Bestemmingsplan

Warboutsland

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

kokon
ARCHITECTUUR & STEDENBOUW

17 NOVEMBER 2015

Bestemmingsplan

Warboutsland

gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Inhoud:
- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

identificatie
identificatiecode:
NL.IMRO.0531.bp14Warboutsland-3001

planstatus

datum:	status:
20-07-2015	ontwerp
17-11-2015	vastgesteld

kokon
ARCHITECTUUR & STEDENBOUW

Kokon Architectuur & Stedenbouw
Weena 723, ingang C3
Postbus 29137
3001 GC Rotterdam
010 411 71 80 T
010 411 71 87 F
info@kokon.nl E
www.kokon.nl I

TOELICHTING

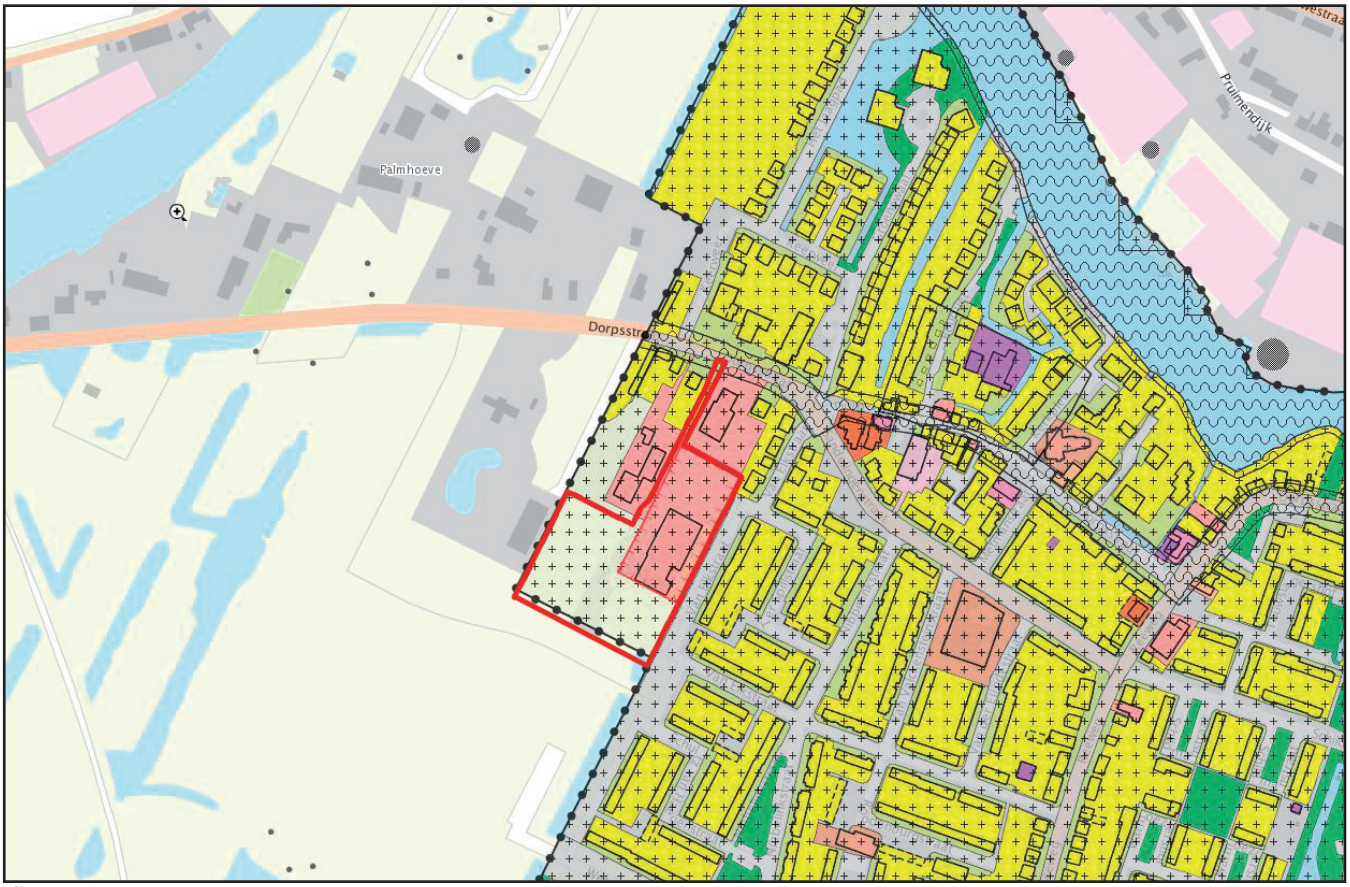
INHOUDSOPGAVE

1	**INLEIDING**	**9**
1.1	BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	9
1.2	AANLEIDING	9
1.3	LIGGING PLANGEBIED	9
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	9
1.5	LEESWIJZER	9
2	**PLANBESCHRIJVING**	**11**
2.1	BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE	11
2.2	ONTWIKKELINGEN	11
3	**BELEIDSKADER**	**13**
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.2.1	VISIE RUIMTE EN MOBILITEIT	14
3.2.2	VERORDENING RUIMTE	16
3.3	REGIONAAL BELEID	17
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	18
3.5	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	22
4	**PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN**	**23**
4.1	ALGEMEEN	23
4.2	BODEM	23
4.3	GELUID	24
4.4	LUCHTKWALITEIT	25
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	25
4.6	WATER	26
4.7	FLORA EN FAUNA	27
4.8	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	29
4.9	VERKEER EN PARKEREN	30
4.10	KABELS EN LEIDINGEN	31
4.11	DUURZAME VERSTEDELIJKING	32
5	**JURIDISCHE OPZET**	**37**
5.1	PLANSYSTEMATIEK	37
5.2	OPZET VAN DE REGELS	37
5.2.1	INLEIDENDE REGELS	37
5.2.2	BESTEMMINGSREGELS	37
5.2.3	BESTEMMINGEN	38
5.2.4	ALGEMENE REGELS	39
5.2.5	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	40
6	**UITVOERBAARHEID**	**41**
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
6.2	MAATSCHAPPELIJK UITVOERBAARHEID	41
6.2.1	MAATSCHAPPELIJK OVERLEG	41
6.2.2	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 Bro	41
6.2.3	PROCEDURE	42
6.2.4	ZIENSWIJZEN	42

BIJLAGEN

BIJLAGE I	VERKENNEND BODEMONDERZOEK
BIJLAGE II	OVERZICHT RESULTATEN ONDERZOEK - DORPSSTRAAT 22A, HENDRIK IDO AMBACHT LAWIJN
BIJLAGE III	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER
BIJLAGE IV	WATERTOETS
BIJLAGE VA	ECOLOGISCHE QUICKSCAN
BIJLAGE VB	MEMO ONJUISTE BEGRENZING OP KAARTMATERIAAL HERSTELD VAN HET PLANGEBIED DORPSTRAAT 22 TE HENDRIK-IDO-AMBACHT
BIJLAGE VI	AANVULLEND ONDERZOEK VLEERMUIZEN
BIJLAGE VII	RAPPORT 3144 BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK
BIJLAGE VIII	EEN AANVULLENDE CULTUURHISTORISCHE PARAGRAAF BEHOREND BIJ ADC RAPPORT 3144
BIJLAGE IX	VERKEERSEFFECTEN WONINGBOUW WARBOUTSLAND
BIJLAGE X	PARKEERBALANS
BIJLAGE XI	BEELDKWALITEITSPLAN (BKP) ‘WONEN IN AMBACHT’
BIJLAGE XII	NOTA VAN ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

figuur 1.1



figuur 1.2

1 INLEIDING

1.1 BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het bestemmingsplan 'Warboutsland' bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.2 AANLEIDING

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Centrum', dat dateert uit 2012, zijn onder meer de percelen thans kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie D nummers 2646, 3084, 3085 en 3412 gelegen. Deze percelen (plangebied) waarvan de oppervlakte in totaal 14830 m² bedraagt behoren in eigendom toe aan Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V. te Dordrecht. Op het perceel sectie D nummer 2646 bevindt zich thans nog het 1-2-3-Koopcentrum. Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V. heeft het voornemen de hiervoor bedoelde percelen aan te wenden ten behoeve van het realiseren van een kleinschalige woonwijk. In verband hiermee zal het op het perceel thans kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie D nummer 2646 aanwezige 1-2-3-Koopcentrum verdwijnen.
De te realiseren kleinschalige woonwijk gaat in totaal bestaan uit maximaal 42 woningen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de bouw van deze woningen.

1.3 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied wordt globaal begrensd door:
a. in het noorden door de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat / Achterambachtseweg;
b. in het oosten door de Van Elkstraat;
c. in het zuiden door het natuur- en recreatiegebied Sandelingen-Ambacht;
d. in het westen door de bestaande bebouwing aan de Achterambachtseweg.
In figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.4 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 11 juni 2012. In het kader van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Detailhandel'. Een gedeelte van de gronden is tevens voorzien van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied'. Op basis van deze aanduiding en met inachtneming van een aantal in dit bestemmingsplan geformuleerde voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders de binnen de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' gelegen bestemming wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Groen'en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De hier voorbedoelde aanduiding geldt echter niet voor de agrarische gronden. Het herontwikkelen van de beoogde kleinschalige woonwijk is hierdoor niet mogelijk, waardoor een herziening van het bestemmingsplan is vereist. Een klein deel aan de zuidrand van het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied – Sandelingen Ambacht'. De huidige bestemming betreft 'Recreatie', de bestemming van dit plandeel wordt gewijzigd in 'Natuur'. Voorgenomen bestemmingswijziging geeft de mogelijkheid een goede zachte overgang tussen bebouwing en recreatiegebied te maken.

1.5 LEESWIJZER

Na het inleidende eerste hoofdstuk, waarin de aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan is gegeven, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie. Tevens wordt in dit hoofdstuk de toekomstige ontwikkeling omschreven. In hoofdstuk 3 wordt aandacht geschonken aan het beleid van de verschillende overheden in relatie tot de ontwikkelingen binnen het plangebied. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. De juridische opzet van hoofdstuk 5 gaat in op de gekozen planvorm en de daarmee samenhangende instrumenten, die in de voorschriften tot uitdrukking komen. Hoofdstuk 6 belicht de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en gaat in op de procedure die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

figuur 2.1

figuur 2.2

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

Het plangebied wordt globaal omgrensd door de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat / Achterambachtseweg, de Van Elkstraat en aan de zuidzijde door het natuur- en recreatiegebied Sandelingen-Ambacht.
In figuur 2.1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

Binnen het plangebied staat het 1-2-3-Koopcentrum waarin de Jumbo was gehuisvest en de Action nu tijdelijk huurt. De parkeergelegenheid van het 1-2-3-Koopcentrum is binnen het plangebied gerealiseerd. Op de gronden van het voormalig Koopcentrum en de bijbehorende parkeergelegenheid rust de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied'. Het overige gedeelte van het plangebied is momenteel in gebruik voor agrarische doeleinden en is ook als zodoende bestemd.

2.2 ONTWIKKELINGEN

Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is om de bestaande karakteristieken van Hendrik-Ido Ambacht te continueren. Tegelijk laat de architectuur zien dat ze in het heden tot stand is gekomen. Het bestaande dorpse karakter wordt voorgezet, eigentijdse elementen worden daarin geïntegreerd.

Kleinschaligheid is een belangrijk gegeven: het plan is opgebouwd uit woonstraten met daaraan vrijstaande woningen, tweekappers, geschakelde bungalows en rijwoningen. Aan het programma is een maximum gesteld van 42 woningen, waarbij er een wens is van minimaal 4 vrijstaande en minimaal 8 woningen met woon- en slaapprogramma op de begane grond.

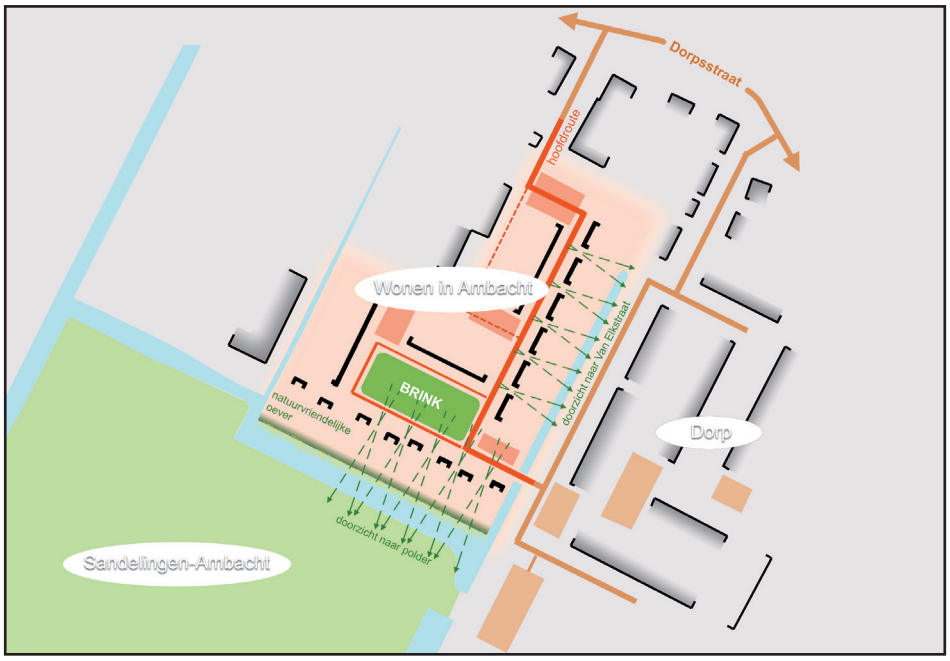
Het gehele plangebied wordt ontwikkeld via een variant van CPO, het vraaggestuurd ontwikkelen. Vraaggestuurd ontwikkelen betekent dat de ontwikkeling gericht is op de wensen van toekomstige bewoners. Toekomstige bewoners krijgen invloed op de kavelbreedte, woningtype, woningbreedte, de architectuurstijl en het afwerkingsniveau van de eigen woning. Na een workshoptraject is het definitief stedenbouwkundig plan (figuur 2.2) tot stand gekomen.
Om te voorkomen dat het buurtje geheel in zichzelf gekeerd is, wordt aan de randen met het natuur- en recreatiegebied Sandelingen-Ambacht en aan de Van Elkstraat geen aaneengesloten bebouwing toegepast. Aan de zuidrand, op de grens met het recreatiegebied, wordt een natuurlijke oever toegevoegd. Zo wordt een zachte overgang tussen privékavels en recreatiegebied gerealiseerd.

Om de samenhang te waarborgen worden de verschillende woningtypes in dezelfde architectuurstijl ontworpen waardoor er een eenduidig beeld ontstaat. Het streven was om de verschillende woningtypes per woonveld te clusteren.

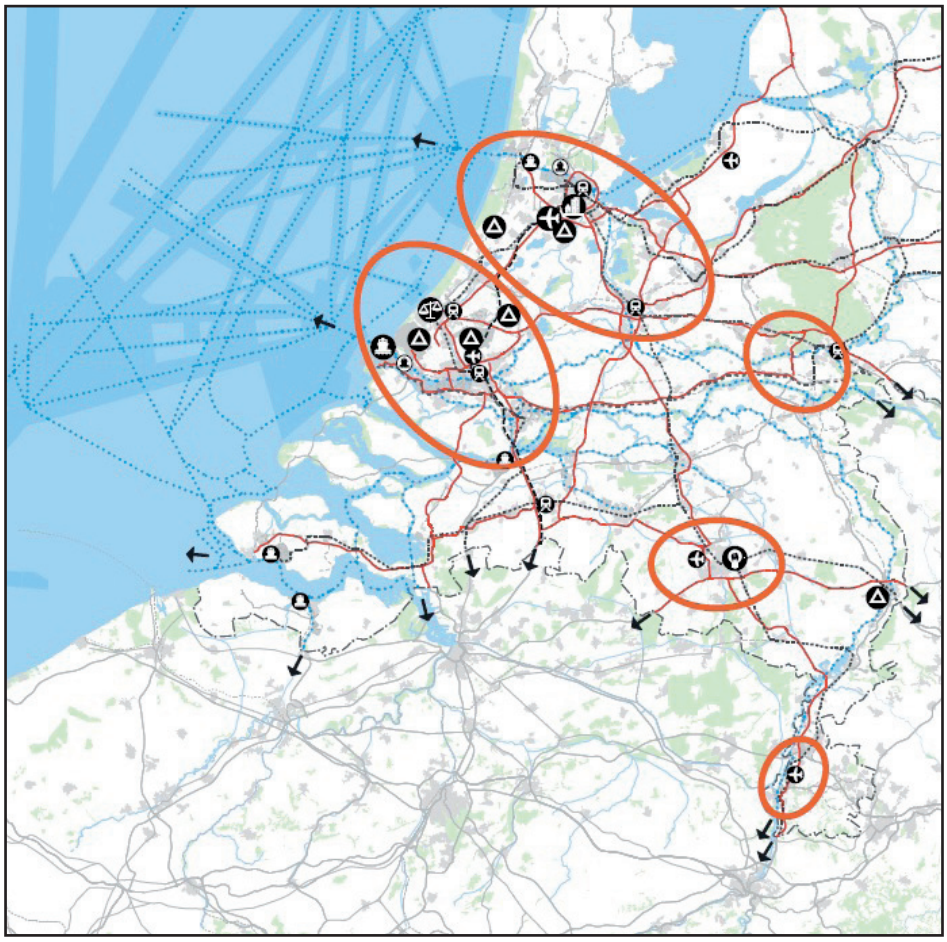
De meeste woningen worden rond de Brink gesitueerd. Van oudsher is de Brink een gemeenschappelijke open plek in het dorp waar de mensen elkaar ontmoeten, het dorpsplein. De inrichting van de Brink wordt samen met de toekomstige bewoners bepaald.
Het plangebied wordt via twee zijden ontsloten op de bestaande infrastructuur. De hoofdroute met tweerichting verkeer loopt van de Dorpsstraat tot aan de Van Elkstraat (figuur 2.3).

De bouwhoogte is maximaal 2 bouwlagen met kap. Het straatbeeld wordt bepaald door een profiel zonder niveauverschil en met minimale afmetingen, ter versterking van het dorpse karakter. Voetgangerszones worden aangegeven door schrikstroken. De stroken worden uitgevoerd in dezelfde materialisatie, maar met een afwijkend bestratingsverband. De erfscheidingen bij de voortuinen en bij de zijtuinen die aan openbaar gebied grenzen bestaan uit hagen. Deze hagen dragen bij aan het aangename, intieme karakter van het straatbeeld.

Het parkeren wordt bij de vrijstaande woningen, tweekappers en geschakelde bungalows zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. Het overige parkeren wordt opgelost met een langsparkeerstrook en een aantal haaksparkeerstroken.
De gemeente hanteert een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.



figuur 2.3



figuur 3.1
plankaart Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

AMvB Ruimte
De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).
In de AMvB zijn de nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Eén van de belangrijkste beleidsdoelen is een gezonde en veilige leefomgeving als basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Dit wordt vooral vertaald in het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal en doeltreffend aan te pakken.

Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Deze afspraken maakt het Rijk met de regio integraal voor alle ruimtelijke en mobiliteitsonderwerpen in de bestuurlijke overleggen MIRT aan de hand van de gebiedsagenda's van Rijk en regio. Ook met kennisinstellingen, bedrijven en maatschappelijke organisaties vormt het Rijk indien nodig gerichte allianties.

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:
- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, waer, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners. Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Conclusie
Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen, het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Stuctuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

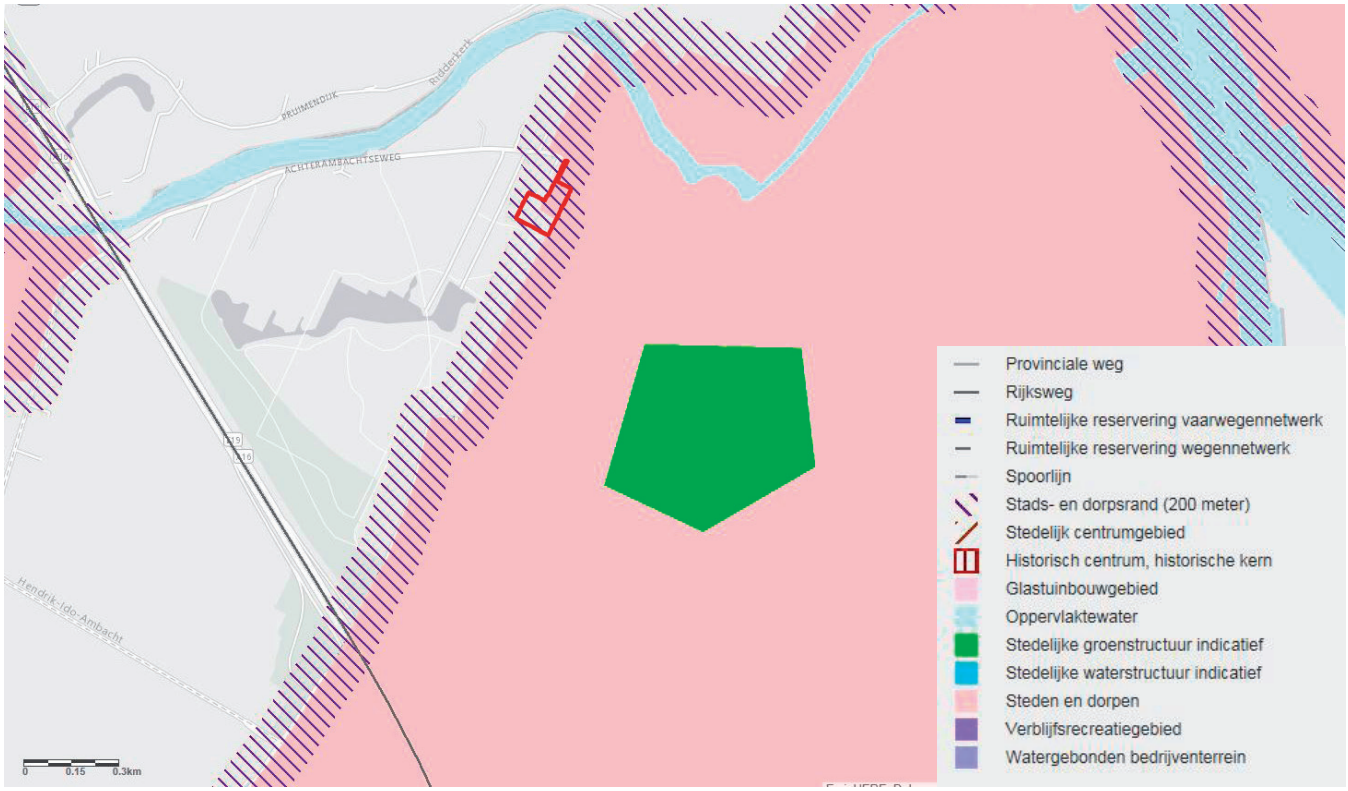
3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 VISIE RUIMTE EN MOBILITEIT

De Visie Ruimte en Mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. Het operationele beleid is opgenomen in programma's. Deze zijn preciezer en zullen daarom vaker worden geactualiseerd. Het Programma Ruimte bevat al het ruimtelijk relevante operationele beleid en het Programma Mobiliteit het operationele mobiliteitsbeleid met daaronder allerlei uitwerkingen. Mede door het verschil in uitvoering en detailniveau zijn de programma's voor ruimte en mobiliteit apart gehouden. Tot slot bevat het beleid een herziene ruimtelijke regelgeving, die is uitgewerkt in de Verordening Ruimte. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit en het Programma Ruimte hebben beide de status van structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De Visie Ruimte en Mobiliteit heeft ook de status van verkeer- en vervoersplan zoals bedoeld in de Planwet Verkeer en Vervoer, paragraaf 3 ("Het provinciale verkeers- en vervoerplan"), artikel 5 en 6. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- juridische instrumentarium (waaronder de Verordening Ruimte, het inpassingsplan en de aanwijzing) kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma. De Visie, de Programma's en de Verordening vullen elkaar aan, maar delen de belangrijkste drijfveer: het vertrouwen in de kracht van de samenleving.

De ontwikkeling van mobiliteit en de ontwikkeling van de bebouwde ruimte raken en versterken elkaar. De provincie koppelt de ruimtelijke ontwikkeling aan het op orde brengen en opwaarderen van het mobiliteitsnetwerk. De nog beschikbare capaciteit op dat netwerk helpt om keuzes te maken over verdichting en concentratie in de bebouwde ruimte. Zo wordt zowel het mobiliteitsnetwerk als de bebouwde ruimte beter benut. Het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid dragen beide bij aan de concurrentiekracht van



figuur 3.2
uitsnede Kwaliteitskaart - laag van de stedelijke occupatie

Zuid-Holland. Het behalen en benutten van schaal- en clustervoordelen is daarbij een belangrijke voorwaarde voor een gevarieerde en innovatieve economie. Schaal- en clustervoordelen bepalen in hoge mate de agglomeratiekracht. Ze ontstaan bij een concentratie van wonen, werken en (kennis)voorzieningen in centra en vervoersknooppunten, en uitstekende verbindingen met en tussen die centra en knooppunten.

Voor mobiliteit stelt de provincie de behoefte van de mobiliteitsgebruiker centraal. Dit betekent zo veel mogelijk keuzevrijheid tussen vervoersalternatieven en een integrale benadering van het netwerk. Zo wil de provincie deur-tot-deurverplaatsingen optimaliseren. Het behoud van een goed mobiliteitssysteem vraagt om keuzes, gebaseerd op de vraag van de gebruiker, de afvlakkende groei van de personenmobiliteit, de groei van het goederenvervoer en de toenemende verschillen tussen stad en landelijk gebied. De auto is veelal de dominante vervoerswijze, maar wordt geconfronteerd met een congestiedruk. De provincie wil het mobiliteitsnetwerk op orde krijgen en opwaarderen door:

- het mobiliteitsnetwerk compleet te maken;
- bestaande infrastructuur en OV-aanbod te behouden en te versterken;
- kansen te benutten door selectief te investeren en te stimuleren. De provincie richt zich in de eerste plaats op het oplossen van knelpunten, waarbij geldt: de grootste knelpunten eerst.

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.
Dit beleid voorziet in de maatschappelijke vraag naar betaalbare woningen nabij (stedelijke) voorzieningen, waaronder hoogwaardig openbaar vervoer. In gebieden met een eenzijdige samenstelling van functies en bevolking, vormen herstructurering, stedelijke transformatie en functiemenging een belangrijke opgave. Zo wil de provincie sociaalruimtelijke segregatie tegengaan. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om woonwijken of voormalige groeikernen met een eenzijdig woningaanbod of onvoldoende werkgelegenheid.

De ruimtelijke kwaliteit van de overgangszone wordt op diverse plekken geborgd. Het plan zal getoetst worden aan het BKP, waarin de ruimtelijke randvoorwaarden rondom de overgangszone zijn opgenomen. In de planregels en plankaart is de ontwikkeling van een natuurvriendelijke oever en van een zachte overgangszone mogelijk gemaakt. Er wordt voldaan aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit, zoals omschreven in paragraaf 2.2.1 van de 'Verordening ruimte 2014'.

Speciale aandacht wordt besteed aan de stads- en dorpsranden. Bestemmingsplan Warboutsland maakt hier onderdeel van uit, zie figuur 3.2. Stads- en dorpsranden zijn gebieden waar de kwaliteit van de stad en van het luwe gebied in eerste instantie worden beleefd. Hier dient specifiek te worden gekeken naar de doorgaande landschappelijke structuren, de recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp en de inrichting van de stads-en dorpsrand zelf.

Conclusie
Het plangebied kent een gevarieerd woning aanbod, maar valt niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, maar binnen de zone stads- en dorpsranden. In hoofdstuk 4.11 wordt door middel van de Ladder van Duurzame Verstedelijking (LvDV) aangetoond waarom deze ontwikkeling wel past binnen het provinciale beleid. Extra aandacht dient uit gaan te naar de overgang tussen landschap en dorp. In de bestemmingsplanregels en in het BKP zijn de randvoorwaarden voor deze overgang vastgelegd. Het plan voldoet tevens aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit, zoals in de provinciale verordening is geborgd. Hiermee voldoet het plan aan de provinciale Verordening ruimte

3.2.2 VERORDENING RUIMTE

Het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit is vastgelegd in de Verordening ruimte. De regels hieruit werken door in de gemeentelijke bestemmingsplannen en wijzigingsplannen. Voor deze ontwikkeling zijn onderstaande regels uit hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte ten aanzien van Ruimtelijke Kwaliteit relevant:

Artikel 2.2.1. lid 1 ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;

c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

<u>toetsing</u>

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling past naar aard en omvang niet binnen het gebied. De huidige functie is detailhandel, parkeren en onbebouwde gronden; de nieuwe functie is een woonbuurt. In voorliggende ontwikkeling is daarom noch sprake van ‘inpassen’, noch van ‘aanpassen’, maar van transformatie (artikel 2.2.1 lid c). In het BKP zijn de ruimtelijke randvoorwaarden van het plan vastgelegd en worden de aandachtspunten uit artikel 2.2.1 lid c.i ondervangen. Hiertoe is een integraal ontwerp opgesteld. Deze is in het beeldkwaliteitsplan verwerkt, waarbij extra aandacht is besteed aan het realiseren van een natuurlijke overgang tussen plangebied en aangrenzend recreatiegebied. Deze overgang is geborgd in de planregels en op de verbeelding middels de opgenomen natuurbestemming.

Artikel 2.2.1. lid 3 aanvullende ruimtelijke maatrgelen

a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
ii. wegnemen van verharding,
iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is.

c. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde

regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

toetsing
Voor de ontwikkeling van de planlocatie is een integraal ontwerp opgesteld, waarin tevens aandacht is voor de aansluiting van de woonbuurt op het recreatiegebied. Hiervoor is in het BKP de natuurvriendelijke overgang tussen de projectlocatie en het open recreatiegebied vastgelegd. De invulling van de natuurlijk overgangszone is vastgelegd middels een principeprofiel dat is afgestemd met provincie. Het gaat daarbij om het creëren van een zachte, natuurlijke overgang, met een beplante plasberm. Het BKP, inclusief profiel, dient als toetsingskader voor de planvorming. Ten behoeve van de integrale uitwerking is de ruimtelijke kwaliteit van de overgangszone geborgd in de planregels en op de verbeelding in de hiervoor opgenomen bestemming 'Natuur'.

Artikel 2.2.1 lid 4 beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of

b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

toetsing
Voor dit doel is een BKP opgesteld, dit is als bijlage XI opgenomen bij de toelichting van bestemmingsplan Warboutsland. In het BKP zijn richtlijnen opgenomen voor de uitwerking van de overgangszone tussen plangebied en recreatiegebied. Deze richtlijnen gaan onder andere in op het doorzicht tussen plangebied en recreatiegebied. Ook hebben ze betrekking op de uitwerking van de oevers en het slootprofiel van de sloot die de overgang vormt tussen plangebied en recreatiegebied. Op grond van de richtlijnen met betrekking tot ruimtelijk kwaliteit, zoals vastgelegd in het BKP, voldoet het bestemmingsplan aan de voorwaarden die gesteld zijn in de Verordening ruimte.

3.3 REGIONAAL BELEID

Wonen in de Drechtsteden 2014
Wonen in de Drechtsteden, voorheen het Jaarplan Wonen, is dit een compact document. Eind 2013 is de Woonstrategie vastgesteld die in 2014 verder uitgewerkt wordt en richting geeft aan hoe wij in deze tijd gaan werken aan de ambities uit Spetterend Wonen in de Drechtsteden 2.

De belangrijkste punten uit de Woonstrategie:
- de doelstellingen uit de Woonvisie blijven ongewijzigd;
- markt weer in beweging krijgen en omgaan met (landelijke) veranderingen zoals scheiden wonen en zorg / extramuralisering;
- voor iedereen een geschikte woning;
- meer focus op bestaande woningen, particuliere huurwoningen en kwaliteitsverbetering. In het laatste geval particulieren stimuleren;
- nieuwe prestatieafspraken met de corporaties met onder andere de thema's: spreiding, verkoop van huurwoningen en woonruimteverdeling;
- meer aandacht voor studenten, middeninkomens (boven €34.000,--) en hogere inkomensgroepen; acties op het gebied imago en woonpromotie;
- monitoren blijven we doen, maar er zullen een aantal extra onderzoeken of evaluaties plaatsvinden

om (meer) inzicht te krijgen in bepaalde ontwikkelingen;
- als overheid kunnen we het niet allemaal zelf. Goed contact en eventuele afspraken met ontwikkelaars, corporaties, makelaars, maar ook bijvoorbeeld bewoners zijn noodzakelijk.

De woningmarkt is weer in beweging en dat is een goed teken! Er zijn lichte vormen van herstel zichtbaar, de consument krijgt weer vertrouwen in de markt en plannen worden en zijn aangepast aan de huidige tijd. De andere kant is dat er nieuwe bewegingen zijn die voor nieuwe onduidelijkheden zorgen: Zo is er de Novelle van Blok waarin grote gevolgen voor de werkzaamheden van de corporaties genoemd worden, maar die nog niet is vastgesteld. Ook veranderen de prognoses: Er moet meer focus komen op éénpersoonshuishoudens, en de toenemende vergrijzing en veranderingen in de intramurale zorg. Tot slot staat wonen niet meer op zichzelf: Veel meer moet de koppeling gemaakt worden met zaken als bereikbaarheid en (dagelijkse) voorzieningen om een aantrekkelijke woonregio te zijn. Al deze zaken krijgen gevolg in de uitwerking van de regionale Woonstrategie en de nieuwe prestatieafspraken die dit jaar met de corporaties ondertekend zullen worden.

Qua voorraadontwikkeling zijn de plannen in grote lijn goed afgestemd op de woningvraag, zowel op de korte termijn als de lange termijn. Grosso modo is er geen grote sturingsopgave; het gaat vooral om bijsturen op redelijk beperkte schaal. De aandacht kan verschuiven naar het op de markt brengen van de juiste, goed op nieuwe vragen gerichte woningen.
Dit betekent concreet:
- meer variatie in woningen voor 1-2 persoonshuishoudens, te weten variatie in plattegronden, leefmilieu en meer grondgebonden woningen. Er ontstaat enige ruimte voor kleine, maar wel goed uitgeruste woningen in het binnenstedelijk woonmilieu;
- door de toenemende vergrijzing en extramuralisering, meer variatie in woningen voor ouderen, gehandicapten en GGZ-clienten, te weten naast het voorgaande ook aandacht voor (kleinschalige) zorgconcepten;
- meer woningen voor hogere inkomens;
- meer studentenwoningen in de binnenstad: enige tientallen huurkamers onder de €400,-.

Conclusie
Binnen het plangebied worden vrijstaande woningen en tweekappers gerealiseerd die aansluiten bij de wens voor woningen voor de hogere inkomens. Tevens worden er woningen met een woon- en slaapprogramma op de begane grond gerealiseerd wat aansluit bij de wens voor grondgebonden woningen voor 1-2 persoonshuishoudens.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Waar de Waal Stroomt
Deze structuurvisie van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht gaat in op de gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn, onderwijs, winkelvoorzieningen en de ruimtelijke inpassing van al deze ambities. Het gaat dan onder andere over het behoud van historische en karakteristiek waardevolle elementen. Over de versterking van de waterstructuur en de rol van de Waal en de Noord daarin. Over de groenstructuur en het belang van het Baxpark, Sandelingen-Ambacht en de Sophiapolder daarin. De locatie wordt in de structuurvisie als volgt omschreven:

Locatie Eén Twee Drie
Aan de Dorpsstraat in het westelijke deel van de gemeente is winkelcentrum Eén Twee Drie te vinden. Dit centrum is gelegen aan de rand van de bebouwde kom op een terrein achter een oude boerderij. Op de locatie zijn vijf winkels aanwezig, met een totale omvang van ca. 2.200 m² wvo.

De uitstraling van dit centrum is verouderd en slordig. Alleen het pand Bouwlust, dat gevestigd is in de oude boerderij heeft een goede uitstraling. Bij de overige bebouwing is sprake van achterstallig onder-

houd en de indeling van de detailhandel is niet optimaal. De locatie van dit centrum, aan de rand van de bebouwde kom is decentraal. Er is in feite sprake van een perifere locatie. De parkeergelegenheid bij dit cluster is goed geregeld op een groot terrein voor de bebouwing.

In de structuurvisie is een projectenkaart opgenomen, project 11 Oostzijde Sandelingen-Ambacht valt binnen het plangebied en wordt als volgt omschreven:

11. Oostzijde Sandelingen-Ambacht
De locatie 1-2-3 kan worden omgevormd tot een woningbouwlocatie. Vanuit de gedachte het lint langs de Sandelingen-Ambacht niet verder te laten dichtslibben gaat de voorkeur uit naar een eenduidig vormgegeven, solitair bouwwerk, zoals een boerderij, met daarin bijvoorbeeld enkele grondgebonden woningen. Het gebouw staat op een gemeenschappelijk erf met water rondom.

Conclusie
De herontwikkeling omschreven in dit bestemmingsplan is in strijd met de structuurvisie.
Echter in de structuurvisie is alleen uitgegaan van het 1-2-3 koopcentrum, de locatie is uitgebreid met het achterliggend agrarisch gebied.

Woonvisie Hendrik-Ido-Ambacht – Van woonvisie naar wonen met visie (2007)
De Woonvisie vormt het antwoord op de woonopgave van de komende jaren. In de Woonvisie wordt de richting geschetst die ingeslagen moet worden. Het vormt geen vastomlijnd beleid, maar biedt speelruimte om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Met de Woonvisie beschikt de gemeente over een woonbeleid dat kaderstellend en richtinggevend is voor de komende jaren te nemen beslissingen en uitvoeringsmaatregelen. Daarnaast vormt het onder meer een richtinggevend woningbouwprogramma voor de komende vijftien jaar en een onderlegger voor te maken (prestatie)afspraken met de regio, corporaties en ontwikkelaars.

Gebruikmakend van doelgroepen van beleid (waaronder ouderen, jongeren en zorgbehoevenden) is de woonbehoefte inzichtelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat de woningvoorraad in de gemeente over het algemeen van een goede kwaliteit is en dat echt grote problemen er niet zijn. Wel zijn de woonwensen als gevolg van demografische, sociaal-culturele en sociaal-economische ontwikkelingen de laatste jaren veranderd. Per doelgroep zijn globaal conclusies getrokken. Aan de hand van deze conclusies is bepaald hoeveel, wat en waar er gebouwd moet worden. De prognose voor de periode tot 2010-2015 omvat de bouw van circa 1.200 woningen.

Conclusie
Om aansluiting te vinden bij de doelstellingen uit de regionale woonvisie wordt het gehele plangebied vraaggestuurd ontwikkeld door toepassing van een variant van het CPO-principe. Vraaggestuurd ontwikkelen betekent dat de ontwikkeling op maat gesneden wordt op de wensen van toekomstige bewoners. Toekomstige bewoners krijgen dan ook invloed op onder andere de kavelbreedte, woningtype, woningbreedte, de architectuurstijl en het afwerkingsniveau van de eigen woning.

Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht
De welstandsnota geeft een toelichting op het welstandsbeleid in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, geeft welstandscriteria, beschrijft welstandsprocedures en benoemt, inventariseert en analyseert de lokale ruimtelijke karakteristieken. Deze karakteristieken zijn vervolgens in de nota vertaald in deelgebieden en thema's en vormen de basis voor gebiedsgericht welstandsbeleid binnen de gemeente. Aan de hand van algemene-, gebiedsgerichte-, objectgerichte- en sneltoetscriteria is invulling gegeven aan de welstandseisen in de gemeente. Voorts gelden welstandscriteria bij (her-)ontwikkelingsprojecten en excessen.
De basis voor het welstandsbeleid is vastgelegd in de Beeldkwaliteitsvisie Oost-IJsselmonde. Voor het bepalen van het ambitieniveau is een inventariserende analyse gemaakt van de aanwezige kwaliteiten van de gemeente. Op basis van de analyse is aangegeven wat de sterke dan wel zwakke punten zijn in

de ruimtelijke opbouwen, welke kansen en bedreigingen daaruit voortvloeien.
De aandacht is daarbij hoofdzakelijk uitgegaan naar structuren en verbanden in de opbouw van het landschap en de kernen. De analyse heeft geresulteerd in kaarten waarop de bijzondere structuren en bebouwing staan aangegeven. Samen met de bebouwingskaarten vormen deze de basis voor het te voeren welstandsbeleid. Het plangebied valt onder het welstandsbeleid buitengebied. Dit beleid richt zich op relatief kleine bouwopgaven van één of enkele gebouwen, uitbreiding van bestaande bebouwing en kleine bouwwerken. Voor grootschalige ontwikkelingen vormen andere documenten, zoals beeldkwaliteitplannen de welstandnota. Deze beeldkwaliteitplannen kennen niet alleen criteria van welstand waaraan bouwwerken dienen te voldoen, maar gaan ook in op de vormgeving van het openbaar gebied.

Conclusie
Voor het plangebied is een beeldkwaliteit opgesteld welke formeel door de gemeenteraad dient te worden vastgesteld als zogenaamde projectcriteria, als onderdeel van de welstandsnota.

Groenstructuurplan 2013-2023
Het Groenstructuurplan vormt het beleidsmatig kader voor het openbaar groen om het begrip 'groene gemeente' te behouden en waar nodig en mogelijk te versterken. Een "groene gemeente" betekent een gemeente (te zijn) met aantrekkelijke en leefbare woonwijken die groen zijn van karakter en waar groen en ruim wonen als kwaliteit worden gezien.
Om dit karakter te behouden moet er terughoudend worden omgegaan met het omvormen van groenvoorzieningen in verhardingen, grootschalige speelvoorzieningen, bebouwing en dergelijke. Bij functiewijzigingen zal onderzocht moeten worden wat voor effect dit op het totale groenareaal en aantal vierkante meters per inwoner heeft.
Een wijkindeling met functiegebonden uitgangspunten voor inrichting en beheer vormen de handvatten voor de gemeente en bewoners bij het ontwerp en de uitvoering van het groenstructuurplan

Het plangebied is gelegen in de wijk Sandelingen-Ambacht. De wijk Sandelingen-Ambacht beslaat de polder en recreatiegebied Sandelingen-Ambacht. Woningbouw bevindt zich alleen langs de Achterambachtseweg en Langeweg. De polder wordt doorsneden door de Rijksweg A16.
Het gedeelte tussen de A16 en Achterambachtseweg is ingericht als natuur- en recreatiegebied. In dit gebied ligt een parkeerplaats, wandel- en fietspaden, zwemvijver met een strandje en is een restaurant gerealiseerd. Daarnaast is er een mogelijkheid voor een ijsbaan. Dit natuur- en recreatiegebied maakt onderdeel uit van het gebied Deltapoort waarin de verbindingen met de ecologische route 69 en 70 die de relaties leggen tussen de polders langs de Oude Maas met de Crezéepolder en Sophiapolder. De groene inrichting bestaat uit bosplantsoen, solitair bomen en bomenrijen, oevervegetatie. Het beheer en onderhoud is ondergebracht bij Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde. In het gebied is ook een stal van particulieren waar oude Hollandse runderrassen worden gefokt.
Aan de rand van het recreatiegebied, tegen de A16, ligt de algemene gemeentelijke 'begraafplaats Achterambacht'. Deze begraafplaats kenmerkt zich door aan de buitenzijde brede randen bosplantsoen. De begraafplaats zelf is functioneel ingericht met een uitvaartcentrum, grafvelden, mogelijkheden voor het bijzetten van urnen en as-verstrooiing.

Streefbeeld Sandelingen-Ambacht
- behouden van het natuurlijk karakter van het natuur- en recreatiegebied;
- beplanting rond de begraafplaats om privacyredenen gesloten houden;
- beplanting buitenzijde begraafplaats een natuurlijk karakter geven en als natuur & landschapzone inrichten en beheren;
- inrichting en beheer van de begraafplaats heeft het kenmerk van de representatieve zone;
- gezonde en vitale waterbegroeiing in het gebied ontwikkelen zodat de platte schijfhoren zich in het gebied kan uitbreiden.

Conclusie
In het groenstructuurplan wordt gestreefd naar het behouden van het natuurlijke karakter van het natuur- en recreatiegebied. In de bestaande situatie is het plangebied niet als natuur- en recreatiegebied in gebruik maar als koopcentrum en deels als agrarische doeleinden.

Het plangebied ligt op de grens van bebouwd gebied en landschap. De relatie tussen bebouwd gebied en het open landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Beiden zijn verbonden door zichtbare structuren zoals verkaveling en zichtlijnen,. Door de randen van het woonmilieu zacht vorm te geven en te verweven met de open structuur van het recreatiegebied ontstaat een zachte kernrandzone, waarbij de beleving van beide gebieden met elkaar wordt verweven. Door de randen open in te vullen en geen aaneengesloten bebouwing toe te passen wordt de relatie tussen woonomgeving en recreatiegebied zichtbaar en beleefbaar.
Met GS zijn de randvoorwaarden rond de inrichting van de overgangszone aan de zuidkant van het plangebied afgestemd. Een plasberm met riet, in combinatie met een natuurbestemming van het water zorgt voor borging van de gewenste overgangskwaliteit.

Waterplan van H tot Z
Voor de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht is één gezamenlijk waterplan opgesteld, omdat de stedelijke watersystemen van beide gemeenten een zodanige samenhang vertonen dat ze niet los van elkaar gezien kunnen worden. Beide gemeenten gebruiken water uit de Waal voor het op peil houden en doorspoelen van hun watersysteem. Het water komt daarbij via Hendrik-Ido-Ambacht in Zwijndrecht. Het is dus wenselijk om de kwantitatieve en kwalitatieve inlaatbehoefte van Zwijndrecht en de wensen en mogelijkheden binnen de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht op elkaar af te stemmen.
Het waterplan beperkt zich tot het stedelijke watersysteem binnen de bebouwde kom van Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht.

Streefbeeld
Een streefbeeld is een toekomstbeeld dat tot stand is gekomen door de doelen uit de Vierde Nota, het beleid van de waterbeheerders en de wensen uit de gemeenten te vertalen in concreet gegroepeerde eisen. Bij het toekennen van een streefbeeld aan een bepaald deel van de gemeente is rekening gehouden met beleidsplannen op zowel rijksniveau, als op provinciaal en lokaal niveau, de wensen en kansen voor verdere ontwikkeling in het gebied, de huidige ruimtelijke inrichting en de potenties die in het plangebied aanwezig zijn.
Het plangebied valt onder het streefbeeld 'Stedelijk gebied'.

Streefbeeld 'Stedelijk gebied'
In het streefbeeld "Stedelijk gebied" zijn de watergangen te omschrijven als singels met groene strakke oevers en beschoeiingen. Op beperkte schaal is er ruimte voor extra (gebruiks-)functies.

Eisen aan streefbeeld:
- 6 -7% oppervlakte open water;
- 10 % van de wateren biedt mogelijkheid tot recreatief gebruik;
- 15-20% van de oevers ingericht als natuurvriendelijke oever;
- Waterkwaliteitseisen zijn gerelateerd aan de toegewezen functies.

Conclusie
Aan de randen van het plangebied zijn bestaande singels aanwezig met groene oevers en beschoeiingen welke gehandhaafd zullen worden. Aan de zuidrand wordt de oever ingericht als natuurvriendelijke oever. Voor de watertoets en omschrijving van de waterhuishouding wordt verwezen naar hoofdstuk 4.6.

Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP)
Het GVVP schetst een heldere visie op het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht voor de komende jaren (2009-2020). Daarnaast is het een toetsingskader voor de verkeers- en vervoersvraagstukken binnen de gemeente. Op basis van deze visie kunnen belangenafwegingen worden gemaakt en verkeersmaatregelen worden bepaald.
De hoofddoelstelling van het GVVP is:
Het zorgdragen voor een betrouwbare bereikbaarheid ten behoeve van het sociaal en economisch functioneren van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, rekening houdend met de aspecten verkeersveiligheid en leefbaarheid.
Deze doelstelling is uitgewerkt in drie aparte beleidsdoelen voor bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Bereikbaarheid staat echter vaak op gespannen voet met leefbaarheid en verkeersveiligheid. Deze thema's zijn alledrie echter van belang voor het functioneren van de gemeente. De gemeente streeft daarom binnen het GVVP naar het optimale resultaat op ieder van de drie geformuleerde beleidsdoelen. De sleutel hiervan ligt bij de bereikbaarheid. Bereikbaarheid die zich richt op de aanwezige mobiliteitsbehoefte in Ambacht en de regio, maar waarbij de effecten op de leefomgeving en verkeersveiligheid in de gemeente integraal worden meegewogen.

Op basis van een parkeeronderzoek, waarbij de parkeersituatie in de gemeente in beeld is gebracht, kan worden gesteld dat een aantal gebieden om aandacht vraagt, deze liggen echter niet in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie
Voor de parkeerbalans en de omschrijving van de verkeersstructuur wordt verwezen naar hoofdstuk 4.9.

Beeldkwaliteitplan Wonen in Ambacht
Voor de herontwikkeling van het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan (BKP) geeft, dat net zoals het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal worden vastgesteld, richting aan de architectonische herontwikkeling van het 1-2-3-Koopcentrum met omliggend agrarisch gebied. Het vormt, samen met de welstandsnota, het architectonisch toetsingskader voor de concrete bouw- en inrichtingsplannen zoals die voor het gebied bij de gemeente worden ingediend. Daarnaast geeft het samen met de andere planvormen die van rechtswege van toepassing zijn, richting aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan dient formeel door de gemeenteraad vastgesteld te worden als zogenaamde projectcriteria, als onderdeel van de welstandsnota.

Het BKP is bedoeld richting te geven, te inspireren dan wel beperkingen aan te geven. Het omvat richtlijnen die zeer concreet zijn en duidelijke randvoorwaarden vastleggen. Daarnaast omvat het verwijzingen naar mogelijke referenties die meer een denkrichting aangeven. Vanuit de vastgelegde uitgangspunten worden architecten en ontwerpers uitgedaagd hun ideeën in optimale kwaliteit gestalte te geven.

In het kader van de gewenste ruimtelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2, provinciaal beleid) is extra zorg besteed aan de uitstraling van het plangebied richting omgeving. De kwaliteit die wordt vastgelegd met betrekking tot de overgang tussen bebouwing en het recreatiegebied, is dan ook een belangrijk aspect van het BKP. Dit dient een zachte overgang te zijn, het principeprofiel is opgenomen in het BKP

3.5 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Bestemmingsplan Centrum
Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Voor een klein gedeelte ligt het plangebied in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Sandelingen-Ambacht'. In paragraaf 1.3 is hierop reeds ingegaan zodat nu met een verwijzing daarnaar wordt volstaan.

4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 ALGEMEEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.
In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, flora, fauna en archeologie.

4.2 BODEM

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

Van Dijk geo- en milieutechniek heeft in het plangebied in 2012 een verkennend bodemonderzoek verricht. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage I van deze toelichting.

Conclusie en aanbevelingen

Uit de analyseresultaten blijkt dat de top- en onderlaag van de bodem (zandig ophooglaag, zintuiglijk schone kleiige toplaag en diepere puinhoudende en niet puinhoudende kleilaag) niet tot licht verontreinigd is met de onderzochte bestandsdelen. De vastgestelde verontreiniging is vermoedelijk te relateren aan het in het verleden opgebracht ophoogmateriaal, de bijmengingen met puin en het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het verleden.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium. Een licht verhoogd gehalte aan barium wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast heeft het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verhoogde gehalten.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse, kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige herontwikkeling. De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente (bouwverordening).

Door Lawijn is aanvullend onderzoek gedaan naar de verhardingslaag van het huidige parkeerterrein. Voor het onderzoek van de verhardinglaag zijn verspreid over de locatie acht sleuven gegraven waarbij de dikte van de asfaltlaag en de puinfunderinglaag is bepaald. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage II, hieronder volgt een interpretatie van de onderzoeksresultaten.

Asfalt

Volgens de geldende toepassingseis voor bitumen-/asfaltproducten is de aanwezige asfaltverharding op de locatie geschikt voor hergebruik als asfalt (niet teerhoudend; toplaag + onderlaag).
Op basis van het gemeten minerale oliegehalte zijn de asfaltlagen niet geschikt voor hergebruik als granulaat, bouwstof. In de onderlaag is sprake van een hoger minerale oliegehalte, wat kan worden gerelateerd aan de twijfelachtige indicatie volgens de PAK-marker.

Verhardingmateriaal

Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat voor de puinfunderinglaag zonder asfaltresten (MM1) sprake is van een verhoogd sulfaatgehalte (overschrijding normwaarde NV bouwstof), alsook een ver-

hoogd PCB-gehalte (overschrijding normwaarde IBC bouwstof).
Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in de geroerde puinfunderinglaag met asfaltresten (MM2) sprake is van een verhoogd minerale oliegehalte (overschrijding normwaarde IBC bouwstof).
Op basis van de verkregen onderzoekresultaten zijn de aanwezige funderinglagen onder het asfalt in beginsel niet geschikt voor hergebruik.

De verhoogde gehaltes sulfaat en PCB kunnen vermoedelijk worden gerelateerd aan de inhomogene samenstelling van het puinfunderingmateriaal. Verhoogde PCB-gehaltes kunnen bijvoorbeeld worden gerelateerd aan de aanwezigheid van weekmakers (plastic, kunststoffen). Sulfaat kan bijvoorbeeld worden gerelateerd aan de aanwezigheid van gipsresten.
Middels separate bepaling van het PCB-gehalte bestaat de mogelijkheid om per sleuf een indicatie te krijgen van de mate van (in)homogeniteit van het funderingmateriaal.

Aan de hand van de verkregen analyseresultaten en de veldwaarnemingen blijkt dat in de beton-/puinfunderinglaag bij sleuf SL58 sprake is van een overschrijding van de restconcentratienorm voor asbest (gemiddeld gehalte > 100 mg/kg d.s.). Het asbest bevindt zich nagenoeg volledig in de grove fractie (> 16 mm).

Asbest
In het mengmonster van het puinfunderingmateriaal op het overige gedeelte van de locatie voldoet het asbestgehalte aan de restconcentratienorm voor bouwstoffen. De asbestverontreiniging (gehalte > restconcentratienorm) houdt verband met de aanwezigheid van asbestcement en vinyltegels, welke zijn gelijmd aan de dunne betonvloer in de funderinglaag bij sleuf SL58.

Aan de hand van de bevindingen van onderhavig onderzoek beperkt de asbestverontreiniging zich tot het gedeelte van de puinfunderinglaag ter plaatse van het zuidoostelijk gedeelte van het voorterrein (parkeerterrein).

4.3 GELUID

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is bijvoorbeeld aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

BK Geluid & Trillingen heeft in het plangebied in 2014 een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage III van deze toelichting.

Conclusie en aanbevelingen
In het kader van de Wet geluidhinder dient de geluidsbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige bronnen ter plaatse van het project inzichtelijk worden gemaakt.

Het bouwplan is gelegen binnen de zone wegverkeerslawaai van de Dorpsstraat, Sandelingenstraat, Nibbelinkstraat en de Ter Spillstraat/ Van Elkstraat/ Schultz Verhagenlaan. Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn, tram- of metroweg. Het plangebied is ook niet gelegen binnen de zone van het geluid gezoneerde industrieterrein Aan de Noord.

Aan de noordzijde van het bouwplan is restaurant De Heeren van Ambacht gelegen. De kortste afstand tot het bouwplan bedraagt 20 meter. Het bouwplan is gelegen buiten de 10 meterzone voor restaurants volgens de VNG 'bedrijven en milieuzonering'.

De berekende geluidsbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

- De berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Dorpsstraat bedraagt ten hoogste 43 dB Lden (inclusief aftrek). De geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.
- De berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Sandelingenstraat bedraagt ten hoogste 35 dB Lden (inclusief aftrek). De geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.
- De berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Nibbelinkstraat bedraagt ten hoogste 36 dB Lden (inclusief aftrek). De geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.
- De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt ten hoogste 50 dB Lden (exclusief aftrek).

Conclusie
De realisatie van het bouwplan aan de Dorpsstraat in Hendrik-Ido-Ambacht kan doorgang vinden zonder extra procedures in het kader van geluid.

4.4 LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. Hiermee is de Europese richtlijn 1999/30/EG in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In de Wet Luchtkwaliteit is aangegeven dat bestuursorganen bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden voor de luchtkwaliteit in acht moeten nemen. De grenswaarden zijn gesteld om te voorkomen dat de gezondheid van mensen negatief wordt beïnvloed. Een belangrijke wijziging ten opzichte van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is de introductie van het begrip 'Niet In Betekenende Mate'. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.
In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Conclusie
Gezien de grootte van de planontwikkeling kan het plan als een Niet In Betekenende Mate (NIBM) project worden gekenmerkt. Hiermee is toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 27 oktober 2004 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Één en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden- en het groepsrisico.

Conclusie
Aan de hand van de Risicokaart Zuid-Holland is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied.
Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:
- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.6 WATER
De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De waterbeheerder is akkoord met de waterparagraaf.

Riolering HWA en DWA
De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op een nieuw, gescheiden rioolstelsel. Dat betekent dat enkel de DWA naar de riooolwaterzuivering zal worden gestuurd.
De HWA wordt via een apart rioolstelsel op het oppervlaktewater geloosd. De belasting op het rioolstelsel en daarmee op de rioolwaterzuivering zal door deze afkoppeling dus niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Een bijkomend voordeel van het lozen op het oppervlaktewater is dat in de watergang parallel aan de van Elkstraat meer doorstroming zal plaatsvinden, aangezien dit een doodlopende watergang betreft. Dit zal de kwaliteit van het oppervlaktewater dus ten goede komen.

Oppervlaktewater en oevers
Uit de watertoets (bijlage IV) blijkt dat de toename verhard oppervlak (verharding en bebouwing) minimaal is < 500 m². Bij een toename van de minder dan 500 m² is geen watercompensatie nodig.
Eventueel benodigde beschoeiingen in het plangebied zullen worden gemaakt van niet verduurzaamd materiaal om uitloging van milieubelastende stoffen naar het oppervlaktewater te voorkomen. Beschoeiing wordt gemaakt van zachthout onder de waterspiegel en hardhout met fsc-keurmerk boven de waterspiegel. De natuurlijke oevers zullen waar mogelijk onder een helling van minimaal 1:2 worden aangelegd.
Voor de ontsluiting van het plangebied zal vanaf de van Elkstraat een dam worden aangelegd. In deze dam wordt een duiker met voldoende diameter toegepast om de doorstroming van het oppervlaktewater te garanderen.

Grondwater
Bij het bepalen van de toekomstige bouwpeilen (vloerpeilen) zal rekening worden gehouden met voldoende drooglegging, indien mogelijk meer dan de minimale eis.
De aanleg van drainage zal zoveel mogelijk worden beperkt/voorkomen. Dit om belasting van het oppervlaktewater met zuurstofarm, ijzerhoudend grondwater te voorkomen.
In het plangebied wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk vasthouden en infiltreren van regenwater en daardoor natuurlijke aanvulling van de grondwaterspiegel. Dit uiteraard zonder dat overlast m.b.t. de functionaliteit van het plangebied ontstaat.

Conclusie
Op het gebied van water bestaan er geen belemmeringen tegen woningbouw op de deze locatie.

4.7 FLORA EN FAUNA
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.
Ecoresult heeft voor het plangebied een ecologische quickscan uitgevoerd (bijlage VA). Aanleiding van de quickscan is de ontwikkeling van het plangebied. Deze ontwikkelingen kunnen schadelijke effecten hebben op beschermde planten, dieren en gebieden. De Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet kan hierdoor worden overtreden. De quickscan zoomt in op de eventuele (significant) schadelijke effecten en op welke wijze gehandeld kan worden. Het doel van de quickscan is:
- onderzoeken of schadelijke effecten onder de Flora- en faunawet (zie bijlage 1) beschermde planten en dieren zijn te verwachten;
- onderzoeken of (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen die gesteld zijn voor Beschermd Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden, in het kader van de Natuurbeschermingswet (zie bijlage 2) te verwachten zijn;
- onderzoeken of (significant) negatieve effecten op de natuurbeheertypen die gesteld zijn voor Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de Nota Ruimte te verwachten zijn.

Door middel van deze quickscan worden de volgende vragen beantwoord:
- zijn er beschermde soorten op de locatie of in de omgeving waar de activiteiten worden uitgevoerd aanwezig?
- hebben de activiteiten schadelijke effecten op deze soorten?
- kunnen maatregelen worden genomen om schadelijke effecten op deze soorten te voorkomen?
- indien schadelijke effecten op deze soorten niet te voorkomen zijn, is een ontheffing van de Flora- en Faunawet dan mogelijk?
- zijn Beschermde Natuurmonumenten, Natura2000 gebieden of EHS in de directe omgeving van het plangebied aanwezig?
- kan het plan de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het nabijgelegen Natura2000 gebied verslechteren of een significant verstorend effect veroorzaken op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen?
- indien negatieve effecten op beschermde gebieden niet te voorkomen zijn, welk vervolgtraject dient dan doorlopen te worden?

Indien uit het veldbezoek en (eventueel) aanvullend bronnenonderzoek onvoldoende inzicht is gekregen, wordt dat in deze quickscan benoemd en wordt zo nodig (soortgericht) vervolgonderzoek geadviseerd.

In de onderzoeksrapportages Langstraat (2012) en Van Meurs (2013) is per abuis de begrenzing van het plangebied Dorpsstraat 22 te Hendrik-Ido-Ambacht onjuist weergegeven. Dit betreft de begrenzing op het in deze rapportages aanwezige kaartmateriaal. Beide onderzoek zijn wel uitgegaan van de correcte plangrens. In een memo (bijlage VB) is de voor beide onderzoeken gehanteerde en juiste begrenzing van het plangebied opgenomen. Zie hiervoor afbeelding 1.

Conclusies

Beschermde soorten

Zoogdieren – vleermuizen

Op basis van de quickscan is vastgesteld dat door het bouwrijp maken van het terrein aan de Dorpsstraat te Hendrik Ido Ambacht mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verwijderd worden. Dit betekent een overtreding van artikel 9 en 11 van de Flora- en faunawet. Te weten respectievelijk het doden, verwonden, vangen, bemachtigen of met het oog daarop op sporen van vleermuizen en het vernielen van voortplantings-, rust- of verblijfplaatsen van dieren. De ruimtelijke ingreep valt onder het wettelijke belang Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling (belang j). Dit belang is in deze geen grond voor het verlenen van een ontheffing van de Flora- en faunawet. Indien uit nader onderzoek blijkt dat in het pand daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn dienen negatieve effecten door middel van mitigerende maatregelen voorkomen te worden. Nader onderzoek is noodzakelijk.

Vogels

Nesten van algemene broedvogels mogen gedurende het broedseizoen (het moment dat de nesten in gebruik zijn) niet worden verstoord. Zodra de nesten verlaten zijn kunnen de voorgenomen werkzaamheden in relatie tot deze nesten worden uitgevoerd. De periode waarin broedgevallen voor kunnen komen is grofweg van 15 maart tot en met 15 juli. Echter, regelmatig zijn hier uitzonderingen op. Binnen het plangebied worden geen nesten van algemene broedvogels verwacht. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten hebben geen effect op andere beschermde flora en fauna (tabel 2, 3 en vogels).

Beschermde gebieden

Natuurbeschermingswet 1998

Er is geen kans op significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en/of Beschermde Natuurmonumenten. De werkzaamheden hebben geen verstorend effect op Natura 2000- instandhoudingsdoelen en kernopgaven.

Ecologische Hoofdstructuur

De ingreep heeft geen significant negatief effect op wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. De voorgenomen activiteiten vinden plaats buiten de EHS.

Aanbevelingen

Beschermde soorten

Zoogdieren – vleermuizen

Uitvoeren van een aanvullend vleermuisonderzoek conform het vleermuisprotocol 2012 is noodzakelijk.

- dit onderzoek dient te worden gedaan in de periode 15 mei tot 15 juli en 15 augustus tot 1 oktober;
- per periode dienen 2 veldonderzoeken te worden uitgevoerd. De periode tussen deze onderzoeken is minimaal 20 dagen.

Vogels

Het verdient aanbeveling om buiten het broedseizoen (bij voorkeur in de winterperiode) lege nesten van vogels te verwijderen en gedurende het broedseizoen het plangebied intensief te monitoren op vestiging van broedende vogels. Want zodra een nest van een algemene broedvogel in gebruik is, dient met de sloop/bouwrijp maken te worden gewacht totdat het nest definitief is verlaten.

Overig

Er is een zeer kleine kans op de aanwezigheid van tabel 1 soorten binnen het plangebied waaronder verschillende muizensoorten. Voor activiteiten met effect op deze soorten geldt vrijstelling indien het

werk zorgvuldig (conform artikel 2 van de Flora- en faunawet) uitgevoerd wordt. Door de lage trefkans zijn extra ecologische maatregelen niet nodig. Artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet blijft van toepassing:

- een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten,alsmede voor hun directe leefomgeving;
- de zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Ecoresult heeft voor het plangebied een aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd (bijlage VI). De veldonderzoeken zijn uitgevoerd door ecologen van Ecoresult met aantoonbare ervaring op het gebied van inventariseren van vleermuizen. Het onderzoek is uitgevoerd onder de condities en methodiek van het meest actuele vleermuisprotocol. De onderzoeksresultaten:

- er zijn in het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen;
- evenmin werd in het plangebied essentieel foerageergebied aangetroffen;
- ook maakt het plangebied geen deel uit van een essentiële vliegroute.

De voorgenomen werkzaamheden zorgen niet voor schadelijke effecten op deze functies. Hierdoor treedt wezenlijke verstoring op vaste rust- en verblijfplaatsen niet op. Derhalve wordt de Flora- en faunawet door de activiteiten niet overtreden. Mitigerende maatregelen voorafgaand aan de geplande activiteiten zijn ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen tegen woningbouw op de deze locatie. Echter bij alle werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht in het kader van de Flora- en faunawet. Bij verwijdering van groen en/of ruigtebegroeiing dient rekening te worden gehouden met de broedtijd van vogels (ongeveer half maart tot en met juli).

4.8 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007 is het in Nederland verplicht om bij voorgenomen ontwikkelingen rekening te houden met de binnen het plangebied aanwezige en te verwachten archeologische waarden.
Vanaf 1 januari 2012 zijn gemeenten op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) er echter eveneens aan gehouden om behalve aan archeologie ook aandacht te schenken aan cultuurhistorie in de meest algemene zin van het woord. Ook de architectuurgeschiedenis en historische (steden)bouwkunde, bouwhistorie, tuinhistorie en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel al bij wet of verordening beschermde ('waardevaste elementen of gebieden') als niet formeel beschermde objecten en structuren ('waardevolle elementen of gebieden'): van rijksmonument tot het vermoeden van een archeologische vindplaats.

In het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning is in 2012 ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van de Dorpsstraat 22 te Hendrik-Ido-Ambacht een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (bijlage VII). Dit vanwege het feit dat volgens de op dat moment geldende erfgoedverordening (2010) bij ontwikkelingen in gebieden met een middelhoge verwachting die een groter oppervlak dan 100 m^2 en dieper reiken als 0,3 m – Mv de initiatiefnemer een rapport dient te overleggen waarin naar oordeel van de bevoegde overheid de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld.
Op 13 januari 2014 is door de gemeente evenwel een eigen archeologiebeleid vastgesteld. Op de daarbij behorende archeologische beleidsadvieskaart maakt het plangebied deel uit van een zone waar een waarde 'VAW4' is toegekend. In dit gebied is archeologisch (voor)onderzoek verplicht indien de voorge-

nomen ingreep groter is dan 2500m^2 en dieper reikt als 0,5 m –Mv.

Tevens is gebleken dat voor de ontwikkeling een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk is. In het briefrapport (bijlage VII) worden daarom in aanvulling op het archeologisch vooronderzoek tevens de overige binnen het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden beschreven en gewaardeerd.

In juli/augustus 2012 heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Dorpsstraat 22 te Hendrik-Ido-Ambacht .

Op basis van het bureauonderzoek werden archeologische waarden verwacht, daterend uit de periode vanaf de Late Middeleeuwen en samenhangend met de ontwikkeling van de nederzetting Hendrik-Ido-Ambacht. Oudere sporen werden op basis van bekende bodemkundige gegevens niet verwacht. Het aansluitend hierop uitgevoerde verkennende booronderzoek leverde met betrekking tot het zuidelijk deel van het plangebied geen aanwijzingen op voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Het noordelijk deel van het plangebied kon evenwel niet worden onderzocht vanwege de aanwezigheid van een dikke puinlaag.

Naar aanleiding van deze resultaten is door ADC ArcheoProjecten geadviseerd om, na verwijdering van de puinlaag op het noordelijk terreindeel, deze zone alsnog te onderzoeken middels een verkennend booronderzoek. Dit om ook voor dit deel van het terrein de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting te toetsen en aan te vullen. Voor de overige delen van het plangebied werd geadviseerd deze vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie
Inmiddels is het rapport beoordeeld door de adviseur van de bevoegde overheid. In afwijking van het advies van ADC ArcheoProjecten is daarbij besloten om het gehele plangebied Dorpsstraat 22 voor wat betreft archeologie vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Dit omdat verwacht wordt dat op basis van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek binnen het plangebied geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

Het plangebied is in de jaren ’70 ingericht als winkellocatie. Op detailniveau is daarbij de van oorsprong uit de 14e eeuw daterende percelering verloren gegaan. De meest belangrijke visuele aspecten, zoals de langgerekte, op de Dorpsstraat georiënteerde perceelsindeling als ook de doorkijk vanuit de Dorpsstraat richting de ten zuiden daarvan gelegen weilanden en akkers is wel behouden gebleven. Deze met de ontstaansgeschiedenis van Hendrik-Ido-Ambacht samenhangende cultuurhistorische waarden zullen voor het ongeoefende oog echter slechts beperkt herkenbaar zijn.

Verder zijn binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig die door de geplande ontwikkeling bedreigd worden.

Op basis van de resultaten van het cultuurhistorisch onderzoek (bijlage VIII) adviseert ADC ArcheoProjecten de bevoegde overheid het gebied vrij te geven voor ontwikkeling.
Wel wordt aanbevolen om bij de ontwikkeling rekening te houden met de van oorsprong 14e eeuwse indeling van het plangebied in twee langgerekte, op de Dorpsstraat georiënteerde percelen als ook de aan weerszijde van de Dorpsstraat 22 aanwezige doorkijk richting de ten zuiden daarvan gelegen weilanden en akkers. Tevens wordt aanbevolen om de hoogte van de nieuw aan te leggen bebouwing aan te passen aan de hoogte van de bebouwing langs de Dorpsstraat en de Ter Spillstraat.

4.9 VERKEER EN PARKEREN

Verkeersstructuur
In het stedenbouwkundige plan is gekozen voor een verkeersstructuur, die behoort bij een 30 km/uur-zone. De hoofdontsluiting van het bouwplan wordt gevormd door aansluitingen op de bestaande

wegenstructuur, namelijk op de Dorpsstraat (50 km/uur) en de Van Elkstraat (30 km/uur). De wegen in het plangebied zullen als erfontsluitingswegen worden vormgegeven. In deze hoofdopzet ontstaat een verblijfsgebied, waarin de verkeersfunctie ondergeschikt is aan de woonfunctie.

In de verkeersstructuur wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling van het verkeer over de twee aansluitingen.
Het bouwplan wordt vormgegeven als een 30 kilometergebied. Als uitgangspunt wordt hierbij de eerder vastgestelde beleidslijn aangehouden van een sobere inrichting. In de praktijk houdt dit in dat de overgangen van een 50 kilometergebied naar een 30 kilometergebied en andersom door middel van een inritconstructie en verkeersborden worden aangegeven om de zogenaamde "poortconstructie" aan te geven. Ter ondersteuning zullen afhankelijk van de plaats en noodzaak verkeersvoorzieningen worden aangebracht in de vorm van verkeersplateaus, verkeerspunaises e.d.

Goudappel Coffeng heeft onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van het plan Warboutsland voor de omgeving. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage IX van deze toelichting.

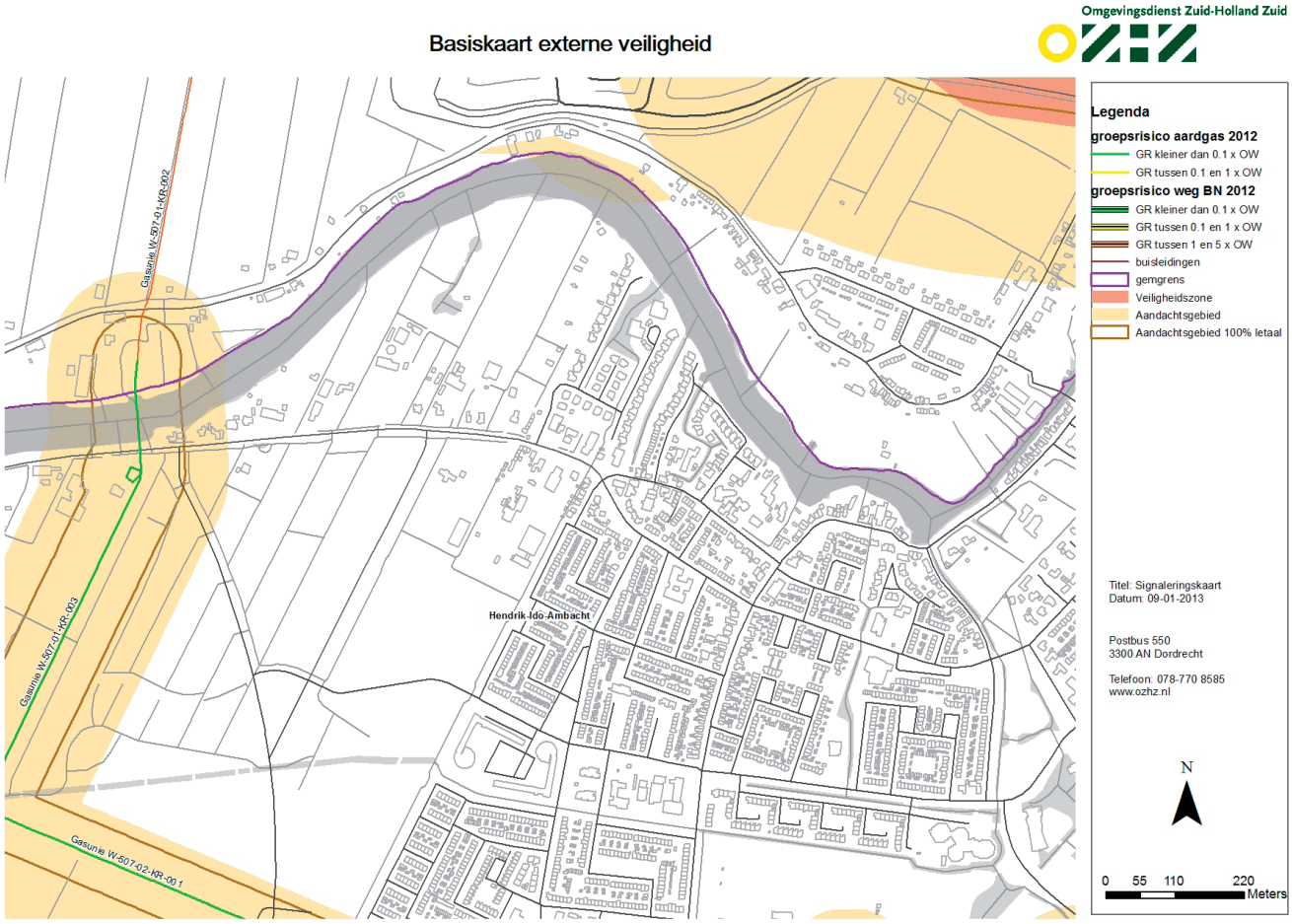
Conclusie
De verkeersconsequenties van de realisatie van het plan Warboutsland zijn:
- geen effect op de Dorpsstraat omdat de toename van het verkeerd ten gevolge van de woningbouw in evenwicht is met de afname ten geolge van het weghalen van de detailhandelsvestiging;
- een toename van het verkeer op de Van Elkstraat-oost met naar schatting 85 tot 529 mvt/etm en op de Van Elkstraat-noord en de Ter Spilstraat met naar schatting 30 tot 474 mvt/etm. Dit zijn rustige woonstraten, waarbij een aanbevolen maximum-intensiteit geldt van 4.000 mvt/etm; deze wordt met het woningbouwplan bij lange na niet gehaald.

De eindconclusie is dat de verkeersconsequenties van de woningbouwplannen Warboutsland op de Dorpsstraat neutraal en de omliggende woonstraten (Van Elkstraat en Ter Spilstraat) gering en acceptabel zijn.

Parkeren
Ten behoeve van een toekomstige duurzame parkeersituatie is bij de ontwikkeling van het bouwplan een parkeerbalans opgesteld (bijlage X). In deze balans is de toekomstige behoefte aan parkeren van bewoners en bezoekers in beeld gebracht.
Ten aanzien van de benodigde parkeercapaciteit in het bouwplan wordt gestreefd naar voldoende parkeerruimte. Voor het gebied wordt uitgegaan van gemiddeld 2,0 parkeerplaats per woning. De norm voor het parkeren binnen het openbare gebied kan worden verlaagd, naarmate meer parkeergelegenheden op eigen terrein/erf worden gerealiseerd.

Het streven is om zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein te creëren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de lengte van een parkeerplaats op eigen terrein tenminste 5 meter dient te bedragen. Deze parkeerplaatsen dienen voorts in de toekomst in stand te worden gehouden om mogelijk toekomstige extra parkeerdruk in de openbare ruimte te voorkomen.

4.10 KABELS EN LEIDINGEN
In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen. In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen welke van invloed zijn op de externe veiligheid, zie figuur 4.10 basiskaart externe veiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.



figuur 4.10

4.11 DUURZAME VERSTEDELIJKING

Woningbouwontwikkeling dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de provinciale Verordening Ruimte te voldoen aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking (LDV). Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro bevat de toelichting van het bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een motivatie, waarin aan de hand van de volgende drie treden van de Ladder wordt aangetoond of er sprake is van een duurzame vorm van verstedelijking:

Trede 1:
Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

Trede 2:
Indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 1, blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering transformatie of anderszins;

Trede 3:
Indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Trede 1
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk en de provinciale Verordening Ruimte is voor een bestemmingsplan, dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, een verantwoording van nut en noodzaak op regionaal niveau vereist. De regionale woonvisie kan hiervoor als verantwoording van een actuele, regionaal afgestemde behoefte in meerdere plannen tegelijk voorzien. Door aanvaarding van de regionale woonvisie door Gedeputeerde Staten is Trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, het voorzien in een actuele behoefte doorlopen.
In juli 2013 heeft de provincie Zuid-Holland de actualisering van de regionale woonvisie "Wonen in de Drechtsteden" aanvaard. In deze woonvisie is de transformatie van de locatie van het 1-2-3-Koopcentrum, naar een open woonmilieu voorzien.

Binnen de regio is het aantal hogere inkomens toegenomen en dit aantal stijgt naar verwachting tussen 2010 en 2020 verder met 11.000 huishoudens[1] . Deze inkomens zijn in belangrijke mate te vinden in de leeftijdsgroep van 45 tot 65 jaar. Juist deze groep is op zoek naar duurdere woningen met meer kwaliteit. Van deze groep verlaat een deel de regio Drechtsteden als zijn geen woningen vinden die aansluit bij hun woonambitie. Om deze groep aan de regio te binden dient een geschikt woningaanbod te worden aangeboden.

Het woningaanbod van de Hendrik-Ido-Ambacht sluit niet aan op deze woonambitie. Het aandeel woningen in het goedkope marktsegment is naar verhouding met andere regio's groot, in tegenstelling tot het aantal (middel)dure woningen. Door het aanbod in dit middeldure en met name het dure segment te vergroten door het oprichten van riante halfvrijstaande en vrijstaande woningen, kan de selectieve migratie van de betreffende doelgroep worden beperkt. Immers, middels het toevoegen van een passend woningaanbod worden deze personen gestimuleerd en gefaciliteerd om binnen de regio/ Hendrik-Ido-Ambacht zich te blijven vestigen. Hierdoor ontstaat tevens ruimte voor de doorstroming binnen Hendrik-Ido-Ambacht. Om de groep van hogere inkomens meer mogelijkheden te bieden en meer ruimte te geven de eigen woonwensen te realiseren wordt een deel van de woningen onder particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd.

In "Wonen in de Drechtsteden" wordt als doel gesteld dat alle nieuw te bouwen woningen levensloopbestendig worden gerealiseerd, waardoor er meer keuzevrijheid voor ouderen ontstaat. Doel van levensloopbestendig bouwen is de woningen en de directe omgeving binnen de Drechtsteden geschikt te maken voor het huisvesten van uiteenlopende huishoudens. Daarmee kunnen deze woningen ook door ouderen en mensen met een beperkte handicap worden bewoond. Ontwikkelende partijen worden in dit kader uitgedaagd te zoeken naar nieuwe woonvormen die voorzien in de behoefte naar huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens.

In de herontwikkeling van de locatie van het 1-2-3-Koopcentrum wordt de bouw van maximaal 42 woningen voorzien. Deze woningen zijn verspreid over de verschillende segmenten en zodoende worden er zowel rijwoningen, als halfvrijstaande woningen, als vrijstaande woningen opgericht. Alle woningen zijn grondgebonden.

Om aansluiting te vinden bij de doelstellingen uit de regionale woonvisie wordt het gehele plangebied vraaggestuurd ontwikkeld door toepassing van een variant van het CPO-principe. Vraaggestuurd ontwikkelen betekent dat de ontwikkeling op maat gesneden wordt op de wensen van toekomstige bewoners. Toekomstige bewoners krijgen dan ook invloed op onder andere de kavelbreedte, woningtype, woningbreedte, de architectuurstijl en het afwerkingsniveau van de eigen woning.

Binnen het plangebied worden vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen gerealiseerd die aansluiten bij de wens voor woningen voor de hogere inkomens. Tevens worden er woningen met een woon- en slaapprogramma op de begane grond gerealiseerd wat aansluit bij de wens voor grondgebonden woningen voor 1-2 persoonshuishoudens. Door in deze stedelijke ontwikkeling tevens te voorzien in enkele rijwoningen wordt een gemêleerd woonmilieu bewerkstelligd.

[1] Uit Woonvisie 'Wonen in de Drechtsteden'

Conclusie:
Gezien de bovengenoemde wijze waarop de ontwikkeling wordt vormgegeven wordt voldaan aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte, welke regionaal is afgestemd in de regionale woonvisie "Wonen in de Drechtsteden". Hiermee is trede 1 doorlopen.

Trede 2
Als onderdeel van de Ladder van Duurzame Verstedelijking dient in Trede 2 gemotiveerd te worden dat er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Hiervoor kunnen instrumenten als herstructurering of transformatie worden aangewend.

In het plangebied bevindt zich het 1-2-3-Koopcentrum. De uitstraling van dit centrum is gedateerd en rommelig en er is sprake van achterstallig onderhoud. Dit cluster van detailhandel is decentraal gelegen aan de rand van de bebouwde kom, waarbij de indeling van de ruimte voor detailhandel binnen het cluster niet optimaal is. Door de voorgenomen uitbreiding van winkelcentrum De Schoof en het onlangs gerealiseerde winkelcentrum in De Volgerlanden komt het 1-2-3-Koopcentrum leeg te staan.

In de gemeentelijke structuurvisie "Waar de Waal stroomt" is de herontwikkeling van de locatie van het 1-2-3-Koopcentrum opgenomen als project. Het oorspronkelijke plan was een eenduidig vormgegeven, solitair bouwwerk, zoals een boerderij, met daarin bijvoorbeeld enkele grondgebonden woningen. Dit project bleek niet de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit op te leveren. Het oorspronkelijke gebied is daartoe uitgebreid door de achtergelegen voormalige boomgaard toe te voegen aan het plangebied.

Op grond van de definitie uit de provinciale Verordening Ruimte is het plangebied deels gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het gedeelte waar het 1-2-3-Koopcentrum zich bevindt is namelijk gelegen binnen het stedenbouwkundig samenspel van stedelijke functies en bijhorende bebouwing. Het achtergelegen deel ter hoogte van de voormalige boomgaard is niet onder deze definitie te vatten. Ook op de illustratieve kaart waarop het bestaand stads- en dorpsgebied is weergegeven, is deze splitsing zichtbaar. Overigens zijn de voorbereidingen van de herontwikkeling van deze locatie gebaseerd op de provinciale Verordening Ruimte d.d. 20-07-2010, waarin het volledige plangebied is gelegen binnen de destijds vigerende rode bebouwingscontouren. Op basis van deze bebouwingscontour is het bestemmingsplan 'Centrum' vastgesteld, waarbinnen het gehele plangebied van de voorgenomen ontwikkeling in is gelegen.

Bij de Visie Ruimte en Mobiliteit is als kaart de laag van Stedelijke Occupatie vastgesteld. Op deze laag wordt het plangebied van het 1-2-3-Koopcentrum deels beschouwd als bestaand stads- en dorpsgebied, zie figuur 4.11. De locatie van de voormalige boomgaard is hier aangeduid als stads- en dorpsrand. Een dorpsrand is het deel van het dorp dat voldoende potentie bevat voor het creëren van een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, aangezien hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen[2] .
De nabijheid van de voorzieningen uit het nabijgelegen recreatiegebied gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied zijn randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonmilieu als schakel tussen het bestaand dorpsgebied en het recreatiegebied.
Door het toevoegen van de voormalige boomgaard, die zich bevindt binnen de zone 'stads- en dorpsrand' is een plangebied ontstaan waarop een hoogwaardig woonmilieu kan worden opgericht, welke voldoende gewicht heeft om een ruimtelijke schakel te vormen tussen het dorpsgebied en het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht. Zodoende kan een gepaste invulling worden gegeven aan de wijze waarop een kwalitatief goede dorpsrand wordt bedoeld en wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan woonmilieus voor hogere inkomens.

[2] Visie Ruimte en Mobiliteit

figuur 4.11

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. De relatie tussen bebouwd gebied en het open landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Beiden zijn verbonden door zichtbare en begaanbare structuren zoals verkaveling, zichtlijnen, wegen, paden of waterlopen. Door de randen van het woonmilieu zacht vorm te geven en te verweven met de open structuur van het recreatiegebied ontstaat een zachte kernrandzone, waarbij de beleving van beide gebieden met elkaar wordt verweven. Door de randen open in te vullen en geen aaneengesloten bebouwing toe te passen wordt de relatie tussen woonomgeving en recreatiegebied zichtbaar en beleefbaar.

Conclusie:
Ondanks dat niet het gehele plangebied volgens de definitie is aan te merken als bestaand stedelijk gebied, kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan Trede 2. Immers, de stads- en dorpsranden faciliteren een overgangszone tussen het dorpsgebied enerzijds en het recreatiegebied anderzijds en biedt ruimte om deze overgang vorm te geven middels het realiseren van ruimtelijk passende woonmilieus, die tevens aansluiten op de in Trede 1 toegelichte behoefte. Toetsing aan Trede 3 is dan ook niet noodzakelijk.

Trede 3
Ondanks dat voldaan wordt aan Trede 2 uit de Ladder van Duurzame Verstedelijk door de locatie aan te merken als dorpsrand en daarmee onderdeel uit te laten maken van het bestaand stads- en dorpsgebied, wordt hierbij aangegeven dat de ontwikkeling op gepaste wijze wordt ontsloten, gebruikmakend van verschillende vormen van vervoer.

In het kader van de dorpsrand is het namelijk van belang dat deze ook functioneel wordt geoptimaliseerd. Door wederzijds verbindingen en ontsluitingen te leggen wordt het dorpsgebied verbonden met het recreatiegebied. Hiertoe wordt de dorpsrandzone aangesloten op de direct naast het plangebied gelegen fysieke verbinding met het recreatiegebied. De hoofdontsluiting van het bouwplan wordt gevormd door aansluitingen op de bestaande wegenstructuur, namelijk op de Dorpsstraat en de Ter Spillstraat. Voor het openbaar vervoer kan gebruikt gemaakt worden van de bestaande ov-routes door Hendrik-Ido-Ambacht.

Conclusie:
Ondanks dat toetsing aan Trede 3 van de Ladder van Duurzame Verstedelijking niet aan de orde is, wordt de ontwikkeling opgezet conform deze trede. De locatie wordt qua bereikbaarheid geïntegreerd in enerzijds het dorpsgebied en anderzijds het recreatiegebied en wordt multimodaal ontsloten.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 PLANSYSTEMATIEK

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieuaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel.
Het bestemmingsplan is opgesteld als een globaal gedetailleerd plan. Er wordt namelijk voorzien in enige mate van flexibiliteit, zodat beter ingespeeld kan worden op de dan bestaande behoefte. Anderzijds is het plan wel gedetailleerd in die zin dat vastgelegd is in de verbeelding waar welke functies toegestaan zijn.

5.2 OPZET VAN DE REGELS

Bij het opstellen van de plankaart en planregels is uitgegaan van het gemeentelijk handboek voor het opstellen van bestemmingsplannen (oktober 2009). Dat wil zeggen dat een vaste indeling van planverbeelding, toelichting en regels is aangehouden en dat de planverbeelding getekend is op een wijze dat deze eenvoudig geschikt te maken is voor digitale toepassingen en uitwisseling met andere instanties (conform SVBP 2012 en IMRO2012).
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting is ingegaan op 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2012) is sinds die datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. algemene afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.1 INLEIDENDE REGELS

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:
- Begrippen (artikel 1)
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd;
- Wijze van meten (artikel 2)
  Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 BESTEMMINGSREGELS

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:
- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd;
- Nadere eisen: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde;
- Specifieke gebruiksregels: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval

zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

5.2.3 BESTEMMINGEN

Artikel 3 Groen
Binnen het plangebied zijn structuurbepalende groengebieden opgenomen. Deze gronden zijn bestemd als Groen. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m en een oppervlakte van ten hoogste 15 m². Om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te houden is de mogelijkheid opgenomen om binnen de bestemming eveneens water, speelvoorzieningen, straatmeubilair, voet- en fietspaden aan te leggen.

Artikel 4 Tuin
In tegenstelling tot de achtererven en de meeste zijerven bij woningen zijn de voortuinen behorende bij de woning, niet onder de bestemming Wonen opgenomen, maar apart bestemd als Tuin. Binnen de bestemming Tuin mogen, in tegenstelling tot de bestemming Wonen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, voor erkers wordt een uitzondering gemaakt. Hierbij geldt voor erfafscheidingen dat de maximale bouwhoogte 1 m bedraagt. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een bouwhoogte van ten hoogste 1 m en een oppervlakte van ten hoogste 2 m². Voor erkers geldt een bouwhoogte van ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, een oppervlakte van ten hoogste 4 m² en een diepte van 1 m gemeten vanaf de voorgevellijn.

Artikel 5 Verkeer
De beoogde straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zijn bestemd als Verkeer. Voor zover het openbaar gebied geen onderdeel uitmaakt van het structureel groen, is de openbare ruimte en de groenvoorzieningen opgenomen binnen deze bestemming. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m en een oppervlakte van ten hoogste 15 m².

Artikel 6 Water
De gronden binnen de bestemming Water zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, met bijbehorende taluds, bruggen, duikers, oeverbeschoeiingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Artikel 7 Wonen
Het overgrote gedeelte van het plangebied bestaat uit woningen. Woonpercelen zijn opgesplitst in twee bestemmingen. De bestemming Tuin is aan de voorzijde van de woning opgenomen. De bestemming Wonen is opgenomen voor de woning en het bijbehorende zij- en achtererf.
Op de verbeelding zijn bouwvlakken weergegeven. Hierbinnen mag het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding weergegeven goot- en bouwhoogtes.
Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen hoofdgebouwen aaneengebouwd te worden.
Voor een hogere bouwhoogte (dan vergunningsvrij is toegestaan) van een aanbouw geldt dat, de goothoogte maximaal 3,5 m en de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt, tenzij anders is aangegeven op de plankaart. De dakhelling van aanbouwen mogen ten hoogste de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen en uitsluitend uitgevoerd worden in een zadeldak vorm.
Vrijstaande bijgebouwen op een achter- / zijerf van het hoofdgebouw, gelegen aan het openbaar toegankelijk gebied hebben een oppervlakte van ten hoogste 10 m2, een goothoogte van 3 m, een bouwhoogte van 5 m en een dakhelling van ten hoogste 45 graden.
In de regels is een specifieke regeling opgenomen voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven in maximaal milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een gedeelte van de woning mag voor

de uitoefening hiervan worden gebruikt. Er gelden hier wel specifieke regels voor waaraan moet worden voldaan. Zo mag bijvoorbeeld maximaal 25% van de woning, tot een maximum van 50 m2 hiervoor worden gebruikt. Een en ander mag geen nadelige invloed hebben op het verkeer, het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving en de activiteit moet worden uigeoefend door de bewoner.

Artikel 8 Natuur
Als overgangszone tussen het plangebied en het aangrenzende recreatiegebied, is de bestemming 'Natuur' opgenomen. Deze bestemming heeft betrekking op het water aan de zuidzijde voor zover dat binnen het plangebied ligt. De bestemmingsplangrens ligt in het hart van de watergang. De bestemming 'Natuur' maakt het mogelijk een zachte overgang te creëren tussen het plangebied en het recreatiegebied. De bestemming maakt behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden mogelijk. Binnen de bestemming 'Natuur' bestaat de mogelijkheid om, binnen positie- en maatbeperkingen, steigers aan te leggen.

Artikel 9 Waarde-Archeologie 2
Op de verbeelding is het plangebied aangeduid met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. De aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.
Op deze gronden worden extra regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Binnen de dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de dubbelbestemming met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m. Daarnaast mogen gebouwen worden gebouwd die maximaal 100 m^2 groot zijn, of maximaal 30 cm diep de grond ingaan, of waarbij geen heiwerkzaamheden nodig zijn. Daarnaast is het vervangen, vernieuwen en veranderen van bestaande bebouwing mogelijk voor zover het oppervlakte niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
Andere bouwwerken mogen alleen gebouwd worden indien de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de locatie voldoende is vastgelegd en de eventuele aanwezige archeologische waarden niet worden geschaad, of dat schade kan worden voorkomen door regels te verbinden aan de omgevingsvergunning, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeoloog.

5.2.4 ALGEMENE REGELS
Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 10): 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.;
- Algemene bouwregels (Artikel 11): in deze regels worden de afwijkingsmogelijkheden omschreven van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 12): in deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming;
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 13): in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 14): in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om van een of meer bestemmingsvlakken de bestemming Waarden-Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk verwijderen;
- Parkeernormen (Artikel 15): hierin worden de parkeernormen vastgesteld die voldoende parkeergelegenheid moeten waarborgen.

5.2.5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wro de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke exploitatieovereenkomsten met iedere grondeigenaar.
Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V. heeft met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht een anterieure overeenkomst afgesloten, zodat het kostenverhaal, inclusief de planschade in voldoende mate geborgd is. Door het afsluiten van deze anterieure overeenkomst zijn er geen financiële gevolgen voor de gemeente.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 MAATSCHAPPELIJK OVERLEG

De initiatiefnemer van dit plan beoogt direct een zeer open, transparant en maatschappelijk breed gedragen en afgestemde ontwikkeling.
Op 24 juni 2014 heeft een algemene informatieavond plaatsgevonden in het restaurant de Heeren van Ambacht voor omwonende en belanghebbende. Tevens heeft er overleg plaats gevonden met de direct omwonenden.

6.2.2 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.
In dit kader wordt het ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland;
- VROM-inspectie regio Zuid-West;
- Waterschap Hollandse Delta;
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid;
- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid;
- Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde.

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat in de tabel 1 op pagina 42

Overlegpartner	Kern reactie	Verwerking
1. Provincie	Provincie Zuid-Holland heeft de gemeente telefonisch geïnformeerd over de inhoud van hun reactie. De officiële reactie volgt op korte termijn. De strekking van hun reactie is dat de Ladder van Duurzame Verstedelijking goed doorlopen is. Wel dient er nog enige aandacht besteed te worden aan de landschappelijke inpassing van de woonbuurt op het recreatiegebied.	De reactie van GS is verwerkt in de planregels en plankaart en tevens in het BKP. Aandacht wordt besteed aan de overgangszone tuseen plangebied en recreatiegebied. De plangrens is aangepast, de bestemming natuur is toegevoegd (artikel 8) en regels met betrekking tot de aanleg van steigers toegevoegd.
2. Waterschap	Het Waterschap geeft een tekstuele opmerking. Het concept ontwerp geeft verder met betrekking tot de taken van onze organisatie geen reden tot het maken van opmerkingen.	De tekstuele opmerking is verwerkt.
3. NRIJ	Geen reactie ontvangen.	-
4. Omgevingsdienst	Geen reactie ontvangen.	-

tabel 1

6.2.3 PROCEDURE

Op 11 mei 2015 heeft de gemeenteraad besloten om op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de coördinatieregeling toe te passen voor het plan Wonen in Ambacht. Dit betekent dat tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ook de benodigde omgevingsvergunningen zes weken ter inzage worden gelegd. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen op zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning. Na afloop van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.
Na de vaststelling door de gemeenteraad kan door degenen die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.4 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan 'Warboutsland' heeft vanaf 30 juli 2015 tot en met 9 september 2015 ter inzage gelegen. Aan een ieder is in deze periode de mogelijkheid geboden om op het plan te reageren in de vorm van een zienswijze. Hiertoe is op 29 juli 2015 een publicatie geplaatst in de Staatscourant, in De Kombinatie en op de gemeentelijke website.
Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ontvangen, waarvan 4 binnen de termijn. Deze zijn samengevat en voorzien van een beantwoording. Voor de samenvatting en beantwoording van zienswijzen wordt verwezen naar bijlage XII (NOTA VAN ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'Warboutsland').

INHOUDSOPGAVE BIJLAGENBOEK

BIJLAGE I **VERKENNEND BODEMONDERZOEK**
BIJLAGEN
1.1 REGIONALE SITUATIE (1:25.000 / NIET OP SCHAAL)
1.2 SITUATIETKENING (1:1000)
1.3 FOTO-OVERZICHT
2 HISTORISCHE INFORMATIE
3 BOORBESCHRIJVINGEN
4 ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING VELDONDERZOEK
5 ANALYSERAPPORT GROND
6 ANALYSERAPPORT GRONDWATER
7 VERKLARING DER TEKENS EN VERKLARENDE WOORDENLIJST

BIJLAGE II **OVERZICHT RESULTATEN ONDERZOEK - DORPSSTRAAT 22A, HENDRIK IDO AMBACHT LAWIJN**

BIJLAGE III **AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER**
BIJLAGEN
1 SITUATIE
2 INVOERGEGEVENS REKENMODEL
3 REKENRESULTATEN
4 FIGUREN

BIJLAGE IV **WATERTOETS**

BIJLAGE VA **ECOLOGISCHE QUICKSCAN**
BIJLAGEN
1 SAMENVATTING FLORA- EN FAUNAWET
2 SAMENVATTING NATUURBESCHERMINGSWET
3 FOTO IMPRESSIE PLANGEBIED

BIJLAGE VB **MEMO ONJUISTE BEGRENZING OP KAARTMATERIAAL HERSTELD VAN HET PLANGEBIED DORPSTRAAT 22 TE HENDRIK-IDO-AMBACHT**

BIJLAGE VI **AANVULLEND ONDERZOEK VLEERMUIZEN**
BIJLAGE
1 TOELICHTING FLORA- EN FAUNAWET

BIJLAGE VII **RAPPORT 3144 BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK**
BIJLAGE
1 BOORGEGEVENS

BIJLAGE VIII **EEN AANVULLENDE CULTUURHISTORISCHE PARAGRAAF BEHOREND BIJ ADC RAPPORT 3144**

BIJLAGE IX **VERKEERSEFFECTEN WONINGBOUW WARBOUTSLAND**

BIJLAGE X **PARKEERBALANS**

BIJLAGE XI **BEELDKWALITEITSPLAN (BKP) 'WONEN IN AMBACHT'**

BIJLAGE XII **NOTA VAN ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN**

BIJLAGE I

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE II

OVERZICHT RESULTATEN ONDERZOEK - DORPSSTRAAT 22A, HENDRIK IDO AMBACHT LAWIJN

BIJLAGE III

AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER

BIJLAGE IV

WATERTOETS

BIJLAGE VA

ECOLOGISCHE QUICKSCAN

BIJLAGE VB

MEMO ONJUISTE BEGRENZING OP KAARTMATERIAAL HERSTELD VAN HET PLANGEBIED DORPSTRAAT 22 TE HENDRIK-IDO-AMBACHT

BIJLAGE VI

AANVULLEND ONDEERZOEK VLEERMUIZEN

BIJLAGE VII

RAPPORT 3144 BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK

BIJLAGE VIII

EEN AANVULLENDE CULTUURHISTORISCHE PARAGRAAF BEHOREND BIJ ADC RAPPORT 3144

BIJLAGE IX

VERKEERSEFFECTEN WONINGBOUW WARBOUTSLAND

BIJLAGE X

PARKEERBALANS

BIJLAGE XI

‘BEELDKWALITEITSPLAN ‘WONEN IN AMBACHT’

BIJLAGE XII

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN