Energiebesparing Corporatiesector).

c. Toekomstige flexibiliteit voor duurzame energie: Gebouwen moeten plug en play geschikt zijn voor (latere) plaatsing van zonnepanelen, zonneboilers (tenzij het gebouw wordt aangesloten op het warmtenet) en aansluiting van wasmachines en vaatwasmachines op warm tapwater.

d. Kopers dienen de mogelijkheid te hebben om via kopers-opties te kunnen kiezen voor zeer energiezuinige en/of energieneutrale woningen.

e. Steekproefsgewijze controle van de wettelijke energieprestatie."

ad a. "Warmte tenzij"(restwarmte)

Afvalverwerkingscentrale HVC in Dordrecht verbrandt het afval uit de regio Drechtsteden. De warmte die vrij komt gaat nu nog verloren via de schoorsteen en via koeling van het proces. Wanneer woningen e.d. kunnen worden aangesloten op een restwarmtenet dan betekent dit energiebesparing en een goede stap richting het terugdringen van de CO_2-uitstoot.

Op initiatief van de provincie Zuid Holland is een proces gestart onder de naam "Stroomversneller proces restwarmte Drechtsteden". Doel van dit proces is te onderzoeken of een restwarmtenet binnen de Drechtsteden haalbaar is.

Op 25 maart 2010 hebben alle stakeholders, waaronder de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, het "Position Paper Restwarmte Drechtsteden" bestuurlijk bekrachtigd als

bevestiging van de collectieve ambitie en startschot voor een eerste onderzoeksfase. Op 24 november 2010 is in vervolg hierop een intentieverklaring ondertekend naar aanleiding van de resultaten van de inventarisatie van de regionale warmtevraag.
Het verkennen van de kansen voor verduurzaming van de energievoorziening zal volgens een duidelijk protocol plaatsvinden met in achtneming van 10 vastgestelde randvoorwaarden.
De randvoorwaarde betreffende de technische implicaties vraagt bij De Volgerlanden-Oost bijzondere aandacht vanwege de slechte kwaliteit van de bodem. De aanleg van warmteleidingen onder grondwaterniveau én in slappe bodem gaat namelijk gepaard met het risico op lekkages vanwege (verschil)zettingen en de gemeente kan geen garanties afgeven betreffende maximale zettingen.

Ad b t/m e. Duurzaam Bouwen + Kwaliteitseisen worden opgevolgd door GPR

Zoals aangegeven bij de milieuaspecten (paragraaf 2.4.6) is in het streven naar duurzaam bouwen tot nu toe gebruik gemaakt van regionale checklists betreffende milieu- en kwaliteitseisen voor nieuwbouwwoningen in de Drechtsteden.
Op 22 april 2010 heeft het Drechtstedenbestuur besloten om ten behoeve van de kwaliteit van de nieuwbouw gebruik te maken van de “Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw”. Dit in opvolging van het tot nu toe gevoerde beleid voor Kwaliteit en Duurzaam Bouwen. Het “GPR Gebouw systeem” werkt door middel van het toekennen van punten op een vijftal thema’s: milieu, energie, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Regionaal is er voor gekozen om uit te gaan van een gemiddeld ambitieniveau van 7 punten (minimaal 35 punten voor de vijf thema’s), waarbij op geen van de thema’s lager gescoord mag worden dan 6 punten. Daarnaast is een lijst met vaste uitgangspunten vastgesteld. De punten 23 t/m 25 van deze lijst hebben betrekking op klimaat.
Het streven is er op gericht om te komen tot zodanige afspraken met de betrokken ontwikkelaars en corporaties dat toetsing door de gemeente nauwelijks nodig zal zijn terwijl kwaliteit en duurzaamheid van de nieuwbouw voldoende gewaarborgd zijn.

2.4.8 Relatie met project Noordoevers

Ten oosten van De Volgerlanden-Oost ligt de Veersedijk. Aan de overzijde van deze dijk ligt een strook grond die momenteel hoofdzakelijk in gebruik is bij een aantal ter plaatse gevestigde bedrijven waar – in het kader van het Project Noordoevers – in de komende 10 jaar nieuwbouw van woningen zal plaatsvinden. Het totale Project Noordoevers omvat gronden die zowel gelegen zijn binnen de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht als binnen de gemeente Zwijndrecht; deze gronden vormen gezamenlijk één en ondeelbaar project. Het Project Noordoevers is één van de zogeheten Drechtoeverprojecten in de regio Drechtsteden.

doelstellingen

De doelstellingen binnen het Project Noordoevers zijn:

- de transformatie van een verouderd bedrijventerrein gelegen langs de Veersedijk in Hendrik-Ido-Ambacht en de Ringdijk in Zwijndrecht tot een gebied met hoogwaardige woningbouw;

- de herinrichting van de Sophiapolder van een weidegebied in een zoetwatergetijdengebied met in hoofdzaak natuurontwikkeling met beperkte recreatieve mogelijkheden;
- de ontwikkeling van het voormalige Citadel- en Genieterrein op het bedrijventerrein Antoniapolder in Hendrik-Ido-Ambacht, zijnde primair bestemd als hervestigingslocatie voor de bedrijven langs de Veersedijk;
- de sanering van de waterbodem van de Rietbaan en de Strooppot;
- de herinrichting van de Galgeplaat als gebied met recreatieve-, natuur- en cultuurwaarden.

overdracht van het project aan de ROM-D

In juli 2006 heeft de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D), waarbij de uitvoering van het Project Noordoevers aan de ROM-D is overgedragen en de ROM-D onder de in deze overeenkomst vastgelegde bepalingen de uitvoering (voor eigen rekening en risico) heeft aanvaard. De gemeente Zwijndrecht heeft, eveneens in juli 2006, een samenwerkingsovereenkomst van gelijke strekking met de ROM-D gesloten.
Tegelijkertijd is voorts een bestuurlijk convenant gesloten tussen de beide genoemde gemeenten, de regio Drechtsteden en Rijkswaterstaat, waarbij (onder meer) de beide gemeenten de beleidsmatige regie voor het Project Noordoevers hebben overgedragen aan het Drechtstedenbestuur. De beide gemeenten hebben op zich genomen zich in te spannen de publiekrechtelijke maatregelen te treffen die nodig zijn voor een adequate uitvoering van het project.
De ROM-D communiceert met alle rechtstreeks betrokkenen (bedrijven en bewoners) over de uitvoering van het project. Daarbij wordt enerzijds gebruik gemaakt van een periodiek verschijnende Nieuwsbrief Noordoevers (die ook huis-aan-huis wordt verspreid) en anderzijds worden bilaterale contacten gebruikt, met name met de thans nog ter plaatse gevestigde bedrijven.

stand van zaken m.b.t. eigendomsverwerving

Hieronder wordt ingegaan op de voortgang van de onderhandelingen tot verwerving van gronden van de zogeheten "Rietbaan-bedrijven". Daarbij worden alle bedrijven genoemd die een eigendomspositie hebben op deze oeverstrook.

De ROM-D spreekt met de betreffende bedrijven over verwerving op basis van minnelijke overeenstemming, waarbij in voorkomende gevallen wordt aangesloten op de wens van de bedrijven om over te gaan tot verplaatsing. Er zijn ook bedrijven die opteren voor bedrijfsbeëindiging c.q. die hebben aangegeven zelf te zoeken naar een andere vestigingslocatie.
In de contacten met deze rechtstreeks betrokkenen wordt aandacht geschonken aan het totale spoor van de planvorming en planrealisatie (masterplan, structuurplan, bestemmingsplan, onteigeningsplan).

Inmiddels heeft de ROM-D twee bedrijven aankocht, te weten metaalhandel Van Dalen (aan de Veersedijk) en scheepswerf Van der Pol (aan de Ringdijk). De milieuvergunningen van de beide bedrijven zijn ondertussen ingetrokken.

Voorts heeft de ROM-D een intentie-overeenkomst met de firma Stolk (aan de Veersedijk) gesloten, die binnenkort een vervolg zal krijgen. Deze overeenkomst is er op gericht dat de ROM-D de huidige gronden van de firma Stolk zal aankopen en dat vervangende grond aan Stolk beschikbaar wordt gesteld op het bedrijventerrein Antoniapolder in Hendrik-Ido-Ambacht. Momenteel is verder overleg gaande tussen de ROM-D en de firma Stolk om tot een vervolgovereenkomst te komen, waarin onder meer afspraken worden neergelegd om de verplaatsing van het bedrijf te concretiseren; hierbij wordt ook projectontwikkelaar ABB betrokken. De verwachtingen over het verloop van deze onderhandelingen zijn positief, gezien ook de constructieve opstelling van de firma Stolk. Op dit moment kan nog niet worden ingeschat op welk moment de verplaatsing van de firma Stolk daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. Dit is mede afhankelijk van de te doorlopen vergunningenprocedures voor de nieuwe bedrijfslocatie. Die locatie is – evenals de huidige locatie – gesitueerd binnen het gezoneerde industrieterrein Aan de Noord; de doorlooptijd van een nieuwe vergunning op grond van de Wet milieubeheer is mede afhankelijk van de uitvoering van het regionale Plan van Aanpak Zonebeheer Drechtsteden.

Met de bedrijven Arbez en Van Vliet zijn meerdere gesprekken gevoerd vanuit de ROM-D en zijn in aansluiting daarop taxaties uitgevoerd. Nadat de ROM-D van deze bedrijven daarvoor toestemming heeft verkregen, zal een bodemonderzoek worden opgestart. Als de uitkomsten daarvan bekend zijn, zal de ROM-D in de gelegenheid zijn om de beide bedrijven een bod te doen.
Arbez heeft aan de ROM-D aangegeven zelf zorg te dragen voor een vervangende bedrijfslocatie.
De firma Van Vliet heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan een vervangende bedrijfslocatie; het bedrijf heeft de activiteiten zelfs al deels gestaakt.

Met Grondhandel Mol heeft de ROM-D gesprekken gevoerd over de uitkomsten van de taxatie en over het opgestelde bodemrapport. Ook projectontwikkelaar ABB is bij het overleg betrokken. In samenspraak met Grondhandel Mol zijn de mogelijke alternatieven bezien om te komen tot een overeenkomst, waarbij – afhankelijk van de wensen van de heer Mol – een verkoopovereenkomst met een daarin opgenomen tijdelijk voortgezet gebruik in principe voor de ROM-D bespreekbaar is.

De firma De Jong heeft aan de ROM-D kenbaar gemaakt pas over jaren te willen onderhandelen over de verkoop van de gronden (waarop thans diverse huurders bedrijfsactiviteiten uitoefenen).

De ROM-D heeft inmiddels voor € 10 miljoen in de aankoop van gronden geïnvesteerd, wat mede de wens en de noodzaak van een voortvarende aanpak van het project Noordoevers onderstreept. De ROM-D beschikt over een exploitatieberekening waaruit blijkt dat het project financieel-economisch uitvoerbaar is. Binnen deze exploitatie is rekening gehouden met de voorgenomen gefaseerde uitvoering en dus ook met – indien mogelijk – een gefaseerde verwerving door de ROM-D van de benodigde gronden. Hierover heeft de ROM-D met de betrokken bedrijven gecommuniceerd. Als één van de gevestigde bedrijven echter aangeeft eerder tot verkoop van de gronden aan de ROM-D te willen overgaan, is een hierop toegesneden transactie ook (op dat moment)

bespreekbaar.

ruimtelijke planvorming project Noordoevers

Ten aanzien van de ruimtelijke planvorming voor het Project Noordoevers is aanzienlijke vooruitgang geboekt:

- In het verlengde van de opstelling van een Masterplan Noordoevers is het Structuurplan Noordoevers tot stand gekomen, dat na een inspraakprocedure is vastgesteld door de gemeenteraad van Zwijndrecht op 30 juni 2005 en de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op 4 juli 2005.
- In 2008 is in zowel Hendrik-Ido-Ambacht als in Zwijndrecht een bestemmingsplan vastgesteld tot herziening van de zone van het industrieterrein Aan de Noord. Deze bestemmingsplannen hebben betrekking op het voormalig terrein van metaalhandel Van Dalen en het terrein van Scheepswerf Van der Pol. In deze bestemmingsplannen wordt het gezoneerde industrieterrein verkleind ten gevolge van het vertrek van deze bedrijven op die locaties. Het bestemmingsplan van de gemeente Zwijndrecht is goedgekeurd en onherroepelijk van kracht geworden; het (qua opzet inhoudelijk identieke) bestemmingsplan van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is op juridisch-technische gronden niet goedgekeurd.

Actuele ontwikkelingen met betrekking tot het project Noordoevers

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 13 oktober 2011 het bestemmingsplan voor de Noordoevers vernietigd (en tevens het exploitatieplan en het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden voor de beoogde woningbouw aan de Noordoevers). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is van oordeel, dat het aan het project Noordoevers ten grondslag gelegde onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid niet is verricht met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

Voor het project Noordoevers is een aanvang gemaakt met een heroverweging van de plannen voor de herstructurering van de oeverstrook. De gemeenteraad heeft op 30 mei 2011 op hoofdlijnen ingestemd met de vernieuwde planvisie Noordoevers, onder voorwaarde dat – mede uit de second opinion die in opdracht van het Drechtstedenbestuur wordt uitgevoerd – de financiële haalbaarheid is aangetoond. De ROM-D zal in samenwerking met de betrokken gemeenten een Nota van Uitgangspunten opstellen. De raad heeft gelijktijdig ingestemd met de (nieuwe) fasering van het project Noordoevers waarbij gestart wordt met de realisatie van de eerste fase. Voor de realisatie van de overige fasen gelden inspanningsverplichtingen. Er zullen nieuwe samenwerkingsovereenkomsten tussen de ROM-D en de gemeenten worden gesloten. De gemeenteraad heeft voorts (onder voorwaarden) ingestemd met het doen van strategische aankopen voor de Noordoevers ten behoeve van de ROM-D en als voorfinanciering voor de ROM-D voor een bedrag van € 5 miljoen.

planning realisatie woningbouw in De Volgerlanden-Oost

In de projectplanning voor De Volgerlanden is voorzien dat de oplevering van de woningbouw in het deelgebied De Volgerlanden-Oost zal plaatsvinden tot en met 2021. Deze planning zal nader worden uitgewerkt aan de hand van de indeling van de woningproductie per woningcluster, afgestemd op de taakstelling van de private

samenwerkingspartners voor de woningbouw in dit deel van De Volgerlanden.

In de planmethodiek voor het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost is gekozen voor een gedetailleerde (eind)bestemming voor cluster 7.10 (met circa 45 woningen) en de nieuwe brede school. Voor de overige uit te geven gronden wordt uitgegaan van een globale, nader uit te werken woonbestemming. In de regels is een bouwverbod opgenomen, zolang en voor zover de uitwerking van deze globale, nader uit te werken bestemming op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening nog geen rechtskracht heeft verkregen.
Het bouwverbod kan slechts met een bijzondere binnenplanse afwijkingsprocedure worden doorbroken, indien het bouwplan waarvoor deze procedure wordt gevolgd past in een (concept-)uitwerkingsplan dan wel past in een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

In het onderhavige bestemmingsplan voor De Volgerlanden-Oost zijn daarenboven bepalingen opgenomen in het kader van de uitwerking van de globale woonbestemming, gericht op onder meer het opstellen van nadere richtlijnen met betrekking tot:
- de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
- de gewenste beeldkwaliteit, de kwaliteit van de openbare ruimte, duurzaam bouwen, groenvoorzieningen etc.

Tevens is in het bestemmingsplan vastgelegd dat bij de uitwerking ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de actuele invloed van industrielawaai en overige hinderaspecten voorafgaande aan de vaststelling van een uitwerkingsplan wordt onderzocht. Dit is een waarborg voor een adequate afstemming tussen deze milieuaspecten en de realisering van nieuwbouw in De Volgerlanden-Oost.
Bij besluit van 16 oktober 2004 hebben Gedeputeerde Staten hogere grenswaarden in de zin van de Wet geluidhinder vastgesteld voor De Volgerlanden-Oost, onder meer voor 420 woningen als gevolg van het industrielawaai van het industrieterrein 'Aan de Noord'. De behoefte aan deze hogere grenswaarde voor industrielawaai is, zeker voor het overgrote deel van deze woningen, tijdelijk van aard. Aangezien het streven er op is gericht de bedrijven in de oeverstrook langs de Rietbaan op te heffen, dan wel te verplaatsen, waardoor het industrielawaai op termijn niet meer aanwezig zal zijn. Hooguit zal dan voor een klein deel van de nieuw te bouwen woningen in de meest noordoostelijke hoek van het plangebied gebruik gemaakt moeten worden van die hogere grenswaarde (in verband met de geluidemissie van de bedrijven op het nabij gelegen bedrijventerrein Antoniapolder). In het kader van een goede ruimtelijke ordening biedt het hiermee in de regels neergelegde stelsel waarborgen dat bij de uitwerking van de globale bestemming in één of meer uitwerkingsplan(nen) een actuele afweging wordt gemaakt van de voortgang van de bedrijfsbeëindiging van de bedrijven ten oosten van de Veersedijk en de mate waarin (op dat moment) nog aanwezige activiteiten al dan niet van invloed zijn op de gefaseerde woningbouw in De Volgerlanden-Oost. Aan de hand van actuele informatie en voortschrijdend inzicht zal per (concept-)uitwerkingsplan een nadere analyse worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het deelgebied De Volgerlanden-Oost.

Naast de hierboven omschreven aspecten ten aanzien van het thema industrielawaai, is in de plantoelichting ook ingegaan op de overige milieu-aspecten (zoals externe

veiligheid). Verwezen wordt naar paragraaf 2.4.6. en de in de verbeelding in dat verband opgenomen milieuzone (aanduiding). Het gebied tussen deze aanduiding en de bedrijven langs de Rietbaan vormt een onderzoeksgebied. In de regels is bepaald, dat in dit gebied geen milieugevoelige objecten/functies (zoals woningen) worden gerealiseerd, behoudens afwijking van burgemeester en wethouders. In de regels is nader omschreven dat voorafgaande aan een dergelijke afwijking uit nader onderzoek moet zijn gebleken dat de feitelijke zone waarbinnen hinder aanwezig is tengevolge van milieuverstorende activiteiten van een bedrijf waarop die zone betrekking heeft, mede gelet op de geldende milieuvergunning, zodanig is dat het realiseren van milieugevoelige objecten/functies binnen de zone aanvaardbaar is zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de bedrijven waarop de zone betrekking heeft en die van de (toekomstige) bewoners.
Bij de uitwerking van de woonbestemmingen in De Volgerlanden-Oost op basis van art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening zullen de uitkomsten van dat nader onderzoek worden meegenomen in het uitwerkingsplan, mede om op die wijze aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het deelgebied De Volgerlanden-Oost.

2.5. Planmethodiek

2.5.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald in het bestemmingsplan.
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en wordt vergezeld door een toelichting.

2.5.2. Bestemmingsmethodiek

Algemeen
Bij de opzet van het plan is hoofdzakelijk gekozen voor twee bestemmingsmethodieken, waarbij voor gedeelten van het plangebied is gekozen voor:
- een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming voor het deel van het plangebied dat wordt heringericht en
- eindbestemmingen voor bestaande en te handhaven functies in het plangebied, alsmede voor cluster 7.10 (circa 45 woningen) en de geplande brede school aan de Jacobuslaan.

De keuze voor de globale, nader uit te werken bestemming, of voor een eindbestemming hangt onder meer samen met:
- de bestaande situatie in relatie tot toekomstige ontwikkelingen;
- de eigendomssituatie;
- de fasering c.q. het tijdstip van realisering van de bestemming;
- de behoefte om te zijner tijd nadere uitwerking te geven aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling.

Om het onderscheid tussen de twee bestemmingsmethodieken nader toe te lichten is het volgende van belang.

Uit te werken bestemming

Voor het overgrote deel van het plangebied is niet direct aangegeven op welke wijze bebouwing en andere voorzieningen worden gerealiseerd. De fase van detaillering wordt aldus, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), door de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd (uitwerkingsplicht). Bij de uitvoering van deze taak moet het college zich houden aan de regels welke door de gemeenteraad met betrekking tot deze uitwerking zijn vastgesteld. In de uitwerkingsregels van de uit te werken woonbestemming is de opdracht genoemd die burgemeester en wethouders in acht moet nemen bij de nadere uitwerking van de bestemming.

De aspecten die juridisch zijn vastgelegd, betreffen onder andere:

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.

Bij deze bestemmingsmethodiek is geen sprake van een "directe bouwtitel". In eerste instantie geldt voor deze bestemming een bouwverbod. Omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen in het algemeen slechts worden afgegeven indien de globale bestemming door burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan ex artikel 3.6 Wro. Bij de uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels.

Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de "globale" bestemmingsregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook een uitwerkingsplan niet zeer gedetailleerd behoeft te zijn; ook een uitwerkingsplan kan een globaal en flexibel karakter hebben.

Na de uitwerking van de bestemming door burgemeester en wethouders, worden de artikelen met de globale bestemmingen uit de regels vervangen door gedetailleerde bestemmingen. De overige algemene bepalingen uit het plan blijven hun geldigheid ook na de uitwerking behouden. Het uitwerkingsplan, waarbij ook weer verbeeldingen, bebouwingsregels en toelichting behoren, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een procedure te worden gevolgd, waarbij het (ontwerp-)uitwerkingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Van deze terinzagelegging wordt vooraf mededeling gedaan in diverse dag- of nieuwsbladen. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden mondeling of schriftelijk bij burgemeester en wethouders hun zienswijzen indienen tegen het (ontwerp) uitwerkingsplan. Binnen acht weken na afloop van deze termijn moeten burgemeester en wethouders een besluit nemen omtrent de uitwerking, waarbij dit college erop toeziet, dat

het uitwerkingsplan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde regels en grenzen.
Er bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit van burgemeester en wethouders beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Eindbestemming
Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen voor het bouwen worden afgegeven, indien deze passen binnen de bestemmingsomschrijving en de bouwregels. In deze gevallen is sprake van een "directe bouwtitel". Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet altijd sprake behoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies (bestemmingen) bevatten.
De eindbestemmingen zijn opgenomen langs de randen van het plangebied, alsmede voor de aan de grenzen van het plan gelegen verkeersbestemmingen, alsmede voor cluster 7.10 (circa 45 woningen) en de geplande brede school aan de Jacobuslaan.

Globaliteit en flexibiliteit
Mede gezien de looptijd en het ontwikkelingsgerichte karakter van het plan bestaat er behoefte aan een zekere mate van globaliteit en flexibiliteit. Door het opnemen van een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming is er sprake van een zekere globaliteit en flexibiliteit. Daarnaast kan een verder gewenste globaliteit en flexibiliteit mede worden bereikt door voor het plangebied bovendien gebruik te maken van de mogelijkheden om van de regels van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen dan wel toepassing te geven aan de mogelijkheden het plan op onderdelen te wijzigen.

2.5.3. Verbeelding

De bij het bestemmingsplan behorende verbeelding bestaat uit één blad (schaal 1 : 1.000).

De verbeelding is getekend op een topografische ondergrond aangevuld met kadastrale gegevens.
Op de verbeelding worden door middel van coderingen, arceringen en/of kleur, de bestemmingen van de gronden aangegeven. De materiële inhoud (bestemmingsomschrijving) van de bestemmingen is opgenomen in de eerste leden van de artikelen in hoofdstuk 2 van de regels (de bestemmingsregels).

Naast de primaire bestemmingen is er tevens een viertal dubbelbestemmingen van kracht, die over de onderliggende bestemmingen heen zijn gelegd. Deze dubbelbestemmingen kunnen elkaar overigens ook overlappen.

Naast de bestemmingen en dubbelbestemmingen bevat de verbeelding een aantal aanduidingen. Het gaat hier om onder meer geluid-, milieu-, veiligheids-, vrijwarings- en Wro-zones, maar ook om functieaanduidingen zoals detailhandel. Ook is een aantal

bouw- en maatvoeringsaanduidingen opgenomen.

2.5.4. Toelichting op de regels

De regels bevatten, samen met de verbeelding, bepalingen over de bestemmingen, het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.
De regels zijn verdeeld in vijf hoofdstukken, te weten:
- hoofdstuk 1: inleidende regels
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels
- hoofdstuk 3: dubbelbestemmingen
- hoofdstuk 4: algemene regels
- hoofdstuk 5: overgangs- en slotregels

Hieronder worden deze hoofdstukken nader toegelicht.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

De artikelen "Begrippen" en "Wijze van meten" vormen het eerste hoofdstuk.
In het artikel "Begrippen" wordt een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot. In het artikel "Wijze van meten" wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen welke de materiële inhoud van de bestemmingen weergeeft. Bij de opzet van de artikelen is een vaste indeling aangehouden teneinde het overzicht en daarmee de duidelijkheid te vergroten.

De volgende onderdelen worden onderscheiden:
- Bestemmingsomschrijving
  In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.
- Bouwregels
  In dit onderdeel worden bepalingen opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing.
- Nadere eisen (indien van toepassing)
- Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing)
- Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing)
- Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing)
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing)
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (indien van toepassing)
- Wijzigingsbevoegdheid (indien van toepassing)
- Specifieke procedureregels (indien van toepassing)

In het volgende gedeelte wordt ingegaan op de in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de in het plangebied gelegen (openbare) groenvoorzieningen. Bij de opzet van het plan is gekozen voor een detaillering van deze groenvoorzieningen omdat deze een wezenlijk onderdeel uitmaken van de stedenbouwkundige karakteristiek van de zone langs de Veersedijk.

Kantoor

Deze bestemming is opgenomen voor een binnen het plangebied gelegen kantoor welke bij de herinrichting van "De Volgerlanden-Oost" kan worden gehandhaafd. Binnen de bestemming is de vestiging van maatschappelijke doeleinden mogelijk. De bouwregels sluiten aan op de bestaande situatie.

Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen voor maatschappelijke functies. Daaronder worden begrepen educatieve voorzieningen (zoals scholen), religieuze voorzieningen (zoals kerken), culturele voorzieningen (zoals een bibliotheek of een cultureel centrum), sociale voorzieningen (zoals een wijkcentrum) en naar de aard daarmee vergelijkbare voorzieningen. Binnen de gegeven doeleindenomschrijving is een functiewisseling toegestaan.
De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Tevens is voor de bebouwing de bouwmassa bepaald (goothoogte, dakhelling, bebouwingspercentage en hoogte).
In het buurtschap Burgemeester van Akenwijk komt de voormalige Elimkerk voor, die thans wordt gebruikt voor detailhandel in woninginrichtingsartikelen gecombineerd met wonen. Het gebouw is aangeduid als detailhandel en wonen.

Tuin

Deze bestemming is opgenomen voor gronden waar het om stedenbouwkundige redenen ongewenst is dat bebouwing wordt opgericht. Over het algemeen betreft het hier gronden aan de voorzijde van functies, veelal gelegen aan openbare ruimten. Daarnaast heeft de bestemming betrekking op een gedeelte van de gronden gelegen naast zijgevels.

Verkeer

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van verkeersgebieden waarin de verblijfsfunctie primair is ten opzichte van de stroomfunctie. De bestemming omvat de rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden.

Water

Deze bestemming is opgenomen voor de watergang die parallel loopt aan de Vrouwgelenweg.

Wonen

Voor de in het plan aanwezige en te bouwen woningen is een woonbestemming opgenomen. Bij de opzet van de bestemming is uitgegaan van de bestaande situatie. In

verband hiermede is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling die vooral gericht is op het beheer. Ontwikkelingen ten aanzien van bestaande woningen bewegen zich daarbij vooral op het gebied van erfbebouwing (bijgebouwen en uitbreidingen van de woonruimte).
Bestaande en nieuw te bouwen woningen dienen te worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Voor de bestaande woningen is de goothoogte, dakhelling en/of hoogte aangegeven in de verbeelding; voor de nieuw te bouwen woningen zijn de maatvoeringen in de regels opgesomd.
Voor het perceelsgedeelte buiten de in de verbeelding aangegeven bouwvlakken (het bijbehorend "erf") zijn bouwregels opgenomen die zowel uitbreidingen van de woning (op de begane grondlaag) als bijgebouwen mogelijk maken.
Voor de woonpercelen is de mogelijkheid geboden bij de woning beroeps- of bedrijfsmatige werkruimten te bouwen of een deel van de bebouwing als zodanig te gebruiken. De bepalingen bieden geen extra bouwmogelijkheden; de op te richten bebouwing dient te passen binnen de kaders voor erfbebouwing (maximaal bebouwings-percentage voor het erf en een maximale grondoppervlakte voor erfbebouwing).

Wonen (uit te werken)

Deze bestemming is opgenomen voor het nog te ontwikkelen woongebied. De Betuweroute is hierbinnen gelegen. Voor deze route is een aanduiding 'vrijwaringszones - spoor' opgenomen.
Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemming. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd.

Functionele en programmatische aspecten

De hoofdfunctie is woondoeleinden. Tevens is in de bestemmingsomschrijving rekening gehouden met een aantal andere binnen een woongebied passende functies, zoals maatschappelijke doeleinden, verkeers- en groenvoorzieningen en water.
Ten aanzien van het programma zijn bepalingen opgenomen over het aantal te bouwen woningen.

Uitwerkingsregels

In navolging van het eerdergenoemde Stedenbouwkundig plan zijn specifieke bepalingen opgenomen over de toekomstig gewenste inrichting, welke voor zover mogelijk zijn vertaald in de uitwerkingsregels. In het artikel zijn administratieve regels, programmatische regels, inrichtingsregels, faseringsregels, regels omtrent overige aspecten (waaronder regels omtrent bebouwing, akoestische aspecten, archeologie en het Perenlaantje) opgenomen.

Bouwregels en afwijken van de bouwregels

In de bouwregels is de vermelding opgenomen dat dient te worden voldaan aan het bepaalde in de uitwerkingsregels. Daarnaast zijn aanvullende bouwregels opgenomen. Er is vervolgens een afwijking opgenomen voor het bouwen van twee extra bouwlagen al dan niet met kap.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen dat bepaalde werkzaamheden in beginsel niet mogen worden uitgevoerd ter plaatste van de aanduiding ‘railverkeer’ en de aanduiding ‘vrijwaringszone - spoor’.

Hoofdstuk 3: dubbelbestemmingen

Leiding - Gas

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor een in het plan gelegen (ondergrondse) aardgastransportleiding.

Ten behoeve van de primaire leidingfunctie zijn andere bouwwerken toegestaan. Bouwwerken ten dienste van de secundaire bestemmingen zijn afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling.

Aan de leidingen is door het opgenomen omgevingsvergunningenstelsel een nadere planologische bescherming gegeven. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend zal vooraf door burgemeester en wethouders advies in worden gewonnen bij de leidingbeheerder(s).

Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden voor delen van het plangebied. De bebouwingsmogelijkheden zijn hier in beginsel zeer beperkt gehouden. Bovendien is een omgevingsvergunningstelsel van kracht.

Waterstaat

De bestemming heeft betrekking op de zogenoemde "keurzones" ter weerszijde van de in het plangebied gelegen hoofdwatergangen gelegen aan de oostzijde van de Vrouwgelenweg. De breedte van deze zones is gebaseerd op de keur van het Waterschap Hollandse Delta en bedraagt 5 m. Naast de bepalingen van het bestemmingsplan is tevens de keur van het waterschap op deze gronden van toepassing. Bij de ontwikkeling binnen deze zones dienen door burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

Binnen de regels is rekening gehouden met wijzigingen van de hoofdwatergangen, zoals het verbreden of, bij de herinrichting van het woongebied, de wijziging van de situering van bestaande en, bij de uitwerking van de globale bestemming, de aanleg van nieuwe hoofdwatergangen. Deze aanpassingen zullen dan tevens gevolgen hebben voor de bijbehorende keurzones.

Op deze gronden blijft overigens, naast de bepalingen van het bestemmingsplan, de keur van voornoemd waterschap van toepassing. Door de opgenomen regeling kan sprake zijn van een gecoördineerde vergunningverlening tussen Wro/Woningwet enerzijds en de keur anderzijds.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de ter plaatse van de Veersedijk gelegen hoofdwaterkering. Ook de Sophiaspoortunnel is een primaire waterkering.

De breedte van de bestemming is afgeleid van de keur van het Waterschap Hollandse Delta. De waterstaatkundige bestemming (functie) is primair gesteld ten opzichte van de

andere bestemmingen. Ontwikkelingen binnen de bestemming, waaronder begrepen herinrichting en/of bouwen, zijn slechts toegestaan voor zover de belangen van de waterkering zulks gedogen. Teneinde dit te kunnen beoordelen, dient door burgemeester en wethouders bij ontwikkelingen advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering, het Waterschap Hollandse Delta.

Op deze gronden blijft overigens, naast de bepalingen van het bestemmingsplan, de keur van voornoemd waterschap van toepassing. Door de opgenomen regeling kan sprake zijn van een gecoördineerde vergunningverlening tussen Wro/Woningwet enerzijds en de keur anderzijds.

Hoofdstuk 4: Algemene regels
In dit hoofdstuk is een aantal algemene bepalingen opgenomen, zoals de antidubbeltelregel, algemene bouwregels (waaronder erfbebouwingsregels en overschrijding van bouwgrenzen), algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels.

In de algemene aanduidingsregels zijn de diverse zones nader omschreven. Het betreft hier de ‘geluidszone industrie (50 dB(A))’, de samengestelde ‘milieuzone - zones Wet milieubeheer’, de ‘vrijwaringszone - spoor’ en de ‘Wro-zone wijzigingsgebied’.
Binnen de eerste drie genoemde zones gelden beperkingen ten aanzien van de bestemmingen en bebouwing. Ter plaatse van de ‘Wro-zone wijzigingsgebied’ is een wijzigingsbevoegdheid van kracht, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.
De wijzigingsbevoegdheid biedt een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen in aanvulling op de vrijstellingsbepalingen (ruimere mogelijkheden).
In de wijzigingszone is tevens de mogelijkheid geopend om gedetailleerde woonbestemmingen te kunnen wijzigen in de globale, door burgemeester en wethouders uit te werken, bestemming “Wonen (uit te werken)” indien daaraan bij de realisatie van het plan behoefte bestaat. Ten aanzien van de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden verder de volgende voorwaarden:
De omzetting van de functie dient noodzakelijk of gewenst te zijn in het kader van de realisatie van het woongebied, waarbij sprake is van aanpassingen c.q. wijzigingen van het Stedenbouwkundig plan waarin begrepen de te realiseren infrastructuur. Verder zal toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid "volgend" zijn, dit houdt in dat aan deze bepaling slechts toepassing zal worden gegeven nadat overleg met belanghebbenden geleid heeft tot overeenstemming over de verwerving van (een gedeelte van) gronden en opstallen en de uiteindelijke begrenzing van percelen.

DEEL 3. VERANTWOORDING

3.1. Ruimtelijke ordening

Het plangebied van De Volgerlanden-Oost wordt ruimtelijk begrensd door :
- de Vrouwgelenweg aan de zuid- en westzijde;
- de Veersedijk aan de oostzijde;
- de Van Renesseborch, de IJdenhove en de Van Kijfhoekstraat aan de noordzijde.

In de Volgerlanden-Oost wordt het woongebied van De Volgerlanden afgerond.
Aan de noordzijde wordt de Noordwand en -voeg doorgetrokken vanuit De Volgerlanden-West. De wand wordt afgerond door een stedenbouwkundig accent van vijf tot negen bouwlagen.
Aan de westzijde van het plangebied wordt het karakter van de bestaande bebouwing langs de Vrouwgelenweg in de nieuwe bebouwing langs de Vrouwgelenweg voortgezet.

Het plan is tevens getoetst aan de AMvB – ruimte (ontwerp). Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de AMvB.

3.2. Volkshuisvesting

Het voorlopige woningbouwprogramma gaat uit van de realisatie van 1074 woningen, waarvan 284 woningen in de sociale sector.

3.3. Mobiliteit

In het plangebied is een enkele gebiedsontsluitingsweg (maximumrijsnelheid 50 km/u) voorzien: de Jacobuslaan die de Laan van Welhorst verbindt met de Veersedijk en via een nieuwe rotonde zal aansluiten op het te verlengen Noordeinde in het bedrijventerrein “Antoniapolder”. De overige wegen in het plangebied zullen als buurt- en erfontsluitingswegen worden vormgegeven. In het plangebied zullen ook autoluwe gebieden worden gerealiseerd.

3.4. Milieu

De uitkomsten van (onder meer) de onderzoeken voor industrielawaai, luchtkwaliteit en externe veiligheid tonen aan dat er geen belemmeringen zijn voor de realisering van De Volgerlanden-Oost.

3.5. Waterhuishouding

De Volgerlanden-Oost is verdeeld in twee peilvlakken: een noordelijk peilvlak en een zuidelijk peilvlak. De scheiding tussen de twee peilvlakken ligt ter hoogte van het Sophiapark. Het noordelijk peilvlak ligt N.A.P. -2.20 m. Het zuidelijk peilvlak is beperkt tot de gebieden met de bestaande bebouwing (langs de Vrouwgelenweg en Veersedijk met Onderdijkse zone) en heeft een peilmaat van N.A.P. -1.90 m. Dit is ter voorkoming van het verzakken van de bestaande bebouwing.
Het water wordt afgevoerd van oost naar west.

3.6. Ecologie

Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft ontheffing verleend op grond van de Flora- en faunawet ten behoeve van de realisering van De Volgerlanden-Oost.

DEEL 4. UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

4.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De woningbouw in De Volgerlanden-Oost vormt een onderdeel van het woningbouwprogramma voor de totale wijk De Volgerlanden, dat mede voorziet in de beoogde doelstelling voor het realiseren van woningbouw in de diverse marktsegmenten. Dit programma is afgestemd op de regionale woningbouwprogrammering in de Drechtsteden. De realisatie van De Volgerlanden vormt hierbinnen de grootste bouwlocatie in de regio.

In totaliteit zal 30% van de nieuwbouw in De Volgerlanden (berekend over de oorspronkelijk bepaalde woningbouwcapaciteit van 4.500 woningen voor de wijk als geheel) in de sociale sector worden gerealiseerd. Ook in het gebied De Volgerlanden-Oost wordt een belangrijk deel van de geplande woningen in de sociale sector gebouwd. Deze bouwproductie is binnen de regio Drechtsteden van grote betekenis voor de doorstroming op de woningmarkt in de Drechtsteden en daarmee voor de mogelijkheid om in diverse gemeenten in de regio tot herstructurering van bestaande woonwijken te kunnen overgaan.

Aangezien de ook de woningbouw binnen De Volgerlanden-Oost voorziet in de regionale behoefte aan nieuwbouwwoningen wordt het onderhavige plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Gelet op de urgentie van de behoefte aan de binnen het plangebied te realiseren functies zal naar verwachting toepassing worden gegeven aan een binnenplanse afwijkingprocedures voor diverse bouwplannen De Volgerlanden-Oost, vooruitlopend op de totstandkoming van uitwerkingsplannen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

4.2. Economische uitvoerbaarheid

Terzake van de realisatie van de totale wijk De Volgerlanden is met de gemeente Zwijndrecht een samenwerkingsovereenkomst aangegaan. Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de grondexploitatie.
Gelijktijdig met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ook een ontwerpexploitatieplan ter inzage gelegd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.

4.3. Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige flora en

bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaats vinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt gedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de ontheffingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid omgevingsvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

4.4. Wet voorkeursrecht gemeenten

De raad heeft bij besluit van 6 juli 2009 een (nieuw) voorkeursrecht in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd op een aantal percelen binnen het plangebied.

4.5. Fasering

De verwezenlijking van De Volgerlanden vindt gefaseerd plaats. Bij de detaillering van de plannen kan op onderdelen van de fasering worden gewijzigd, afhankelijk van onder meer de voortgang van de grondverwerving en eventuele belemmeringenzones. Deze aanpak wordt ook gevolgd bij de realisatie van De Volgerlanden-Oost, waarbij wordt uitgegaan van een fasering over een reeks van jaren, tot uiterlijk 2021. Ook het bouwrijp maken zal gefaseerd plaatsvinden (vanaf 2011). De woningbouwplanning is er op gericht dat de eerste woningen in De Volgerlanden-Oost worden gebouwd in 2012.
Bij de uitwerking van de bestemming op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zal een fasering in deelgebieden worden aangehouden.

4.6. Grondverwerving

Uitgangspunt voor de planrealisering is de verkrijging van de gronden door de gemeente op basis van minnelijk overleg. Indien echter de gronden niet tijdig op deze manier kunnen worden verworven, zal een onteigeningsprocedure moeten worden overwogen.

4.7. Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de 'nieuwe' 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 het overgrote deel van de gronden waarop de realisatie van de nieuwbouw in De Volgerlanden-Oost zal plaatsvinden. Een deel van de gronden is (nog) niet in bezit van de gemeente. Om die reden is het wettelijk verplicht om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. Het doel van een exploitatieplan is met name de noodzakelijke publiekrechtelijke grondslag leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van de leges voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, dan wel waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van het exploitatieplan.
Dat ontwerpexploitatieplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Na de vaststelling zal het exploitatieplan minimaal één keer per jaar worden herzien.

4.8. Uit te werken woningbouwprojecten

In verband met de gewenste spoedige realisatie van de onderdelen van het bestemmingsplan zal mogelijk voor enkele deelgebieden toepassing worden gegeven aan de wettelijke flexibiliteitsmogelijkheden. Dit zal gebeuren aan de hand van de binnenkort te ontwikkelen concept-uitwerkingsplannen voor delen van De Volgerlanden-Oost. Die concept-uitwerkingsplannen zullen als toetsingskader dienen voor de te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen.
De procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, die ingevolge de Wet ruimtelijke ordening op uitwerkingsplannen van toepassing is, voorziet in een terinzagelegging van het uitwerkingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken. Van de terinzagelegging zal op de in de gemeente gebruikelijke wijze mededeling worden gedaan. De procedure voorziet verder in de mogelijkheid om gedurende die 6 weken bij burgemeester en wethouders zienswijzen in te dienen tegen het voornemen tot vaststelling van het uitwerkingsplan. Na afloop van de 6 weken termijn dienen burgemeester en wethouders binnen acht weken een besluit te nemen omtrent het uitwerkingsplan. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.9. Inspraak

voorontwerp
Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft in september/oktober 2009 een inspraakprocedure doorlopen, samen met het Evaluatierapport MER De Volgerlanden en het rapport Actualisatie MER De Volgerlanden. Hiertoe zijn deze stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tevens werd in die periode een inspraakavond gehouden.

Gedurende de termijn van zes weken van terinzagelegging werd gelegenheid geboden om zienswijzen over de stukken naar voren te brengen. De resultaten van deze inspraakprocedure zijn gebundeld in de Nota Inspraak (van december 2009), die als afzonderlijke bijlage aan de plantoelichting is toegevoegd.

ontwerp
Het ontwerp-bestemmingsplan heeft in mei 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het ontwerp-bestemmingsplan aangepast. De aanpassingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen die als afzonderlijke bijlage aan de plantoelichting is gevoegd. Het bestemmingsplan is op 7 november 2011 gewijzigd vastgesteld.

4.10. Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit, afdeling Ruimtelijke Beheer;
2. Waterschap Hollandse Delta;
3. VROM-Inspectie regio Zuid-West;
4. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit;
5. Rijkswaterstaat Zuid-Holland;
6. Ministerie van Defensie;
7. Gastransport Services;
8. Oasen;
9. Tennet B.V.;
10. Eneco Energie Infra Services B.V.;
11. Arriva;
12. KPN;
13. Pro Rail Infraprojecten, afdeling GJZ / Planologie;
14. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
15. Kamer van Koophandel;
16. Burgemeester en wethouders van Zwijndrecht;
17. Politie, regio Zuid-Holland Zuid;
18. Brandweer Hendrik-Ido-Ambacht.

De resultaten van het overleg zijn gebundeld in de Nota Overleg, die als afzonderlijke bijlage aan de plantoelichting is toegevoegd.

Bijlagen

BIJLAGE

Besluit van Gedeputeerde Staten van 16 oktober 2004
tot het vaststellen van hogere grenswaarden Wet geluidhinder

GEDEPUTEERDE STATEN

provincie ZUID HOLLAND

DIRECTIE GROEN, WATER EN MILIEU
afdeling Milieu

CONTACTPERSOON
mw. J. Föllings
DOORKIESNUMMER
070 - 441 65 35
E-MAIL
Folling@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 66 11
FAX
070 - 441 78 15
WEBSITE
www.zuid-holland.nl

AO | S | B | W | W | W | W
kennisgeving
conform
behandelen
bur. | ambt.
d.d.: 8 NOV 2004
adv. | uiterlijk
beslissing p.d.
afh.
Class:
Ontv.bev: | par. af:
Afd.: Volmdo
Rag.nr.: 0408632

Burgemeester en Wethouders
van HENDRIK-IDO-AMBACHT

ONS KENMERK	UW KENMERK	BIJLAGEN	DATUM
DGWM/2004/17423A	KAMP0405869	-	

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 16 oktober 2004

Op 28 juli 2004 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 700 nieuw te bouwen woningen en twee bestaande woningen in de zone van de Veersedijk en de Jacobslaan en in de zone van het industrieterrein 'Aan de Noord'. De woningen behoren tot het ontwerp bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost'.

Het ontwerpverzoek heeft van 28 mei 2004 tot en met 24 juni 2004 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om hierover schriftelijk of mondeling opmerkingen te maken. Over het ontwerpverzoek zijn opmerkingen gemaakt. Wij kunnen ons vinden in de behandeling hiervan door verzoekster.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op de Hoofdstukken V en VI van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woningen	140	Veersedijk	55
Woningen aan de Vrouwgelenweg nrs. 84/86 en 92	2	Jacobslaan	55
Woningen	140	Jacobslaan	55

Tram 9 en bus 65 en 88 stoppen bij het provinciehuis. Vanaf station Den Haag CS is het tien minuten lopen. De parkeerruimte voor auto`s is beperkt.

provincie ZUID HOLLAND

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden.

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woningen	420	Industrieterrein 'Aan de Noord'	55

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- met het industrieterrein 'Aan de Noord' wordt bedoeld het industrieterrein zoals vastgesteld in het zonebesluit van 19 juni 1991, kenmerk 91.003611;
- de planvoorschriften en/of de plankaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

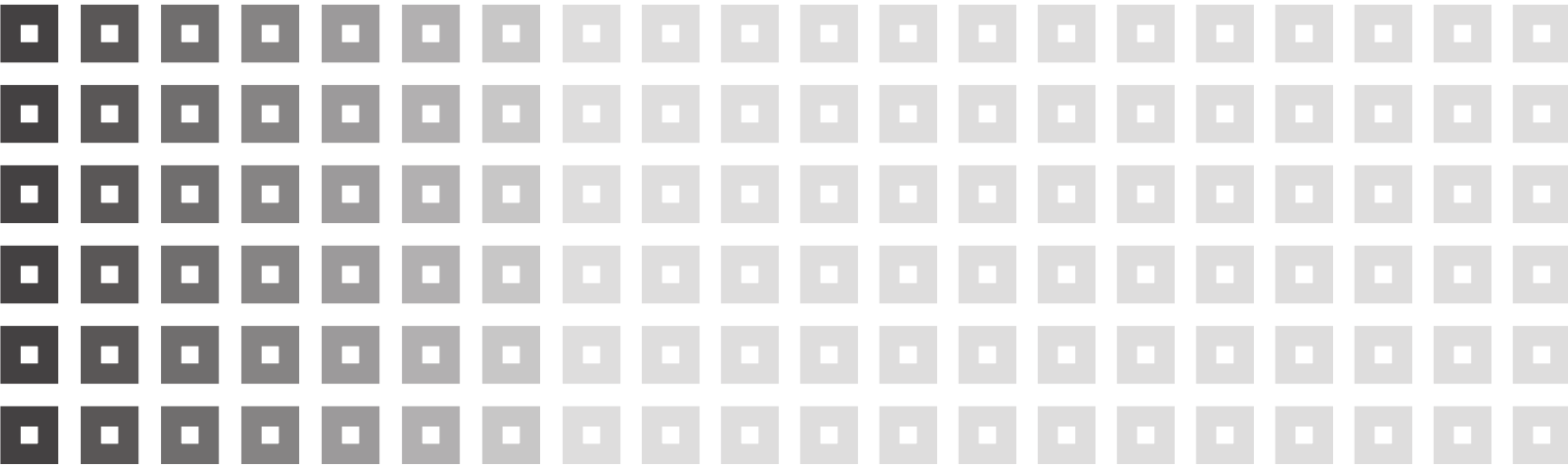
Verzonden:

5 NOV 2004

provincie ZUID HOLLAND

AFSCHRIFT AAN

- VROM-Inspectie Regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam;
- Samenwerkende bedrijven Arbez BV, Postbus 4, 2860 AA Hendrik-Ido-Ambacht;
- Visser & Silfhout Advocaten, Postbus 1034, 3300 BA Dordrecht;
- Veersedijk Beheer BV, Postbus 1, 2860 AA Hendrik-Ido-Ambacht;
- Van Dalen Hendrik-Ido-Ambacht BV, Postbus 80, 2860 AB Hendrik-Ido-Ambacht;
- Scheeps- en reparatiewerf A. van Vliet en Zn. BV, Veersedijk 273, 3341 LM Hendrik-Ido-Ambacht;
- Van Gameren Transport BV, Veersedijk 281, 3341 LM Hendrik-Ido-Ambacht.



Regels

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	**INLEIDENDE REGELS**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
HOOFDSTUK 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**12**
Artikel 3	Groen	12
Artikel 4	Kantoor	14
Artikel 5	Maatschappelijk	15
Artikel 6	Tuin	16
Artikel 7	Verkeer	17
Artikel 8	Water	18
Artikel 9	Wonen	19
Artikel 10	Wonen - Uit te werken	23
HOOFDSTUK 3	**DUBBELBESTEMMINGEN**	**30**
Artikel 11	Leiding - Gas	30
Artikel 12	Waarde - Archeologie	32
Artikel 13	Waterstaat	34
Artikel 14	Waterstaat - Waterkering	35
HOOFDSTUK 4	**ALGEMENE REGELS**	**36**
Artikel 15	Antidubbeltelregel	36
Artikel 16	Algemene bouwregels	37
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	40
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	44
HOOFDSTUK 5	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**46**
Artikel 20	Overgangsrecht	46
Artikel 21	Slotregel	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "De Volgerlanden-Oost" van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0531.bp06Volgerlandoost-3001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, als een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, direct verbonden met en direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw, bijvoorbeeld via een toegangsdeur;

1.4 aangebouwd bijgebouw

een indirect met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aan huis verbonden beroep

de uitoefening aan huis van bedrijvigheid op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten;

1.6 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 achtererf

het bij het hoofdgebouw (bijvoorbeeld woning) behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak;

1.9 achtergevel

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd;

1.10 achtergevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de oorspronkelijke achtergevels van de hoofdgebouwen;

1.11 afvalinzamelsysteem

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/ voorzieningen ten behoeve van de verzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke, niet zijnde straatmeubilair;

1.12 ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar -voor een belangrijk deel in handwerk goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder b;
b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
   1. het productieproces, wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
   2. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;
   3. bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening, zoals kapsalons, wasserettes, kantoren al dan niet met baliefunctie worden hieronder niet begrepen;

1.13 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.14 automatenhal

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het bieden van gelegenheid voor het spelen met gokkasten en spelletjesautomaten;

1.15 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.16 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.17 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.18 berging

een bijgebouw bestemd voor de stalling van bromfietsen, motorfietsen, fietsen, afvalcontainers voor huishoudelijk afval en overige huishoudelijke zaken;

1.19 bestaand bouwwerk

een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen die voor dat tijdstip is aangevraagd;

1.20 bestaand gebruik

het gebruik van gronden of gebouwen dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaat;

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bijgebouw

een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw en waarbij geen zelfstandige wooneenheid is toegestaan;

1.24 bijzondere woonvormen

met woningen vergelijkbare huisvesting, zoals gezinsvervangende tehuizen, wooneenheden, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen;

1.25 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen wordt begrensd zulks met uitzondering van een zolder of vliering. Een dakterras wordt aangemerkt als zijnde bouwlaag;

1.28 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.29 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.31 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.32 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.33 dakkapel

een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster;

1.34 dakopbouw

een aanzienlijke doorbreking van het dakvlak (2/5 of meer);

1.35 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van horeca-activiteiten;

1.36 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.37 erf

het al dan niet bebouwde perceelsgedeelte, direct gelegen bij een woning, ingericht ten dienste van het gebruik van de woning en indien er een bouwvlak voor hoofdgebouwen aanwezig is, gelegen buiten het bouwvlak;

1.38 erfbebouwing

gebouwen en overkappingen gesitueerd op het erf buiten het bouwvlak of hoofdbebouwing, ten dienste van een groter genot van het gebruik van het hoofdgebouw;

1.39 erker

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;

1.40 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.41 geluidsgevoelig object

woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.42 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwvlak door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, exclusief aan- en uitbouwen. Aan- en uitbouwen die tot de hoofdfunctie behoren, worden niet meegerekend tot het hoofdgebouw;

1.43 horeca-activiteiten

het bedrijfsmatig (nagenoeg) volledig gericht zijn op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het verstrekken van logies;

1.44 kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

1.45 kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een gebouw;

1.46 lichte bedrijfsactiviteiten

bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;

1.47 luifel

een beperkte overkapping op de begane grond van de woning, gedeeltelijk gelegen boven de voordeur;

1.48 maatschappelijke voorzieningen

overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang;

1.49 milieugevoelig object / functie

1. objecten/functies die, gelet op hun aard en omvang, hinder ondervinden van inrichtingen, (spoor)wegen en bedrijven(bedrijfsactiviteiten), voor wat betreft aspecten als geluid, luchtkwaliteit, geur, stof, veiligheid en trillingen. De volgende objecten/functies zijn als milieugevoelig aan te merken:
   a. woonfuncties, tenzij bij of krachtens enig wettelijk voorschrift anders is bepaald;
   b. gebouwen voor dagopvang van minderjarigen;
   c. gebouwen die uitsluitend of in hoofdzaak gebruikt worden door een onderwijsinstelling;
   d. ziekenhuizen, verpleeginrichtingen en zorginstellingen;
   e. andere gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten.
2. Daarnaast kunnen in verband met specifieke milieu-aspecten, zoals luchtkwaliteit en externe veiligheid, ook objecten of functies als gevoelig worden aangemerkt, waaronder:
   a. accommodaties, die zijn ontwikkeld met als doel een fysieke inspanning te leveren, zoals openlucht sportaccommodaties;
   b. hotels, penitentiaire inrichtingen en asielzoekerscentra;
   c. kantoorgebouwen.
3. Voorts kunnen in verband met specifieke milieu-aspecten, zoals geur, ook objecten of functies als gevoelig worden aangemerkt, waaronder:

a. verblijfsrecreatie;
b. dagrecreatie;

1.50 onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer-, vaar- en vliegtuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken, alsook tenten;

1.51 ontspanning en vermaak

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder:

- podiumkunsten en bioscopen en/of
- musea en toeristische attracties en/of
- muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra en/of
- seksinrichtingen en/of
- casino's en feestzalenverhuur;

1.52 openbaar groen

groenvoorzieningen, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het hele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk zijn;

1.53 openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen, fietspaden en voetpaden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en zijkanten. Achterpaden en zijpaden die bedoeld zijn voor bewoners en omwonenden behoren niet tot de openbare weg;

1.54 overkapping

een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal twee wanden. Onder een overkapping wordt ook een carport verstaan;

1.55 peil

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval het bouwwerk aan een weg gelegen is;

1.56 perifere detailhandel

detailhandel in goederen die, gezien de aard en omvang van de aangeboden goederen, in woon- en winkelwijken niet of minder goed zijn in te passen;

1.57 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.58 prostitutie

het aanbieden van seksuele diensten tegen materiele vergoeding;

1.59 prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;

1.60 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, als dan niet in combinatie met elkaar;

1.61 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanduidingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen en abri's;

1.62 uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in het hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat;

1.63 voorerf

het bij het gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen voor de voorgevellijn of in ieder geval voor het bouwvlak;

1.64 voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de naar de weg toegekeerde zijde, of indien deze nog geen duidelijkheid geeft, de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in laatste instantie de zijde waaraan de hoofdontsluiting van het perceel is gesitueerd;

1.65 voorgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen;

1.66 voorgevelrooilijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de voorgevels van de hoofdgebouwen en een zo gelijkmatig mogelijk beloop overeenkomstig de richting van de weg heeft;

1.67 vooruitbouw

een uitbouw op de begane grond van de woning. De vooruitbouw is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en heeft tot doel de woning te vergroten. Door de omvang, vormgeving en situering kan een vooruitbouw een verandering van de bestaande architectuur van de woning tot gevolg hebben. Een vooruitbouw heeft een beperkte diepte en bestaat minimaal aan twee zijden geheel of gedeeltelijk uit glas;

1.68 Wet geluidhinder

de Wet geluidhinder zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.69 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden;

1.70 woninginrichtingsartikelen

artikelen welke rechtstreeks ten dienste staan van de inrichting en aankleding van de woning, waarbij in het kader van dit bestemmingsplan de volgende branches worden onderscheiden:

- raamdecoraties, zoals vitrages, jaloezieën en gordijnen;
- woningtextiel, waaronder kleden, sierkussens en badkamermode;
- verlichtingsartikelen, waaronder verlichtingsarmaturen en -kappen;
- woondecoraties, zoals accessoires, spiegels, posters, lijsten, decorartikelen, wijnrekken, kapstokken en kleinmeubelen;
- meubelen;
- vloerbedekkingen;
- keukens en/of badkamers en overig sanitair.

Onder woninginrichtingsartikelen worden uitdrukkelijk niet begrepen artikelen verband houdende met de persoonlijke verzorging, zoals (baby)kleding en dagelijkse gebruiksartikelen, zoals serviezen en bestekken.

1.71 zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en / of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies- en ingenieursbureaus en bankfilialen;

1.72 zijerf

het bij het gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak;

1.73 zijgevel

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf;

1.74 zijgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevels van de hoofdgebouwen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de bouwhoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen en water;
b. voet- en fietspaden;
c. bestaande ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
d. speelvoorzieningen;
e. straatmeubilair;
f. kunstvoorwerpen;
g. nutsvoorzieningen en gemalen;
h. ter plaatse van de aanduiding "natuur" voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschapswaarde, natuurwaarde en cultuurhistorische waarde van het "Perenlaantje".

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, waaronder begrepen straatmeubilair, kunstvoorwerpen en afvalverzamelsystemen, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. ten hoogste 1% van de gronden mag worden bebouwd met gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer (geen woning zijnde) en speelvoorzieningen;
b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4,50 m;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 10 m;
d. in afwijking van het bepaalde onder a t/m c mogen op gronden met de aanduiding "natuur" uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd tot een bouwhoogte van 1 m.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Verbodsregels

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het vellen of rooien van de houtopstanden dan wel het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden beogen dan wel tot gevolg kunnen hebben;
b. het aanleggen van oppervlakteverhardingen.

3.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.3.1 is niet van toepassing op:

a. werkzaamheden van ondergeschikte betekenis in het kader van het onderhoud van de houtopstanden zoals het periodiek afzetten of snoeien;
b. werkzaamheden in het kader van het onderhoud en/of handhaving waarbij het rooien wordt gevolgd door nieuwe aanplant.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur-, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van de houtopstanden niet in onevenredige mate worden aangetast.

Artikel 4 Kantoor

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren en/of praktijkruimten;
b. maatschappelijke doeleinden zoals sociale, culturele, educatieve en levensbeschouwelijke doeleinden;
c. bij deze bestemming behorende gebouwen, andere bouwwerken en overige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. gebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven binnen een bouwvlak;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
    1. binnen het bouwvlak: de bouwhoogte welke geldt voor gebouwen:
    2. buiten het bouwvlak:
        - voor erf- en terreinafscheidingen 3 m;
        - voor het overige 5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor:

a. het oprichten van andere bouwwerken met een maximum bouwhoogte van 7 m, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
b. de bouw van bijgebouwen buiten het aangegeven bouwvlak, waarbij:
    1. de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 50 m^2 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte ten hoogste 4,50 m mag bedragen;
c. de bijgebouwen dienen te worden opgericht op een afstand van tenminste 3 m achter (de lijn welke denkbeeldig kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd:

a. voor sociale, culturele, educatieve, levensbeschouwelijke en/of religieuze voorzieningen;
b. ter plaatse van aanduiding "detailhandel" voor detailhandel in woninginrichtingsartikelen;
c. ter plaatse van de aanduiding "wonen" voor de bestaande dienstwoning;
d. bij deze bestemming behorende gebouwen, andere bouwwerken en overige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. de hoofdgebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte zoals aangegeven binnen het bouwvlak;
c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" de goothoogte, dakhelling en bouwhoogte van de gebouwen zoals bestaand niet mogen worden gewijzigd;
d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
e. geen nieuwe dienst-/bedrijfswoning mag worden gebouwd;
f. buiten het bouwvlak bijgebouwen (bergingen) morgen worden gebouwd, waarbij:
    1. de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 50 m^2 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte ten hoogste 4,50 m mag bedragen.
g. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
    1. binnen het bouwvlak:de bouwhoogte welke geldt voor gebouwen;
    2. buiten het bouwvlak:
        - voor erf- en terreinafscheidingen 3 m;
        - voor het overige 5 m.
h. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
    1. op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
    2. voor het overige: 2 m.
i. uitsluitend bestaande dienstwoningen zijn toegestaan, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 600 m^3, bestaande grotere dienstwoningen mogen worden gehandhaafd maar niet herbouwd of vergroot;
j. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
    1. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
    2. 3 m voor de overige.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en (onbebouwde) erven, met de daarbij behorende bouwwerken.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden zijn slechts andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, toegestaan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste 1 m mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor de bouw van:

a. erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 m;
b. pergola's tot een bouwhoogte van 2,70 m;
c. uitbreidingen van de woonruimte in de vorm van entreepartijen en/of erkers, waarbij:
    1. de grondoppervlakte niet meer dan 4 m^2 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
    3. de afstand tussen de voorgevel en de naar de openbare ruimte gekeerde perceelsgrens tenminste 0,80 m dient te bedragen;
    4. de omgevingsvergunning voor het afwijken mag slechts worden verleend, indien de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke (stedenbouwkundige en/of architectonische) kwaliteit ter plaatse.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. rijwegen;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. bermen en bermsloten;
e. groenvoorzieningen;
f. straatmeubilair;
g. nutsvoorzieningen;
h. kunstvoorwerpen;
i. speelvoorzieningen;
j. bij deze bestemming behorende bouwwerken.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, waaronder begrepen straatmeubilair, kunstvoorwerpen en afvalverzamelsystemen, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. ten hoogste 1% van de gronden mag worden bebouwd met gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer (geen woning zijnde) en speelvoorzieningen;
b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4,50 m;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 10 m.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. watergangen;
b. waterberging en waterhuishoudingsvoorzieningen;
c. kruisingen ten behoeve van wegverkeer;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, groen- en nutsvoorzieningen, en andere bouwwerken.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waaronder begrepen bruggen ten behoeve van kruisende verkeersbestemmingen en duikers ten dienste van de bestemming waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor de bouw van een steiger binnen de bestemming Water, mits:

a. de hoogte niet meer bedraagt dan 0,5 meter boven het waterpeil;
b. de steiger niet breder is dan 10% van de totale breedte van de watergang ter plaatse, met een maximum van 2 meter uit de oever;
c. de steiger niet breder is dan 10 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste gelijk is aan de diepte van de steiger, met een minimum van 1 meter;
d. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m^2;
e. geen afbreuk wordt gedaan de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving;
f. vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen en erven;
c. ontsluitingsverhardingen;
d. beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dijkbebouwing" voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van de op het perceel aanwezige bebouwing;
f. de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, groen, water, parkeren, nuts- en overige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1

Op de in lid 9.1 onder a. tot en met d. bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. de woningen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de aangegeven bouwvlakken;
b. van de woningen:
    1. de goothoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen, tenzij de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte anders aangeeft;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen, tenzij de met de maatvoeringaanduiding aangegeven bouwhoogte anders aangeeft;
    3. ter plaatse van de aanduiding "minimale goothoogte" geldt in aanvulling op het bepaalde onder 1 dat de goothoogte minimaal de aangegeven goothoogte dient te bedragen;
    4. indien ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan de goothoogte, bouwhoogte en/of dakhelling meer bedroeg dan het onder 1 t/m 3 bepaalde; gelden, in afwijking van het hierboven bepaalde, de bestaande maatvoeringen als maximum;
    5. de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan aangegeven door de aanduiding "maximum oppervlakte", voor zover geen aanduiding "maximum oppervlakte" is aangegeven geldt binnen het bouwvlak geen maximum;
c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" de goothoogte, dakhelling en bouwhoogte van de gebouwen zoals bestaand niet mogen worden gewijzigd;
d. bij iedere woning bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mogen worden gebouwd, waarbij:
    1. van aangebouwde bijgebouwen:
        - de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens niet meer dan 3 m mag bedragen;
        - de goothoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning tot een maximum van 4 m;
        - de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
    2. van vrijstaande bijgebouwen:
        - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
    3. voldaan dient te worden aan het bepaalde onder e;

e. de gezamenlijke grondoppervlakte van erfbebouwing (bijgebouwen, carports en/of uitbreidingen van woonruimte) mag per woning niet meer bedragen dan:
   1. bij vrijstaande woningen, woningen in een blok van ten hoogste twee aaneengesloten woningen of eindwoningen in een blok, 80 m^2;
   2. bij tussenwoningen: 50 m^2;
   3. bij gestapelde woningen: 10 m^2 per woning;
   4. de gebouwen slechts mogen worden opgericht, indien het bij de woning behorende perceelsgedeelte voor zover dit is gelegen achter de verlengde voorgevel van de woning voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd of overdekt;
f. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
   1. voor erfafscheidingen: 2 m;
   2. voor pergola's en carports: 2,70 m;
   3. voor overige bouwwerken: 3 m.

9.2.2

Op de in lid 9.1 onder e bedoelde gronden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dijkbebouwing" gelden de volgende bouwregels:

a. de woningen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de aangegeven bouwvlakken;
b. het aantal woningen als aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet mag worden vergroot;
c. de goothoogte, dakhelling en bouwhoogte van de gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, niet mogen worden gewijzigd;
d. bij iedere woning bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mogen worden gebouwd, waarbij:
   1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gelegen bestemmingsoppervlak mag worden bebouwd;
   2. de gezamenlijke grondoppervlakte van deze bebouwing niet meer dan 30 m² mag bedragen;
   3. de goothoogte (ten opzichte van de weg waaraan de bijgebouwen zijn gelegen en/of toegankelijk zijn) ten hoogste 3 m mag bedragen;
   4. de bouwhoogte van de bijgebouwen ten hoogste 1,50 m meer mag bedragen dan de toegestane goothoogte;
   5. de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning;
e. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
   1. voor erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
   2. voor pergola's en carports: 2,70 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1:

a. onder b voor het afwijken van een goothoogte en/of bouwhoogte met ten hoogste 1,50 m;
b. onder d, sub 1 voor het toestaan van de bouw van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte aan de achtergevel van een woning met een grotere diepte dan 3 m bij hoekwoningen of eindwoningen van een blok, waarbij:
   1. de grondoppervlakte van een uitbreiding van de woonruimte niet meer dan 15 m^2 mag bedragen;
   2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;

3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 9.2.1 onder e punt 1 en punt 2;
4. de afwijking mag slechts worden verleend, indien de bebouwing geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende percelen;

c. onder d, sub 2: voor het afdekken van een bijgebouw of uitbreiding van de woonruimte met een kap, waarbij:
   1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
   2. de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;

d. onder d voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde praktijkruimte/bedrijfsruimte bij vrijstaande woningen of eindwoningen van een blok, waarbij:
   1. de grondoppervlakte niet meer dan 50 m^2 mag bedragen;
   2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
   3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 9.2.1 onder e punt 1;

e. onder d, sub 1: voor de bouw van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte tot een gezamenlijke grondoppervlakte van:
   1. ten hoogste 100 m^2 op percelen met een oppervlakte van tenminste 1.250 m^2;
   2. ten hoogste 150 m^2 op percelen met een oppervlakte van tenminste 2.000 m^2.

9.3.2

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder c. voor het toestaan van een afwijkende goothoogte en/of bouwhoogte, tot ten hoogste:

a. 1,50 m aan de aan de bovendijks gelegen gevel;
b. 1,50 m aan de aan de benedendijks gelegen gevel;
c. indien de afwijking betrekking heeft op bebouwing waarop de aanduiding bouwaanduiding "karakteristiek" van toepassing is, zal de omgevingsvergunning slechts worden verleend nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

9.4 Gebruiksregels

Het medegebruik van woningen als praktijkruimten voor vrije (aan huis gebonden) beroepen is toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate zal blijven gehandhaafd;

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4 voor de bouw van praktijkruimten bij woningen:

1. Bij het realiseren van praktijkruimten gelden de volgende randvoorwaarden
   a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de bedrijfsruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
   b. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per woning/perceel niet meer dan 50 m2 bedragen;
   c. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
   d. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
   e. de bedrijfsuitoefening dient te geschieden door degene die ter plaatse woonachtig is;
   f. er mogen geen activiteiten plaatsvinden vallend onder de Wet milieubeheer;
   g. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
   h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

2. voor een beroep aan huis maximaal 100 m^2 mag worden gebruikt wanneer het perceel groter is dan 500 m^2;
3. door burgemeester en wethouders kan, na een daartoe te verlenen omgevingsvergunning medewerking worden verleend aan de bouw van bedrijfsruimten bij woningen, anders dan voor praktijkruimten. Bij het realiseren van bedrijfsruimten gelden de volgende randvoorwaarden:
   a. er zijn uitsluitend bedrijven toegestaan waarvan de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
      - ambachtelijk/verzorgende bedrijven;
      - bedrijven welke, op basis van de Wet milieubeheer, niet vergunningplichtig zijn;
   b. voor zover in deze regels niet anders is bepaald, mag de totale bedrijfsvloeroppervlakte per woning/perceel niet meer dan 50 m^2 bedragen;
   c. de vestiging van verkeersaantrekkende bedrijven is niet toegestaan;
   d. de bedrijven dienen op eigen terrein te voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
   e. de bedrijfsuitoefening dient te geschieden door degene die ter plaatse woonachtig is;
   f. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

Artikel 10 Wonen - Uit te werken

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

10.1.1

ter plaatse van de aanduiding "railverkeer" in de eerste plaats voor een ondergrondse spoortunnel.

10.1.2

a. wonen;
b. maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen educatieve, religieuze, medische, sociale, culturele doeleinden, voorzieningen voor sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en ouderen;
c. kantoren en/of praktijkruimten;
d. groen- en plantsoenvoorzieningen en recreatieve terreinen zoals speel- en ligweiden;
e. verkeersdoeleinden; waaronder begrepen rijwegen, woonstraten en woonerven; voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, bermen en andere verkeersvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformatorgebouwtjes, gemaalgebouwen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations ten behoeve van het woongebied;
g. watergangen, waterpartijen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
h. geluidwerende/geluidbeperkende voorzieningen;
i. straatmeubilair en afvalverzamelsystemen;
j. kunstvoorwerpen;
k. overige tot een woonwijk behorende voorzieningen;
l. bij deze bestemming behorende gebouwen en andere bouwwerken.

10.2 Uitwerkingsregels

10.2.1 Administratieve regels

a Algemeen

A. Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder b. van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 10.1 bedoelde bestemming uit te werken met inachtneming van de in dit artikel geformuleerde regels.

B. Bouwverbod

Het is, onverminderd het elders in deze regels bepaalde, verboden bouwwerken op te richten voordat de in lid 10.1 bedoelde bestemming door burgemeester en wethouders is uitgewerkt in een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft.

C. Nadere administratieve regels

Door burgemeester en wethouders kan, zolang de onder a.A bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden, omgevingsvergunning voor het afwijken worden verleend voor de bouw van bouwwerken, onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen een concept-uitwerkingsplan dat door burgemeester en wethouders is vastgesteld.

b Nadere onderzoeksverplichting

Alvorens tot uitwerking c.q. realisatie van de in lid 10.1 bedoelde bestemming over te gaan, dient voor de gronden als bedoeld in lid 10.1.2, nader archeologisch onderzoek te worden verricht naar mogelijke archeologische waarden.

c Overleg

A. Alvorens tot de uitwerking c.q. realisatie van de in lid 10.1 bedoelde bestemming over te gaan, zal overleg worden gevoerd met het Waterschap Hollandse Delta.

B. Alvorens tot de uitwerking c.q. realisatie van de in lid 10.1 bedoelde bestemming binnen de op de onder 10.1.2 bedoelde gronden over te gaan, zal overleg worden gevoerd met de beheerder van de aardgastransportleiding.

C. Alvorens tot de uitwerking c.q. realisatie van de in lid 10.1 bedoelde bestemming binnen de op de onder onder d. bedoelde gronden over te gaan, zal overleg worden gevoerd met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of een andere door de rijksdienst goedgekeurde instantie.

d Nadere procedure

A. Alvorens tot uitwerking van de bestemming of een gedeelte daarvan over te gaan kunnen door burgemeester en wethouders nadere richtlijnen worden opgesteld ten behoeve van de verdere uitwerking. Deze richtlijnen kunnen onder meer betrekking hebben op:
   1. de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
   2. de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing, waarbij een aanzet wordt gegeven ten behoeve van de Welstandsnota;
   3. de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
   4. beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen;
   5. de uitwerking van de groenvoorzieningen met inachtneming van de voorwaarden verbonden aan de ontheffing van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op grond van de Flora- en Faunawet.
   6. de actuele invloed van industrielawaai op het gebied waarop de uitwerking betrekking heeft;
   7. binnen de Milieuzone - zones wet milieubeheer: de actuele invloed van geur, stof en veiligheid op de voorgenomen bebouwing;
   8. een acceptabele veiligheidssituatie vanuit externe veiligheid.

Deze richtlijnen kunnen tevens dienen als basisdocument voor het te voeren overleg met belanghebbenden en (toekomstige) exploitanten.

B. In de onder d.A bedoelde richtlijnen kan nader worden ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit, de samenhang binnen een deelgebied en de gewenste variatie tussen de onderscheiden deelgebieden. Daarnaast kunnen richtlijnen worden opgenomen ten aanzien van:
   1. de gewenste (steden)bouwkundige eenheid en/of;
   2. de gewenste architectuur / verschijningsvorm van bebouwing.

10.2.2 Programmatische aspecten

a Ten aanzien van bouwen ter plaatse van de functieaanduiding "railverkeer"

De bestemming heeft betrekking op het ondergronds gelegen gedeelte van de Betuwespoorlijn (tunnel) met bijbehorende voorzieningen. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt uitgegaan van de bestaande bebouwing waarbij uitsluitend onder peil mag worden gebouwd alsmede ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" tot de aangegeven bouwhoogte. Nieuwe woningen dienen een afstand in acht te nemen van tenminste 35 m tot het hart van elk van de beide tunnelbuizen van de Sophiaspoortunnel.

b Ten aanzien van de woningen

A. Binnen de bestemming zullen ten minste 855 en mogen ten hoogste 1055 woningen worden gebouwd.

B. Bij de fasegewijze realisatie van het plan zal periodiek onderzoek worden gedaan naar de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

c Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden, kantoren en praktijkruimten

A. Als terreinoppervlak mag ten hoogste 3 ha worden aangewezen;

B. Van de gronden mag ten hoogste 70% worden bebouwd;
C. Bovengenoemde functies mogen worden gecombineerd met woonfuncties;
D. De bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren en praktijkruimten mag per vestiging niet meer bedragen dan 500 m². Ten aanzien van kantoren is het beleid gericht op vestigingen met een wijk- of lokaal verzorgend karakter.

d Ten aanzien van groenvoorzieningen en water

A. Als terreinoppervlak voor groenvoorzieningen zal ten minste 10% van het bestemmingsvlak worden aangewezen.
B. Binnen het plangebied zal bij de realisatie van recreatieve terreinen rekening dienen te worden gehouden met speelvoorzieningen waarbij een onderscheid zal worden gemaakt met betrekking tot de inrichting voor diverse gebruikers en de spreiding van de voorzieningen.
C. Van de onder A bedoelde gronden mag ten hoogste 1% worden bebouwd.
D. Als terreinoppervlak zal ten minste 8,4% van het bestemmingsoppervlak worden aangewezen voor waterberging.

e Ten aanzien van parkeervoorzieningen

A. Bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij voor de gehele bestemming als gemiddelde 1,7 parkeerplaats per woning zal worden aangehouden.
B. Bij de realisering van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm voor het parkeren binnen het openbaar gebied plaatsvinden, waarbij, afhankelijk van de woningcategorie en bij de realisering van woningen met parkeergelegenheid op het woonperceel, de norm voor het parkeren binnen het openbaar gebied kan worden verlaagd.
C. Bij de realisering van praktijkruimten en/of maatschappelijke voorzieningen dient op eigen terrein te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

10.2.3 Inrichting

Voor de inrichting van de in lid 10.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

a Inrichting: Algemeen

A. Voor het plangebied is het beleid gericht op het realiseren van een hoogwaardig woongebied met een wervend woonmilieu. Uitvoering van dit beleid zal dienen te geschieden door het creëren van:
   1. een hoge ruimtelijke kwaliteit door onder meer de aanleg van veel openbare ruimten met groenvoorzieningen en watergangen in het gebied;
   2. autoluwe gebieden en gebieden waar de verblijfsfunctie primair staat;
   3. aangename toegangsroutes naar het woongebied;
   4. herkenbare woonplekken met een eigen karakter/identiteit;
   5. een duurzame (steden)bouwkundige kwaliteit.
B. Voor het plangebied is het beleid gericht op het realiseren van een woongebied met een ruimtelijke samenhang tussen de onderscheiden deelgebieden en een variatie in bebouwing.
C. Aan toepassing van de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsregels zal slechts medewerking worden verleend, indien de (stedenbouwkundige) hoofdstructuur van het plan:
   1. niet in onevenredige mate zal worden aangetast, dan wel
   2. toepassing van de afwijkings- of wijzigingsregels gewenst is in het kader van de doelstellingen van het plan, waarbij met name dient te worden gelet op de verkavelingsstructuur, situering van voorgevels in straatwanden, de gewenste stedenbouwkundige en architectonische eenheid voor nader aan te geven (deel)gebieden en de gewenste stedenbouwkundige en architectonische differentiatie tussen de te onderscheiden (deel)gebieden.

b Stedenbouwkundige hoofdstructuur

A. Bij de opzet van het plan wordt uitgegaan van een aantal stedenbouwkundige elementen. De stedenbouwkundige elementen worden gevormd door:
   1. openbare ruimten en/of;
   2. begrenzingen met structuurversterkende onderdelen.

B. Voor een nadere plaatsbepaling van de hieronder beschreven stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt verwezen naar de afbeelding “Hoofdelementen” zoals opgenomen in de toelichting.

C. In het noordelijk deelgebied dient te worden uitgegaan van een voortzetting van de “Noordwand” zoals deze in het gebied ten westen van de Vrouwgelenweg is gerealiseerd. Aan de oostzijde van de te realiseren bebouwing zal worden uitgegaan van een (steden)bouwkundig accent in de vorm van een object met ten minste vijf en ten hoogste negen bouwlagen.
   Voorts wordt in de planopzet uitgegaan van de realisatie van drie appartementengebouwen:
   - aan een ruimte aan de Sophialaan;
   - aan de vijver bij de Jacobustocht;
   - aan het water in het noordoostelijke deel van het Sophiapark/ laan.

D. In het zuidelijke plandeel zal, nabij en in aansluiting op de verkeersontsluiting aldaar, een stedenbouwkundige inrichting worden aangehouden die overeenkomt met de gerealiseerde structuur als gerealiseerd bij het Hooftlaantje in het westelijk van de Vrouwgelenweg gelegen plangebied.

E. Bij de stedenbouwkundige opzet zal gestreefd worden naar een inpassing van de bestaande buurtschappen gelegen aan de Onderdijkse Rijweg in het nieuw te realiseren woongebied. Grenzend aan de buurtschappen zullen uitsluitend percelen voor eengezinswoningen worden gerealiseerd.

F. In de Noordvoeg dient ter plaatse van de aansluiting op de achtertuinen van de Van Renesseborch te worden uitgegaan van achtertuinen van woningen, dan wel kopse kanten van woningen, in ten hoogste twee bouwlagen met kap. De Noordvoeg wordt aan de oostzijde beëindigd door het jeugdspeelpark. De grens van De Volgerlanden-Oost met de bestaande kern van Hendrik-Ido-Ambacht ten oosten van het jeugdspeelpark is onderdeel van de Onderdijkse zone. Deze vormt niet alleen de overgang naar het gebied ten noorden maar ook ten oosten van De Volgerlanden (Veersedijk en Noordoevers). Dit deelgebied wordt gescheiden van het overige deel van de wijk Kruiswiel door middel van een watergang van tenminste 6 meter breed. De bebouwing sluit (qua schaal) aan op de reeds bestaande Onderdijkse bebouwing (de buurtschappen). Er wordt uitgegaan van bebouwing in ten hoogste twee bouwlagen met een kap, waarvan de voorzijden en koppen aansluiten op de bestaande bebouwing van Kruiswiel.

G. Voor de realisering van speelvoorzieningen zal worden aangesloten bij het beleid dat door burgemeester en wethouders voor speelvoorzieningen is opgesteld.

H. Voor de realisering van kunstvoorwerpen zal worden aangesloten bij het beleid dat door burgemeester en wethouders voor de verwezenlijking van kunst in De Volgerlanden is opgesteld.

c Hoofdverkeersstructuur

A. Autoverkeer
   1. Binnen het plangebied zal een aansluiting van het woongebied De Volgerlanden worden gerealiseerd op de Veersedijk; dit betreft een wijkontsluitingsweg.
   2. Binnen zowel het noordelijk als het zuidelijk woongebied zal ten minste één aansluiting worden gerealiseerd voor autoverkeer naar het westelijk van de Vrouwgelenweg gelegen woongebied; vandaar zal verder worden aangesloten op de binnen dat gebied gerealiseerde hoofdverkeersstructuur.
   3. De (buiten het plangebied gelegen) Vrouwgelenweg en de Onderdijkse Rijweg zullen geen functie vervullen voor autoverkeer naar en van het plangebied.
   4. Tussen het woongebied De Volgerlanden-Oost en de bestaande woonwijk Kruiswiel zullen

één of meer verbindingen voor autoverkeer worden gerealiseerd ter plaatse van de Van Kijfhoekstraat en/of de IJdenhove.

5. Behoudens de onder A1 bedoelde weg, zullen de in het woongebied te realiseren wegen worden aangemerkt als 30 km/u-zone.

B. Langzaam verkeer

1. Binnen het plangebied zullen aansluitpunten op de te realiseren fiets- en/of voetgangersroutes worden gerealiseerd. Bij de realisatie van het plan dienen ten minste twee aansluitingen voor langzaam verkeer te worden gerealiseerd naar de Onderdijkserijweg (ten minste één in het zuidelijk deel en ten minste één in het noordelijk deel).
2. Vanuit het woongebied De Volgerlanden-Oost zal een verbinding voor langzaam verkeer aansluiting geven op de bestaande wijk Kruiswiel (ter hoogte van de Van Kijfhoekstraat) in de richting van het winkelcentrum De Schoof.
3. Voor de onder 1 bedoelde bedoelde langzaamverkeersroutes dient te worden uitgegaan van een inrichting welke recht doet aan de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

C. Openbaar vervoer

In de verkeersopzet zal rekening worden gehouden met de aanleg van toekomstig openbaar vervoer.

d Groen- en waterstructuur

A. In het woongebied zullen watergangen worden gerealiseerd. Daarbij dient voor een oostelijke watergang te worden aangesloten op de in het gebied ten westen van de Vrouwgelenweg gerealiseerde (verlengde) Jacobustocht.

B. Voor de in het plan te realiseren watergangen wordt, naast de waterstaatkundige functie, gestreefd naar een inrichting welke een bijdrage vormt aan de ecologische structuur van het plangebied en de recreatieve functie.

C. De realisering van de groen- en waterstructuur is gericht op een nadere concrete invulling van de ecologische route nr. 70, zoals deze is opgenomen in het Streekplan Zuid-Holland Zuid, en hierbij wordt een inrichting nagestreefd die er op is gericht dat het plangebied geschikt blijft als leefgebied voor de aanwezige te beschermen diersoorten.

10.2.4 Fasering

Voor de realisatie van de in lid 10.1 bedoelde bestemming wordt uitgegaan van een gefaseerde bouw en oplevering, tot uiterlijk in 2021. Ook het bouwrijp maken zal gefaseerd plaatsvinden (vanaf 2011). De start van de bouw van de eerste woningen in De Volgerlanden-Oost zal plaatsvinden in 2012.

Bij de uitwerking van de bestemming op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zal een fasering in deelgebieden worden aangehouden.

10.2.5 Overige aspecten

a Bebouwing

Voor het woongebied gelden, in aanvulling op het voorgaande, de volgende aanwijzingen.

A. Van het aantal te bouwen woningen zal ten minste 90% als eengezinswoningen worden gebouwd; de overige woningen mogen als gestapelde woningen worden gebouwd.

B. Voor de bebouwing dient te worden uitgegaan van:

1. één tot drie bouwlagen al dan niet met kap voor eengezinswoningen;
2. drie tot vijf bouwlagen al dan niet met kap voor gestapelde woningen;
3. ten minste vijf tot ten hoogste negen bouwlagen (al dan niet met kap) voor het stedenbouwkundig accent ten oosten van de te realiseren “Noordwand”.

C. Indien het wenselijk wordt geacht ter versterking van de stedenbouwkundige structuur, voor het benutten van bijzondere locaties (uitzicht) en/of ter versterking van markante stedenbouwkundige situaties, kan na een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking medewerking worden verleend aan de bouw van twee extra bouwlagen, al dan niet met kap.

b Akoestische aspecten

A. De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.
B. Bij de uitwerking is het beleid gericht op het slechts dan gebruik maken van de vastgestelde hogere waarden zoals opgenomen in de bijlage bij dit plan, indien uit onderzoek is gebleken dat een lagere waarde redelijkerwijs niet realiseerbaar is.
C. Bij de uitwerking van het plan dient ten aanzien van de situering van geluidsgevoelige objecten te worden gestreefd naar een uit akoestisch oogpunt zo gunstig mogelijke situatie.
D. Bij de uitwerking zal voor wegen bij doorgangen tussen woningen nader worden onderzocht en toegelicht in hoeverre, door het treffen van maatregelen in de overdrachtssfeer, de geluidsbelasting op de aangrenzende woningen zoveel mogelijk kan worden beperkt of voorkomen.
E. Bij de uitwerking zal tevens nader worden onderzocht op welke wijze voor bestaande of nieuwe geluidsgevoelige objecten (door verkaveling en inrichting met geluidsluwe gevels en/of geluidsafscherming) de inrichting kan worden afgestemd op de aanwezige akoestische situatie.
F. Het beleid is er op gericht de eerstelijnsbebouwing langs de Veersedijk zoveel mogelijk een afschermende functie te laten vervullen (aaneengesloten bouwen).
G. Voorts dient bij de uitwerking het bepaalde in artikel 17.1 in acht te worden genomen.

c Archeologische waarden

Bij de uitwerking dient het bepaalde in het artikel 12 opgenomen omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in acht te worden genomen.

d Het "Perenlaantje"

Bescherming van de landschaps-, natuurwaarde en cultuurhistorische waarde van de gronden met de aanduiding "Natuur" binnen de bestemming Groen (het “Perenlaantje”)geschiedt mede door het in het artikel 3.3 opgenomen omgevingsvergunningenstelsel.

10.3 Bouwregels

Op de in lid 10.1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.2, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. ten aanzien van de woningen:
   1. voor de eengezinswoningen de bouwhoogte ten hoogste 13 m mag bedragen;
   2. voor de gestapelde woningen de bouwhoogte ten hoogste 18 m mag bedragen; behoudens het te realiseren (steden)bouwkundig accent ten oosten van de te realiseren “Noordwand”, waarbij de goothoogte ten hoogste 27 m en de bouwhoogte ten hoogste 30 m mag bedragen;
   3. indien de woningen worden gebouwd in combinatie met andere functies mag de toegestane bouwhoogte van de onderscheiden functies worden opgeteld;
b. voor de maatschappelijke doeleinden de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
c. indien de maatschappelijke doeleinden worden gecombineerd met woningen de bouwhoogte ten hoogste 20 m mag bedragen;
d. de bouwhoogte van (openbare) nutsvoorzieningen ten hoogste 6 m mag bedragen.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3 onder a voor het bouwen van twee extra bouwlagen al dan niet met kap.

10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren op de gronden met de bestemming als bedoeld in lid 10.1.1 aanduiding "Railverkeer" en de gronden binnen de aanduiding "vrijwaringszones - spoor":

1. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen met een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
2. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren met een niveauverschil van meer dan 2 m ten opzichte van het maaiveld;
3. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit en ploegwerk met een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
4. het graven van waterbergingen (sloten, singels en/of vijvers) met een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
5. het leggen van (drainage)leidingen op een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
6. het toepassen van bronbemaling.

b. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 10.5 onder a is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden geen schade kan worden veroorzaakt aan de spoortunnel of anderszins de belangen van de spoortunnel worden of kunnen worden geschaad.

c. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 10.5 onder a is niet van toepassing op het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de spoortunnel.

d. Adviezen

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 10.5 onder a wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de spoortunnel.

HOOFDSTUK 3 DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 11 Leiding - Gas

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een aardgastransportleiding, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

11.1.2

Voor zover bestemmingen in dit plan samenvallen geldt de volgende rangorde:

a. Waterstaat - Waterkering (artikel 14)
b. Waterstaat (artikel 13)
c. Waarde - Archeologie (artikel 12)
d. Leiding - Gas (artikel 11)
e. de onderliggende bestemmingen uit HOOFDSTUK 2.

11.2 Bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 11.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgmeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld in lid 11.1.2, mits het belang van de leiding dit toelaat en vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
c. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren;
d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
e. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
f. het graven van waterbergingen (sloten, singels en/of vijvers);
g. het leggen van (drainage)leidingen.

11.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 11.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

a. in het kader van het onderhoud of beheer van de leiding;
b. van geringe omvang of gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding;
c. van niet ingrijpende betekenis.

11.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 11.4.1 is slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen schade aan de leidingen wordt of kan worden veroorzaakt of anderszins de belangen van de leidingen worden of kunnen worden geschaad.

11.4.4 Adviezen

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 11.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder(s).

Artikel 12 Waarde - Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd ter bescherming van de archeologische waarden.

12.1.2

Voor zover bestemmingen in dit plan samenvallen geldt de volgende rangorde:

a. Waterstaat - Waterkering (artikel 14)
b. Waterstaat (artikel 13)
c. Waarde - Archeologie (artikel 12)
d. Leiding - Gas (artikel 11)
e. de onderliggende bestemmingen uit HOOFDSTUK 2.

12.2 Bouwregels

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd alsmede bouwwerken ten dienste van de in lid 12.1.2 bedoelde bestemming tot een grondoppervlakte van 100 m^2.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld in lid 12.1.2, mits:

a. de archeologische waarden niet worden geschaad;
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.
c. aan een afwijking kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van archeologisch (voor)onderzoek;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen op archeologisch gebied deskundige.

12.4 Omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Verbodsregels

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) binnen de gronden als bedoeld in lid 12.1, de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het egaliseren of ophogen van de bodem;
b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
d. het rooien van bomen en ander houtopstanden waarbij stobben worden verwijderd;

e. het verlagen van het waterpeil;
f. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen, zoals drainageleidingen, en de daarmee verband houdende constructies;
h. het aanleggen of dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
i. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten.

12.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 12.4.1 is niet van toepassing op:

a. gronden waarvoor op basis van onderzoek is komen vast te staan dat geen bijzondere archeologische waarden aanwezig zijn die een verdere planologische bescherming behoeven;
b. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn ten behoeve van het uitvoeren van archeologisch onderzoek door een daartoe gerechtigde instantie;
c. werken en werkzaamheden die, uit een oogpunt van te beschermen belangen, van ondergeschikte betekenis zijn, waaronder begrepen graaf- of andere grondwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m beneden het bestaande maaiveld;
d. werkzaamheden waarvoor ingevolge de Monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening een (omgevings)vergunning is afgegeven door het daartoe bevoegd gezag.

12.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de archeologische waarden van de gronden.

12.4.4 Advies / voorwaarden

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in 12.4.1, wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige. Aan een omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van archeologisch (voor)onderzoek;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 13 Waterstaat

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1

De voor Waterstaat aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het belang van de waterhuishouding, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

13.1.2

Voor zover bestemmingen in dit plan samenvallen geldt de volgende rangorde:

a. Waterstaat - Waterkering (artikel 14)
b. Waterstaat (artikel 13)
c. Waarde - Archeologie (artikel 12)
d. Leiding - Gas (artikel 11)
e. de onderliggende bestemmingen uit HOOFDSTUK 2.

13.2 Bouwregels

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 13.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.5 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in lid 13.1.2 bedoelde bestemmingen, op voorwaarde, dat:

a. de belangen van de watergangen dit toelaten;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergangen.

Artikel 14 Waterstaat - Waterkering

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het behoud van de waterkering, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

14.1.2

Voor zover bestemmingen in dit plan samenvallen geldt de volgende rangorde:

a. Waterstaat - Waterkering (artikel 14)
b. Waterstaat (artikel 13)
c. Waarde - Archeologie (artikel 12)
d. Leiding - Gas (artikel 11)
e. de onderliggende bestemmingen uit HOOFDSTUK 2.

14.2 Bouwregels

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 14.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in lid 14.1.2 bedoelde bestemming, op voorwaarde, dat:

a. de belangen van de watergangen dit toelaten;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergangen.

HOOFDSTUK 4 ALGEMENE REGELS

Artikel 15 Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Erfbebouwing

16.1.1 Beleid

a. Ten aanzien van de erfbebouwing is het beleid gericht op het bieden van een grote mate van flexibiliteit en op het mogelijk voorkomen van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de naburige erven, waarbij met name de oriëntering van de erfbebouwing ten opzichte van de zon van belang is. In dat kader zal zonodig toepassing worden gegeven aan de mogelijkheden tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van de erfbebouwing.
b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken zullen bij de belangenafweging naast stedenbouwkundige belangen ook de eerder vermelde aspecten een rol spelen.
c. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de erfbebouwing is het beleid gericht op:
    1. het geven van een zo groot mogelijke keuzevrijheid ten aanzien van het gebruik en de situering van de te realiseren erfbebouwing, met name op perceelsgedeelten gelegen aan de achterzijde van de woningen;
    2. het voorkomen van situaties waarbij door de realisering van de erfbebouwing op een perceel de gebruikswaarde en de belevingswaarde van het aangrenzende perceel in onevenredige mate wordt aangetast;
    3. het behoud of een verbetering van de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

16.1.2 Bouwregels

Ten aanzien van erfbebouwing op het voorerf geldt het volgende:

a. erkers en vooruitbouwen zijn toegestaan, mits:
    1. de erker uitsluitend aan de voorgevel van de woning wordt gesitueerd;
    2. de breedte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van de voorgevel met een maximum van 3,50 m;
    3. de diepte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de vooruitbouw, met een maximum van 1,40 m;
    4. de afstand van de erker of vooruitbouw tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt minimaal dan 3 m bedraagt;
    5. de bouwhoogte van de erker of vooruitbouw niet meer dan 3 m bedraagt;
    6. de erker of vooruitbouw is afgedekt met een plat dak;
    7. de erker of vooruitbouw niet in het verlengde van een zijgevel gesitueerd wordt;
    8. er maximaal één erker per woning gesitueerd wordt;
b. op het voorerf zijn geen erfbebouwing en overkappingen zijn toegestaan.

16.1.3 Bestaande erfbebouwing

Bestaande erfbebouwingen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 16.1.2, mogen worden gehandhaafd en herbouwd, maar mogen niet worden vergroot.

16.1.4 Luifels

Ten aanzien van luifels geldt het volgende:

a. een luifel mag uitsluitend worden aangebracht boven de voordeur en voor een deel in het verlengde daarvan;
b. de breedte van de luifel mag maximaal 2,0 m bedragen;
c. de diepte van de luifel mag maximaal een diepte hebben van de eventueel aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker tot een maximum van 1,25 m;

d. de bovenkant van de luifel mag maximaal 0,50 m boven de gevelopening mag liggen, de bouwhoogte van de luifel gelijk dient te zijn aan de bouwhoogte van een eventuele aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker.

16.2 Overschrijding bouwgrenzen

16.2.1 Algemeen

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt;
c. gevel en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouwgrens met niet meer dan 50 cm overschrijden;
d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
e. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens met meer dan 1 m overschrijden.

16.2.2 Afwijkingsbevoegdheid algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning af wijken van het bepaalde onder 16.1.2 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,50 m, indien het betreft:

a. toegangen van bouwwerken;
b. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
d. gevel en kroonlijsten en overstekende daken;
e. balkons en galerijen;
f. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
h. kelderingangen en kelderkoekoeken.

16.2.3 Afwijkingsbevoegdheid loopbruggen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 16.1.2 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen ten behoeve van het bouwen van verbindingen (loopbruggen) tussen gebouwen, mits die uit oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar wordt geacht.

16.3 Ondergronds bouwen

16.3.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

16.3.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijking verlenen van het bepaalde in lid 16.3.1. onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Geluidszone - industrie

a. De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding "Geluidzone - industrie" uitsluitend is toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen binnen het gebied met de aanduiding "Geluidszone - industrie" woningen worden gebouwd met een geluidsbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai en ten hoogste 420 woningen met een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai, indien de geluidsbelasting van ten minste één gevel van iedere woning lager of gelijk is aan 50 dB(A).
c. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van geluidsgevoelige objecten met een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) mits voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (dove gevels).

17.2 Milieuzone - zones wet milieubeheer

a. Binnen de aanduiding "Milieuzone - zones wet milieubeheer" mogen geen milieugevoelige objecten/functies, zoals woningen worden gerealiseerd.
b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a voor het realiseren van milieugevoelige objecten/functies binnen de in sub a bedoelde zone, indien vaststaat dat:
   1. de bij de milieuzone behorend bedrijf binnen de periode van één jaar na start van de bouwwerkzaamheden voor milieugevoelige objecten/functies zal worden verplaatst c.q. de milieuverstorende activiteiten zal hebben gestaakt en;
   2. de woningen of andere milieugevoelige objecten/functies niet in gebruik zullen worden genomen voordat de feitelijke milieuverstorende bedrijfsactiviteiten zullen zijn beëindigd.
c. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a voor het realiseren van milieugevoelige objecten/functies binnen de in sub a bedoelde zones, indien ten gevolge van:
   1. een wijziging van de bedrijfsvoering al dan niet na gehele of gedeeltelijke beëindiging van milieuplanologisch relevante bedrijfsonderdelen de milieucirkel van het bedrijf is verkleind;
   2. door de toepassing van voorzieningen in of bij het bedrijf sprake is van een verkleining van de milieuplanologisch relevante hinder voor de omgeving.

      Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij een terzake deskundige instantie.
d. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a voor het realiseren van milieugevoelige objecten/functies binnen de in sub a bedoelde zone, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat de feitelijke zone waarbinnen hinder aanwezig is tengevolge van milieuverstorende activiteiten van een bedrijf waarop de zone betrekking heeft, mede gelet op de geldende milieuvergunningen, zodanig is dat het realiseren van milieu-gevoelige objecten/functies binnen de zone aanvaardbaar is zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de bedrijven waarop de zone betrekking heeft.

17.3 Vrijwaringszones - spoor

a. Binnen de op de kaart aangegeven aanduiding Vrijwaringszones - spoor mogen geen bouwwerken worden opgericht dan wel andere werken en/of werkzaamheden worden uitgevoerd welke de belangen van de spoortunnel schaden of kunnen schaden.

b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken of onderdelen daarvan, zoals ondergeschikte aanpassingen aan gebouwen (interne verbouwingen, dakkapellen en kleinschalige bouwwerken), waarbij geen directe invloed ontstaat op de bodem en/of waarvoor geen grondwerkzaamheden worden verricht.
c. Ten aanzien van het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden wordt verwezen naar artikel 10.5 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).
d. Burgemeester en wethouders kunnen, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, voor de bouw van andere dan bedoelde bouwwerken, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de spoorwegbelangen.
e. Alvorens deze omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen winnen burgemeester en wethouders over de belangen van de spoortunnel advies in bij de beheerder van de spoorlijn.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in deze regels ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de bouw ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen van:
   1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m^3 en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
   2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale bouwhoogte van 10 m.
   3. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning voor het afwijken dient in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (zichtlijnen en voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);

b. het in geringe mate aanpassen van het plan zoals een bebouwingsgrens, een nadere aanwijzing of een aanduiding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is om het plan aan te passen aan de werkelijke toestand van het terrein, waarbij:
   1. de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden verschoven;
   2. de grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven.

c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken;

d. het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m;

e. het plaatsen van afvalverzamelsystemen, op voorwaarde, dat de plaatsing:
   1. geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van derden;
   2. geen onevenredige afbreuk doet aan de in de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming aangegeven belangen;
   3. geen onevenredige nadelige effecten oplevert voor de verkeersveiligheid;
   4. geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

f. het aanpassen van het bestemmingsvlak van de bestemming Artikel 12 Waarde - Archeologie, waarbij deze dubbelbestemming ter plaatse van bepaalde gebieden/ percelen wordt geschrapt, waarbij op basis van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat binnen deze gebieden/percelen:
   1. geen sprake is van archeologische waarden;
   2. de archeologische waarden in voldoende mate zijn gedocumenteerd of opgegraven.

g. het bestemmingsvlak van de bestemming Artikel 12 Waarde - Archeologie wordt niet aangepast dan nadat daaromtrent schriftelijk advies is ontvangen van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) of een andere door de rijksdienst goedgekeurde instantie.

h. het oprichten van bouwwerken op gronden met de dubbelbestemming Artikel 12 Waarde - Archeologie, indien:
   1. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarden;
   2. een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat een omgevingsvergunning voor het afwijken in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) of een andere door de rijksdienst goedgekeurde instantie.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m^3 en een goothoogte van ten hoogste 3 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, dit voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 18 onder a. niet kunnen worden gebouwd;
b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, bestemmingsgrenzen en/of bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan, dan wel na realisatie van het plan mocht blijken dat, in verband met ingekomen bouwaanvragen en/of het beheer van het gebied, de verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan en/of inrichtingsplan op voorwaarde, dat:
    1. de oppervlakte van de bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of bouwpercelen met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
    2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan;
c. het wijzigen van het in het artikel 10, lid 10.2.5 onder a. gegeven percentage voor gestapelde woningen, indien dit gewenst of noodzakelijk is in verband met de bouw van bijzondere woningen (aangepast bouwen) en/of met het realiseren van hoekoplossingen, waarbij ervan dient te worden uitgegaan, dat, qua verschijningsvorm en maatvoering van de gebouwen wordt aangesloten bij de bouwmassa's welke gelden voor eengezinswoningen;
d. het wijzigen van de situering van de bestemming Leiding - Gas indien dit in verband met de realisering van het plan gewenst of noodzakelijk is. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling zal door burgemeester en wethouders schriftelijk advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder(s).
e. het wijzigen van de kaart, waarbij de aanduiding "karakteristiek" mag worden geschrapt, indien de bebouwing is teniet gegaan. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie;
f. het wijzigen van het plan ten behoeve van het opnemen van de bestemmingen:
    1. Water voor de in het plangebied te realiseren hoofdwatergangen en Waterstaat voor de bij de hoofdwatergang behorende keurstroken, met een breedte van ten minste 5 m gemeten uit de insteek van de hoofdwatergang, indien dit verband houdt met de te realiseren hoofdwaterstructuur binnen het plangebied.
    2. alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het Waterschap Hollandse Delta;
g. het schrappen van de op de kaart gegeven aanduiding “Milieuzone - zones wet milieubeheer", indien er sprake is van bedrijfsverplaatsing en/of bedrijfsbeëindiging van het bijbehorende bedrijf;
h. het wijzigen van de bestemmingen binnen de gebieden gelegen ter plaatse van de aanduiding “Wro-zone - wijzigingsgebied" ten behoeve van de aanleg van verkeersontsluitingen vanaf het woongebied op de Veersedijk, alsmede voor verkeersverbindingen voor uitsluitend langzaam verkeer op de Onderdijkserijweg waarbij de grenzen tussen de bestemmingen "Verkeer" en 'Groen" onderling kunnen worden gewijzigd.
    Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het Waterschap Hollandse Delta;
i. het wijzigen van de woonbestemmingen als bedoeld in artikel 9 (Wonen), alsmede het wijzigen van de bestemming als bedoeld in artikel 6 (Tuin), in de bestemming Wonen - Uit te werken, indien deze wijziging in het kader van de ontwikkeling van het nieuwe woongebied gewenst of noodzakelijk is, waarbij het bepaalde in artikel 10 van toepassing is;

j. het schrappen van de aanduiding “detailhandel”, indien er sprake is van bedrijfsverplaatsing en/of beëindiging van deze detailhandelsactiviteiten;
k. het schrappen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarden, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht;
l. het toevoegen op de kaart van de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
alvorens toepassing te verlenen aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek of een andere door de rijksdienst goedgekeurde instantie;
m. het wijzigen van de bestemming Maatschappelijk ter plaatse van de locatie aan de Jacobuslaan in de bestemming Wonen - Uit te werken, indien en voorzover deze gronden niet noodzakelijk zullen blijken te zijn voor de realisatie van een brede school met bijbehorende voorzieningen.

HOOFDSTUK 5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

20.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

20.1.2

Eenmalig kan een omgevingsvergunning voor het afwijken worden verleend van het in lid 20.1.1 bepaalde voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dat lid met maximaal 10%.

20.1.3

Lid 20.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voorgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar aard en omvang niet wordt vergroot en mits dit gebruik niet reeds onder het vorige plan onwettig was.

20.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

20.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 20.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

20.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in lid 20.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

20.2.4

Lid 20.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

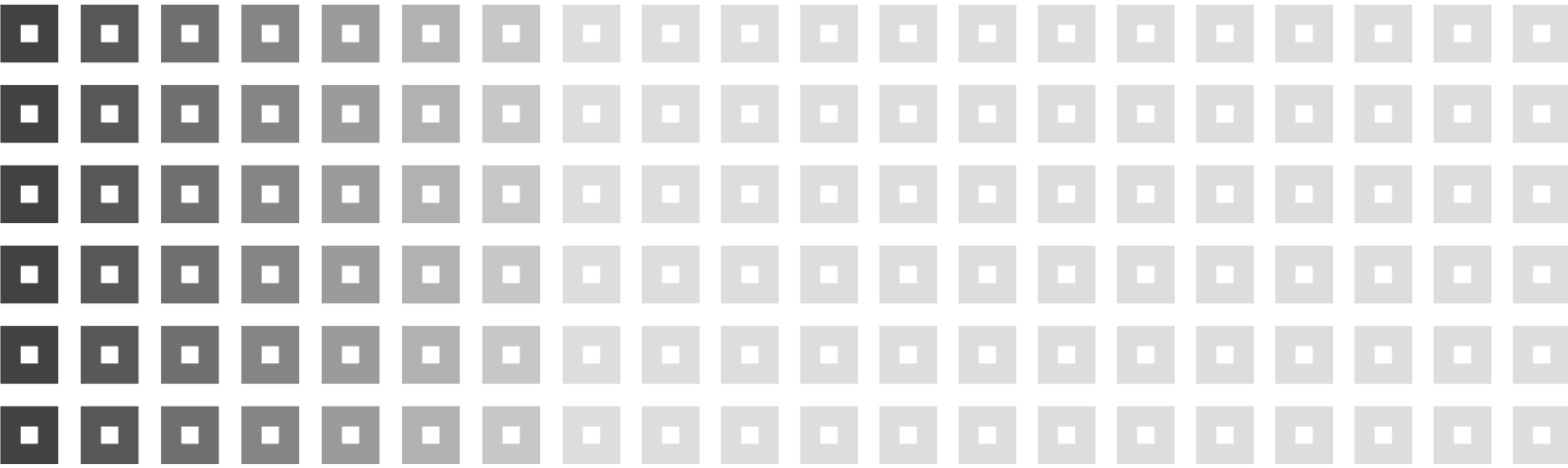
Artikel 21 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel bestemmingsplan "De Volgerlanden-Oost" van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht,

d.d. 7 november 2011

griffier, voorzitter,



Verbeelding

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69