

Bestemmingsplan Vrouwgelenweg 84

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

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

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

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

Bestemmingsplan Vrouwgelenweg 84

Kenmerk:	R202141/2203
Status:	Ontwerp
Datum:	13-12-2022
Auteur:	S. Zonneveld
Geaccordeerd:	J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en doel	4
1.2.	Locatie plangebied	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1.	Bestaande situatie	7
2.2.	Beoogde situatie	7
3.	Beleidskaders.....	9
3.1.	Rijksbeleid.....	9
3.2.	Provinciaal beleid: Zuid-Holland.....	10
3.3.	Regionaal beleid.....	13
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	14
4.	Sectorale aspecten.....	16
4.1.	Water	16
4.2.	Ecologie	19
4.3.	Archeologie en cultuurhistorie.....	21
4.4.	Verkeer en parkeren	24
5.	Milieu	27
5.1.	Mer-beoordeling.....	27
5.2.	Geluid.....	27
5.3.	Luchtkwaliteit	29
5.4.	Geur	31
5.5.	Bodem	31
5.6.	Externe veiligheid.....	32
5.7.	Bedrijven en milieuzonering.....	34
5.8.	Algehele conclusie milieu	35
6.	Juridische planopzet.....	36
6.1.	Verbeelding	36
6.2.	Regels.....	36
6.3.	Toelichting.....	38
7.	Uitvoerbaarheid	39
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
	Bijlagen.....	40

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel gelegen aan de Vrouwgelenweg 84 in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Op dit perceel is momenteel het voormalige kantoor van 'Hap Foods Holland B.V.' aanwezig.

Op de locatie van onderhavig perceel geldt het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost', vastgesteld op 7 november 2011. In de huidige situatie is het perceel bestemd voor Wonen, Tuin en Water.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop van het huidige kantoorpand en de bouw van 16 patiowoningen en 1 vrijstaande woning.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk binnen de geldende regels. Voor de beoogde ontwikkeling wordt daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het college heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een bestemmingsplan.

1.2. Locatie plangebied

Het plangebied, kadastraal bekend als E9204 (gedeeltelijk), E9210, E9206 en E9207 is gelegen aan de zuidoostzijde van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, aan de Vrouwgelenweg. De bebouwing aan de Vrouwgelenweg bestaat veelal uit woningbouw, zo ook de directe omgeving van het plangebied. Het gebied ten oosten van het plangebied is onbebouwd, maar maakt wel onderdeel uit van het woningbouwproject Volgerlanden-Oost.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 1: Plangebied (indicatief rood omlijnd) en omgeving (bron: Stijl Architectuur BV)

1.4. Leeswijzer

In dit hoofdstuk is kort ingegaan op de aanleiding van dit bestemmingsplan en de bestemming van het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de mogelijkheden van milieuhinder. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planopzet. De toelichting wordt afgesloten met de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan, als uiteengezet in hoofdstuk 7.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied grenst aan de Vrouwgelenweg en de Jacobuslaan.

In de huidige situatie staat op de betreffende gronden een (leegstaand) kantoorpand met bijbehorende parkeervoorzieningen. Verder is op het perceel een schuur gesitueerd. De rest van het perceel is groen ingericht. Het plangebied is ontsloten op de Vrouwgelenweg.

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen en braakliggende terreinen ten behoeve van toekomstige woningbouw. Aan de overzijde van de Vrouwgelenweg ligt een woonwijk.



Afbeelding 3: Plangebied vanaf de Vrouwgelenweg (bron: Google Maps)

2.2. Beoogde situatie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van 17 woningen.

Initiatiefnemer is voornemens om het huidige kantoorpand te slopen en op het perceel 16 patiowoningen en 1 vrijstaande woning te realiseren.

Het oprichten van nieuwe woningen past goed bij de huidige identiteit van de directe omgeving van het plangebied. In de Volgerlanden-Oost wordt agrarisch gebied omgezet voor woningbouw. Ook aan de Vrouwgelenweg zelf zijn en worden nieuwe woningen toegevoegd.

Aan de Vrouwgelenweg wordt één vrijstaande woning opgericht. Hierdoor blijft het open karakter van het lint behouden. Tevens wordt aangesloten op de al bestaande structuur langs de Vrouwgelenweg.

Langs de nieuw aan te leggen erfonthsluitingsweg die centraal door het plangebied loopt worden aan weerszijden 8 patiowoningen opgericht met dus een totaal van 16 patiowoningen.

De acht patiowoningen aan de noordwest zijde van het plangebied zijn gesitueerd aan het water. Deze woningen hebben dan ook ieder een eigen buitenruimte grenzend aan het water. De andere acht patiowoningen zijn tevens voorzien van een eigen buitenruimte.

Voor iedere woning zijn twee parkeerplaatsen voorzien, zodat op eigen terrein geparkeerd kan worden.

De woningen zijn bijvoorbeeld geschikt voor senioren, met een woon-, slaap-, en badkamer op de begane grond. Hier wordt dus voorzien in een volledig woonprogramma. Een bergzolder of extra slaapkamer op de 1^e etage wordt echter niet uitgesloten.

De nieuwe woningen zijn gasloos uitgevoerd en voldoen aan de BENG-normen, waardoor ze bijna energie neutraal zijn. Om de woningen te voorzien van energie zullen er duurzame maatregelen genomen worden. Daarnaast worden de woningen voorzien van een goede isolatie.

Het gehele plangebied wordt groen ingericht met bomen langs de buitenste randen van het plangebied. Met name aan de zijde van de Vrouwgelenweg wordt extra ingezet op een groene invulling. Maar ook op iedere hoek van een kavel en langs de centraal gelegen weg worden bomen geplant. Waar mogelijk wordt bestaand groen zoveel mogelijk behouden.

De bestaande watergang tussen de Jacobuslaan en het plangebied wordt verbreed en op twee plekken het plangebied in getrokken. Hierdoor kan extra water in de watergang geborgen worden, waarmee ook direct rekening wordt gehouden met toekomstige klimaatveranderingen.

Het beoogde plan past ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien goed binnen de omgeving.



Afbeelding 4: Beoogde ontwikkeling Vrouwgelenweg 84 (bron: Stijl Architecten BV)

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO). Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling en conclusie

Voorliggend plan is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;

- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling en conclusie

Het plan heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Doelstelling is een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden en ondersteuning van gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering.

Dat wil zeggen dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren aan de hand van behoefte in de regio, beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting. Deze vraaggerichte programmering heeft als doel de nodige groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en regio's waar sprake is van krimp leefbaar te houden. Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en over programmering moet worden voorkomen.

Beoordeling

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stadsgebied. In de directe omgeving is of wordt op grote schaal voorzien in woningbouw, waardoor het huidige kantoorpand binnen het plangebied niet passend meer is binnen de omgeving. Door deze te amoveren en het plangebied in te zetten voor woningbouw, wordt al bestaand stedelijk gebied efficiënt ingezet.

De behoefte naar woningen blijkt uit de provinciale woningbehoefteraming (WBR).

De Woningbehoefteraming gaat voor de woonregio Drechtsteden uit van een woningbehoefte van 6.680 woningen in de periode 2020-2030. De woningbehoefte in Hendrik-Ido-Ambacht is berekend op 1.160 woningen.

De gemeente houdt zelf een woningbouwplanning bij om zicht te houden op de verhouding tussen de plancapaciteit en de behoefte. Dit plan is opgenomen in de regionale afstemming en akkoord bevonden door de provincie. Het plan is daarmee regionaal afgestemd.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 17 woningen. In de huidige (landelijke) woningmarkt is een groot tekort aan woningen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder.

3.2. Provinciaal beleid: Zuid-Holland

De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 in werking getreden (laatst herzien op 1 juli 2020) en vervangen de Provinciale Structuurvisie 'Visie ruimte en mobiliteit' en de Provinciale Verordening (2014, laatst gewijzigd op 29 juni 2018). De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn samengebracht tot het Omgevingsbeleid. Onderdeel van het Omgevingsbeleid is het 'Programma ruimte' en het 'Programma mobiliteit'.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie geeft hiermee richting aan de door de provincie beoogde ontwikkeling van Zuid-Holland. Het Programma is zelfbindend voor de provincie en is ook bindend voor lagere overheden.

De Omgevingsvisie toont middels het integraal kaartbeeld aan dat voor een goede ruimtelijke ordening een integrale aanpak nodig is. Het hoofddoel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Er wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de verschillende functies. De Omgevingsvisie en het Programma ruimte bieden tevens voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. De vier belangrijkste leiddraden van de Omgevingsvisie geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie. Deze leiddraden zijn:

1. Het behoud en opwaarderen van de bestaande ruimtelijke kwaliteit;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht: stedelijke ontwikkelingen binnen de bestaande stads- en dorpskernen;
3. Zorgen voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving: een reductie van het energieverbruik en de CO₂-emissie.

Om te voldoen aan de maatschappelijke en economische vraag dient eerst gekeken te worden of dat wat er al is beter benut of opgewaardeerd kan worden. Ook een groene dooradering van de steden en een aantrekkelijke groene ruimte buiten de steden zijn voorwaarden voor een duurzaam woon- en leefklimaat en een wervend vestigingsklimaat binnen het stedelijk gebied. Om de leefbaarheid van de groene gebieden te verbeteren, streeft de provincie Zuid-Holland ernaar de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van de landelijke gebieden in de Delta en het Groene Hart te bevorderen.

Beoordeling

De provincie Zuid-Holland heeft in de visie het plangebied aangeduid als 'stedelijke agglomeratie'. Binnen de stedelijke agglomeratie streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en daarom wil het de bebouwde ruimte beter benutten door onder andere in te zetten op verdichting en concentratie.

De uitgangspunten zijn hierbij: bouw naar behoefte en bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied. In onderhavig plan is invulling gegeven aan het voornemen om de bebouwde ruimte beter te benutten (efficiënter te gebruiken) en te bouwen binnen bestaand stadsgebied. De ontwikkeling sluit daarmee aan op de omgevingsvisie.

3.2.2. Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening stelt concrete regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden en vormt de doorvertaling van de Omgevingsvisie in concrete regels die van toepassing zijn op bestemmingsplannen.

Beoordeling

Voor de beoogde ontwikkeling zijn artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit en 6.10 Stedelijke ontwikkelingen relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. 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 bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
 - c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Bij hergebruik van een vrijgekomen binnenstedelijke locatie is sprake van ‘inpassen’.

De relevante richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).

- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.

De beoogde ontwikkeling sluit goed aan op de bestaande structuren uit de directe omgeving.

Aan de zijde van de Vrouwgelenweg wordt aangesloten op het lint door een vrijstaande woning daar te plaatsen, omringd door groen. De patio-woningen worden qua positie in dezelfde richting gezet als de Jacobuslaan en de naastgelegen watergang. Daarnaast blijft ook in het plangebied aandacht voor groen, waarmee aansluiting wordt gezocht met de groenstructuren ten zuiden en oosten van het plangebied.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

In paragraaf 3.1.3 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de eisen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Woonbeleid Drechtsteden (2017)

Het woonbeleid van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is vervat in de regionale woonvisie van het gemeentelijk samenwerkingsverband 'de Drechtsteden'. De gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zijndrecht werken in dit verband samen op het gebied van overkoepelende thema's als wonen, werken, bereikbaarheid, energie en sociale kracht.

In 'Woonvisie 2017 – 2031 – Goed wonen in de Drechtsteden' (d.d. 25-10-2020), presenteren de gemeenten de doelstellingen op het gebied van wonen voor de komende jaren. Zo wil de regio graag voorzien in kwalitatief goede woningen in het hogere segment, om hiermee een jonge, hoogopgeleide, creatieve en innovatieve doelgroep naar de regio te trekken. Als onderdeel van deze doelstelling wil de regio de doorstroming op de markt bevorderen, om het scheefwonen tegen te gaan. Omdat ook de Drechtsteden de druk op de woningmarkt in de Randstad voelen, zijn de gemeenten op zoek naar nieuwe ontwikkelingsgebieden om te kunnen voorzien in de nieuwbouwpoging. Een van de deze ontwikkelingsgebieden is het gebied 'De Volgerlanden-Oost', waarbinnen onderhavig plangebied ligt.

Als omschreven ziet het plan toe op het toevoegen van 17 nieuwe woningen in het gebied. De ontwikkeling is niet in strijd met het regionaal woonbeleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Waar de Waal Stroomt (2009)

Deze structuurvisie gaat vooral in op het geheel van de gemeente. In deze visie staan de gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn, onderwijs, winkelvoorzieningen en de ruimtelijke inpassing van al deze ambities beschreven.

De Vrouwgelenweg wordt in de structuurvisie beschreven als een karakteristiek element. Langs de Vrouwgelenweg komt lintbebouwing voor met boerderijen, tuinderswoningen, dorpsachtige panden en arbeiderswoningen. De structuur van het lint heeft een open karakter. Door de bouw van de wijk De Volgerlanden, wordt deze open structuur langs de Vrouwgelenweg verdicht.

Beoordeling

Met voorliggende ontwikkeling worden 17 woningen gerealiseerd. Door aan de zijde van de Vrouwgelenweg aandacht te besteden aan de indeling van het perceel, de doorzichten en ruime afstanden te hanteren tot de perceelsgrenzen, blijft het open karakter van het lint behouden. Tevens wordt aangesloten op de al bestaande structuur langs de Vrouwgelenweg. Pas dieper in het plangebied vindt een verdichting plaats van de woningen.

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de structuurvisie.

3.4.2. Lokale Woonvisie Hendrik-Ido-Ambacht 2019-2025

De lokale woonvisie is de lokale uitwerking van de regionale woonvisie, op basis van de uitgangspunten van het coalitieprogramma.

De kracht van Ambacht is groen, rust en ruimte, bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid.

Trends zijn een aanhoudende bevolkingsgroei, een vergrijzende samenleving en kleiner wordende huishoudens.

Hendrik-Ido-Ambacht heeft ongeveer 2268 nieuwbouwwoningen in de periode 2015 t/m 2027 gepland staan. Dit aantal bestaat voor een groot deel uit de laatste ontwikkelingen in Volgerlanden-West, de ontwikkeling van Volgerlanden-Oost en Noordoever.

Hendrik-Ido-Ambacht bouwt nog steeds voor zowel de autonome behoefte van de eigen bevolking als voor extra groei van buitenaf.

Voor wat betreft de woningbehoefte is er een grote vraag naar drie segmenten:

- Koopwoningen boven de € 250.000.
- Sociale huurwoningen tussen de € 410 en € 587.
- Huurwoningen van € 711 tot € 900.

Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling voorziet in koopwoningen. Het plan vervult de wens naar woningen in het segment koopwoningen boven de 250.000.

In de regionale Groeiagenda van de Drechtsteden wordt de ambitie en wens uitgesproken om duurdere woningen te bouwen om hogere inkomens in deze regio aan te trekken. De gemeente heeft met de bouw van de Volgerlanden laten zien dat een dergelijk segment gebouwd kan worden en dat hier behoefte aan is.

Daar het plangebied qua positie in de Volgerlanden gelegen is, kan qua woningaanbod hier op aangesloten worden. Daarnaast staat in de woonvisie woningen voor ouderen, waar dit plan invulling aan geeft.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is niet in strijd met het gemeentelijke beleid.

4. Sectorale aspecten

4.1. Water

Het Waterschap Hollandse Delta is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de zuidelijke gemeentes van de provincie Zuid-Holland, waaronder Hendrik-Ido-Ambacht. Het beleid voor waterkwaliteit is opgenomen in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021.

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap.

In de Legger voor oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken van het waterschap Hollandse Delta zijn de watergangen opgenomen waarop de Keur van toepassing is. In de legger van het Waterschap zijn tevens de onderhoudsverplichtingen opgenomen van de wateren en kunstwerken in het plangebied. De legger bestaat uit een algemene toelichting, tekeningen en een administratief register. De legger is een aanvulling op de Keur.

Beoordeling

Huidige situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een kantoor met bijbehorend parkeerterrein. Rondom het gebouw zijn ook nog diverse verhardingen aanwezig ten behoeve van de bereikbaarheid van het kantoorgebouw. Aan de noordelijke zijde van het plangebied bevindt zich nog een stalletje. Voor het overige is het plangebied groen ingericht.

Bodem en grondwater

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Ter plaatse bestaat de bodem uit kalkhoudende poldervaaggronden en is sprake van grondwatertrap IIb. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) schommelt tussen de 24 en 40 centimeter onder maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ligt tussen de 50 en 80 centimeter onder maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa 1,2 meter -NAP.

Waterkwantiteit

Tussen het plangebied en de Vrouwgelenweg is een sloot (hoofdwatergang) gelegen, die onderhouden wordt door het waterschap. Deze watergang heeft een beschermingszone van 3,5 meter. Tussen het plangebied en Vrouwgelenweg 80 is een watergang gelegen met de categorie 'overig water'. Deze watergang wordt onderhouden door het waterschap en heeft een beschermingszone van 1 meter.

Tussen het plangebied en de Jacobuslaan ligt een watergang met de categorie 'wegsloot'. Deze watergang wordt onderhouden door de gemeente en heeft een beschermingszone van 1 meter.

Ecologische waterkwaliteit

De sloten betreffen beperkte onderwatervegetatie, er is enkel wat algengroei en kroos aanwezig. Gezien de omgeving betreft het aannemelijk voedselrijk water. De oevers zijn beschoeid en deels begroeid met gras en riet. De sloten bieden enkel leefgebied voor algemene soorten.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Verder bevinden zich tevens geen natte ecologische verbingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied (kantoor) is in de huidige situatie aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 17 woningen.

Bodem en grondwater

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

Waterkwantiteit

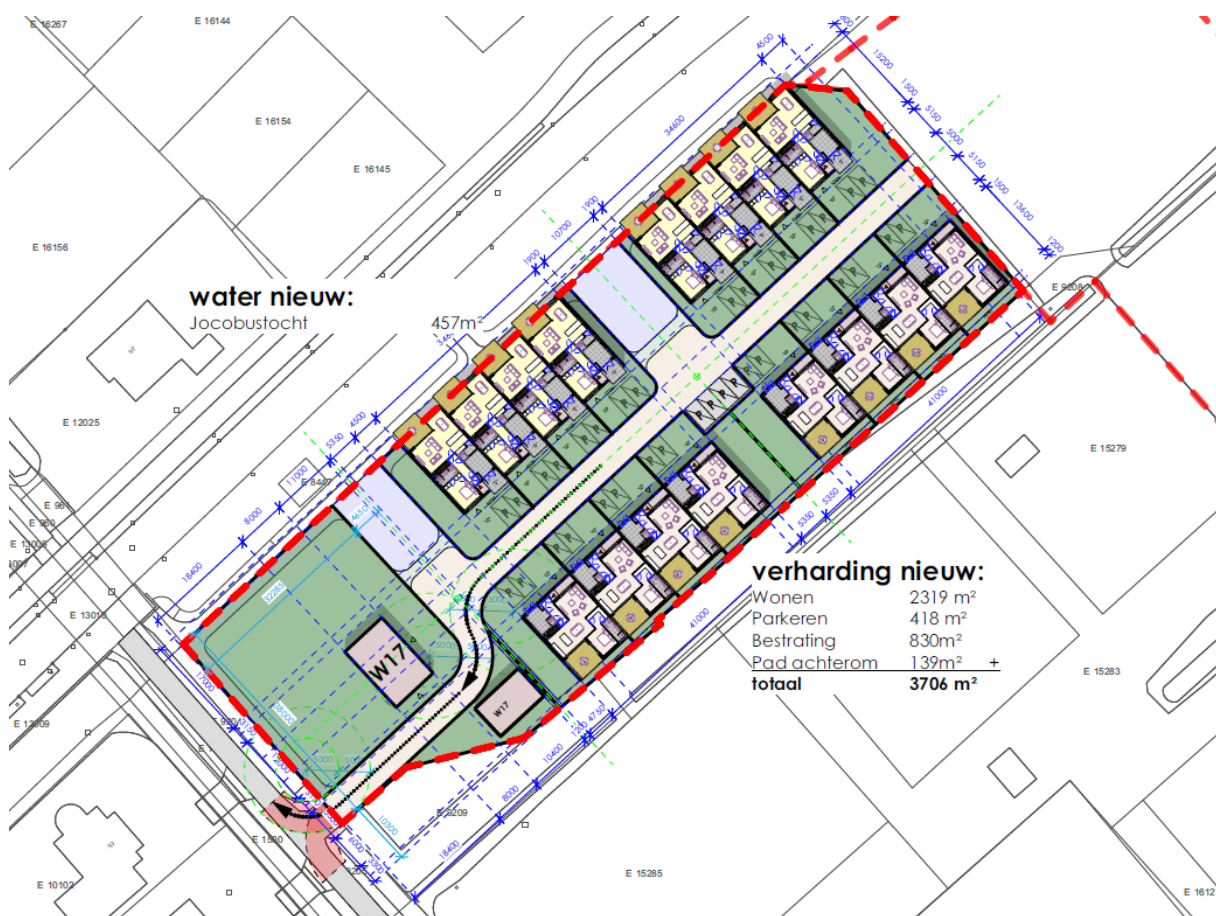
Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1.500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingtoename;
- nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

In de huidige situatie bedraagt de oppervlakte aan verharding 2208 m². In de toekomstige situatie is dit 3706 m² (zie ook onderstaand figuur). De verharding neemt dus toe in de toekomstige situatie met circa 1500 m². Hierdoor dient dus minimaal 150 m² extra oppervlaktewater te worden toegevoegd als compensatie.

De bestaande watergangen aan de Vrouwgelenweg en de Jacobuslaan worden verbreed, waarbij op enkele plekken ook water het plangebied 'ingetrokken' wordt. Aan de noordwestzijde van het plangebied wordt nieuw oppervlaktewater gegraven en verbonden met ander water.

In de huidige situatie bevindt zich 191 m² aan oppervlaktewater. Na de aanpassingen aan de bestaande watergangen bevindt zich binnen het plangebied 457 m² aan oppervlaktewater in de toekomstige situatie. Dit betekent dus een toename in oppervlaktewater van 266 m².



Figuur 5: Verharding toekomstige situatie (bron: Stijl Architectuur BV)

Ecologische waterkwaliteit

De kavelsloten worden verbreed. Tijdens de werkzaamheden zal het water tijdelijk vertroebelen en achteruit gaan in kwaliteit, echter zal dit van tijdelijke aard zijn. Het verbreden van de sloten zal op de lange termijn geen achteruitgang in de waterkwaliteit betekenen, maar juist een verbetering. Een sloot verdiepen en verbreden schept meer kansen voor waterplanten en waterdieren. Verdiepen is over het algemeen gunstig voor de waterkwaliteit (temperatuur, zuurstof). Het verbreden van de sloot levert veel waterplanten op en verbetert de waterkwaliteit.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolerings- en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;

- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Voor de aanpassingen aan de bestaande watergang dient dus een watervergunning aangevraagd te worden.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.2. Ecologie

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

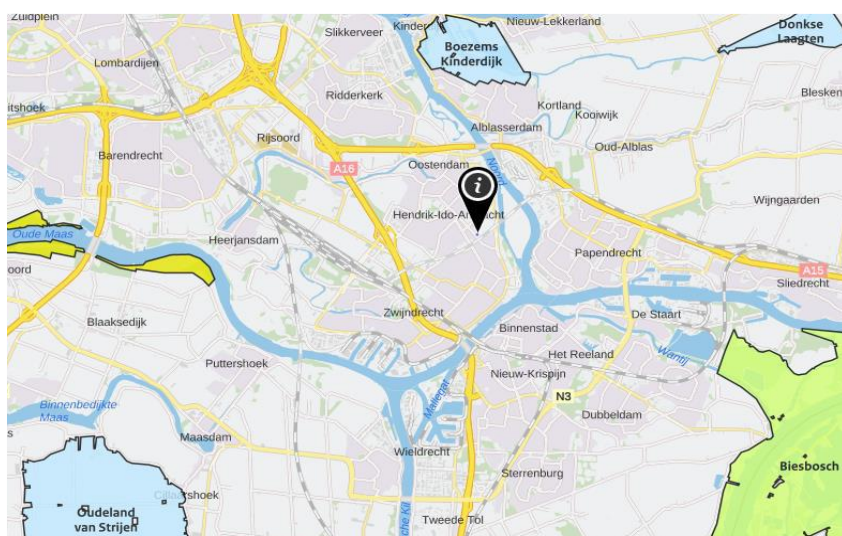
Toetsing

In het kader van een ontwikkeling aan de Vrouwgelenweg 84 te Hendrik-Ido-Ambacht zijn twee stikstofdepositieberekeningen (gebruiksfase en bouwfase) uitgevoerd.

Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Biesbosch' bevindt zich op circa 7 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. De stikstofemissie vanuit de gebruiksfase zorgt niet voor stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Hiermee is aangetoond dat er geen mogelijke significante effecten vanwege de stikstofemissies van de gebruiksfase van het woningbouwproject op de natuurgebieden zijn. De stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden staat het plan niet in de weg.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling treedt zowel in de bouwfase¹ als de gebruiksfase² geen stikstofdepositie op van hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee is aangetoond dat er geen mogelijke significante effecten vanwege de stikstofemissies van de ontwikkeling op de natuurgebieden zijn. De stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden staat de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet in de weg.



Afbeelding 6: Planlocatie (indicatief met pijl weergegeven) ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur
(Bron: <https://calculator.aerius.nl/calculator/?locale=nl#>)

In verband met de sloop van het kantoor het verwijderen van enkele bomen/boschages kunnen negatieve effecten optreden bij beschermde dier- en plantensoorten. Daarom is een quickscan ecologie uitgevoerd in het plangebied³. Uit deze quickscan kan geconcludeerd worden dat in het plangebied geen beschermde soorten zijn aangetroffen. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient wel invulling te worden gegeven aan de algemene zorgplicht op grond van de Wet natuurbescherming vanwege de mogelijke aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels. In de quickscan is nader geconcretiseerd hoe invulling dient te worden gegeven aan deze zorgplicht.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).

¹ Adromi B.V., *Stikstofdepositieonderzoek bouwfase - bestemmingsplanwijziging Vrouwgelenweg 84 – realisatie woningbouw, Hendrik-Ido-Ambacht*, 9 november 2022, R202141/2101b, Bijlage 1

² Adromi B.V., *Stikstofonderzoek bestemmingsplanwijziging Vrouwgelenweg 84 – gebruiksfase woningbouw, Hendrik-Ido-Ambacht*, 22 maart 2022, R202141/2101c, Bijlage 2

³ Blom Ecologie, *Quickscan Wet natuurbescherming Vrouwgelenweg 84 te Hendrik-Ido-Ambacht*, BE/2021/538/r, 4 juni 2021, Bijlage 3

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Gelet hierop staat het aspect soortenbescherming niet in de weg aan de uitvoering van het plan.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1. Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet.

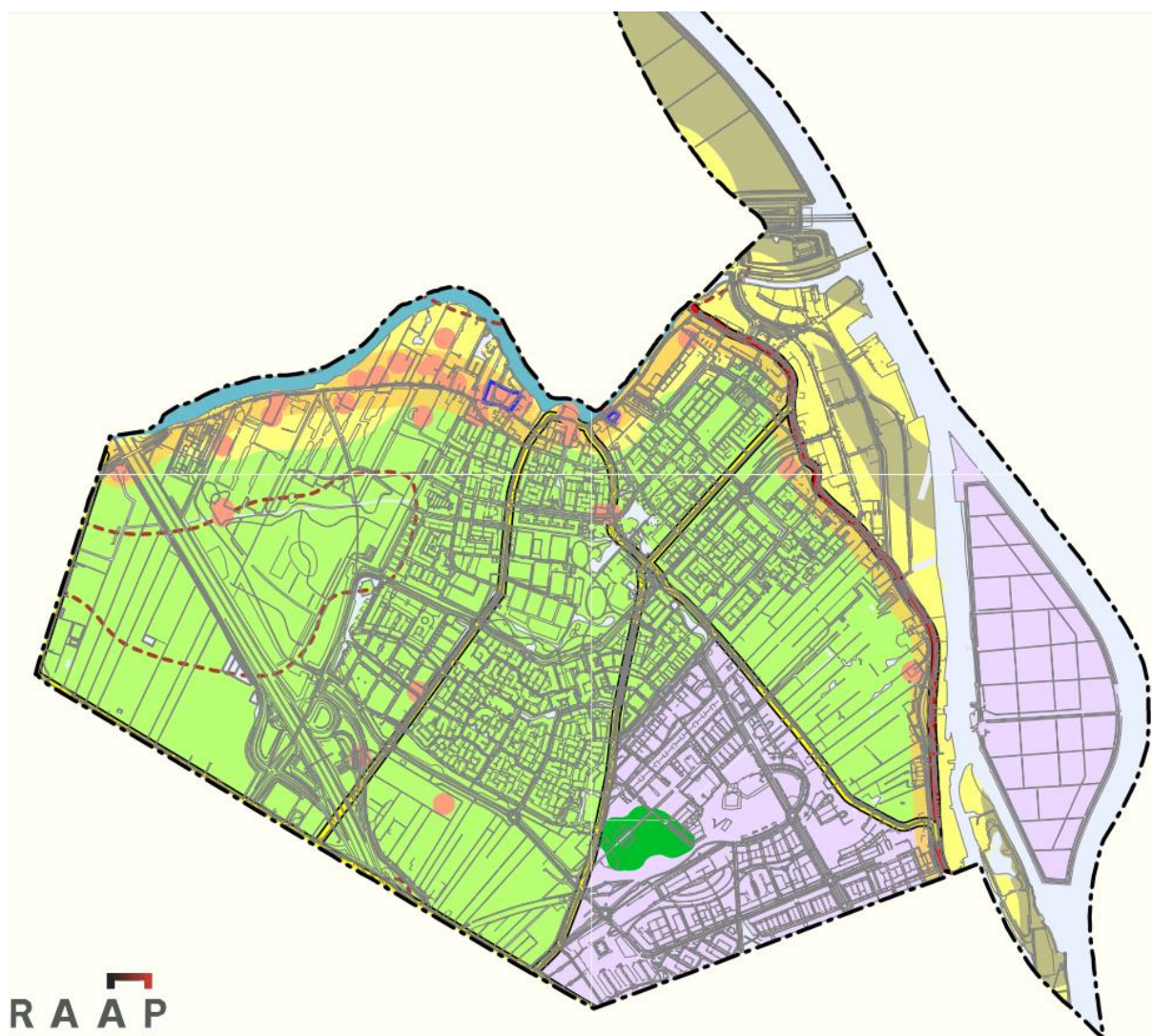
In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in 'Via Oostendam naar Ambacht' (RAAP-RAPPORT 2626).

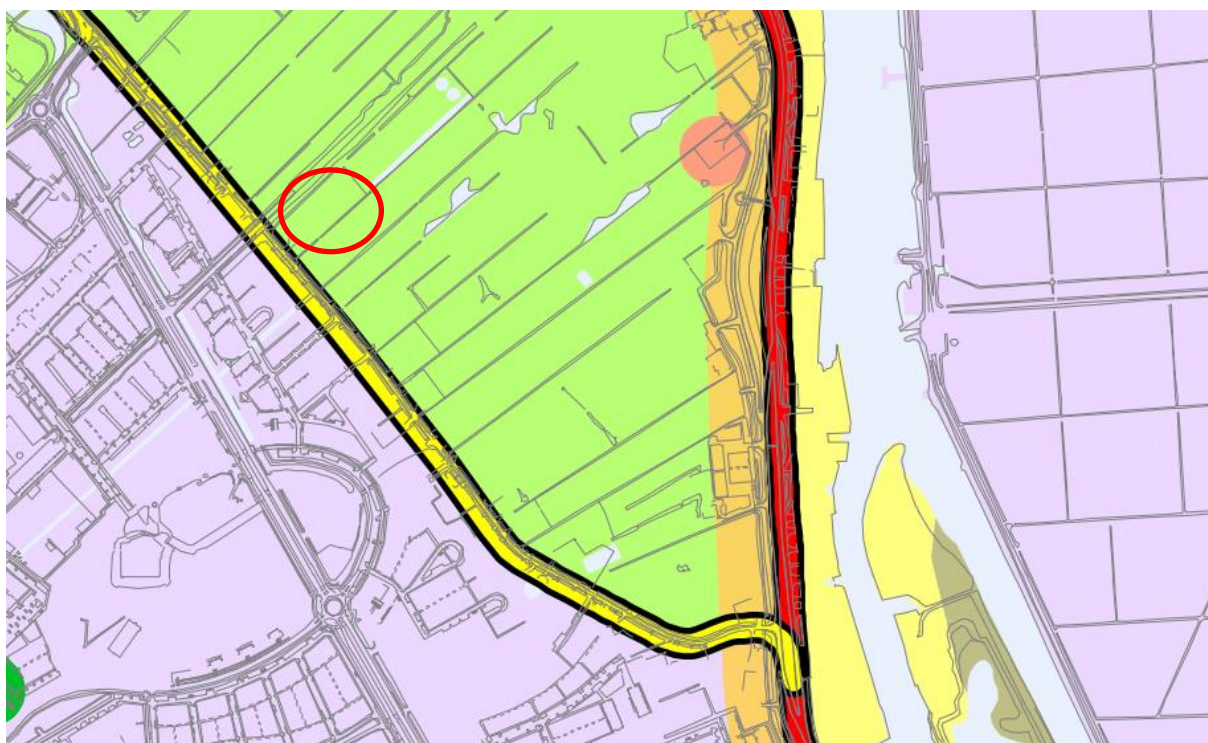
Toetsing

Onderstaand is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgenomen. Het plangebied is aangeduid als zone met te 'Verwachten Archeologische Waarden 4' (VAW4).

Ten aanzien van dit gebied geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen. Voor deze gebieden is een vrijstellingsgrens opgenomen van bodemingrepen dieper dan 50 centimeter onder maaiveld en een plangebied groter dan 2.500 m².



Afbeelding 7: Archeologische beleidsadvieskaart (Bron: RAAP-RAPPORT 2626).



Afbeelding 8: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, planlocatie rood omlijnd (Bron: RAAP-RAPPORT 2626).

In het geldende bestemmingsplan is een vrijstellingsoppervlakte van 100 m² opgenomen. Aangezien deze nota van recentere datum is dan het geldende bestemmingsplan zal de vrijstellingsdiepte en – oppervlakte zoals genoemd in de nota, worden aangehouden.

Omdat met de beoogde ontwikkeling de vrijstellingswaarden mogelijk worden overschreden is voor onder andere het plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd⁴.

Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied een lage verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Neolithicum-Nieuwe tijd.

In de ondergrond van het plangebied zijn zoetwater-getijde-afzettingen aanwezig, die overeenkomen met de door Coppens (2012a) gekarteerde crevasse ten noordoosten van het Plangebied en de door Nales (2018) vastgestelde crevasse ten oosten en zuidoosten van het plangebied. Op basis van het bureauonderzoek heeft de top van deze afzettingen een middelhoge archeologische verwachting. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is echter vastgesteld dat de top ongerijpt is en er geen sporen van bodemvorming in de klei aanwezig zijn. De landschappelijke omstandigheden moeten in ieder geval nat geweest zijn. De vraag is zodoende in hoeverre deze afzettingen daadwerkelijk bewoonbaar zijn geweest. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek in combinatie met het ontbreken van vindplaatsen tijdens de eerdere onderzoeken in en de omgeving van het plangebied op dit niveau, wordt voorgesteld de archeologische verwachting hier naar laag bij te stellen.

De top van het veen is niet meer intact (als gevolg van erosie) en veraarde of sterk verteerde trajecten – die op relatief drogere omstandigheden wijzen, ontbreken. Ook binnen het veen zijn geen aanwijzingen voor relevante bodemniveaus waargenomen. Zodoende is de archeologische verwachting op resten uit de periode IJzertijd-Vroege Middeleeuwen laag. Voor wat betreft de overige

⁴ Transect, Hendrik-Ido-Ambacht, Vrouwgelenweg 84 Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht (ZH), Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase, 10 december 2021, Bijlage 4

perioden is de verwachting binnen het onderzochte (diepte-)traject laag op basis van het bureauonderzoek. Er zijn aan het maaiveld hoofdzakelijk komafzettingen en afgetopte slappe, crevasseafzettingen gevonden, die begraven liggen onder een pakket overslagsediment als resultaat van de overstroming van de Zwijndrechtse Waard in 1315. Waarschijnlijk is ook een deel van het sediment tijdens de doorbraak verdwenen.

Advies

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Op grond hiervan zijn ten aanzien van de realisatie van de sloop van bestaande bebouwing, de realisatie van nieuwe woningen en de bijbehorende ingrepen geen aanvullende maatregelen noodzakelijk voor wat betreft het behoud van archeologische waarden. Wel geldt als er tijdens de graafwerkzaamheden toch zaken aan het licht komen, deze op grond van de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de gemeente dienen te worden gemeld.

Op grond van de resultaten van het archeologisch onderzoek en na inhoudelijke toetsing van het onderzoeksrapport door een archeologisch deskundige heeft het bevoegd gezag (de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht) besloten het gehele plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkeling. Op de verbeelding is dan ook geen dubbelbestemming archeologie meer opgenomen.

4.3.2. Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen in gebied wat als cultuurhistorisch relevant is aangeduid in de cultuur historische atlas van de provincie Zuid-Holland. Er is geen sprake van aantasting van structuren in landschap, waterwegen of infrastructuur. Eveneens is geen sprake van bebouwing aangeduid als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van dit bestemmingsplan.

4.4. Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op een nog aan te leggen erfontsluitingsweg aan de noordoost zijde van het plangebied. Deze weg nog aan te leggen weg maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling 'De Hofjes', van de Volgerlanden – Oost. Initiatiefnemer en de gemeente hebben hier afspraken over gemaakt. Hierna wordt afgewikkeld op de Jacobuslaan.

De interne ontsluitingsweg die centraal door het plangebied loopt, wordt ook aangesloten op de Vrouwgelenweg. Deze laatst genoemde ontsluiting is enkel voor fiets- en voetgangersverkeer en hulpdiensten. De Vrouwgelenweg is namelijk een smalle weg waar auto, fietser en voetganger de weg

delen. Het is niet wenselijk meer autoverkeer via de Vrouwgelenweg te laten ontsluiten. Enkel in geval van nood binnen het plangebied, kan door autoverkeer gebruik worden gemaakt van de ontsluiting op de Vrouwgelenweg.

Parkeergeneratie huidige situatie

De huidige parkeervraag is gebaseerd op de Parkeernota Nieuwe ontwikkelingen 2018. Voor het kantoor wordt hierbij uitgegaan van 'commerciële dienstverlening (kantoor zonder baliefunctie). Daarnaast bevindt de locatie Vrouwgelenweg 58 zich in de rest bebouwde kom. Dit leidt tot een parkeervraag van 1,7 per 100 m² BVO. Aangezien het kantoor een oppervlakte van 800 m² BVO heeft, komt de totale parkeervraag uit op 13,6 parkeerplaatsen (inclusief bezoek en exclusief vrachtwagenverkeer). Op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Parkeergeneratie toekomstige situatie

Voor het berekenen van de toekomstige parkeervraag is uitgegaan van de Parkeernota Nieuwe ontwikkelingen 2018. In onderstaande tabel is de totale parkeervraag berekend.

Woningtype	Aantal	Parkeernorm per woning	Totaal
Vrijstaand	1	2,1	2,1
Tussenwoning/hoekwoning	16	1,8	32
			35,1

Om aan het gemeentelijk beleid te kunnen voldoen dienen minimaal 36 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om in deze parkeervraag te kunnen voorzien.

Verkeersgeneratie huidige situatie

De huidige verkeersgeneratie is gebaseerd op gegevens van het CROW. Voor het kantoor wordt hierbij uitgegaan van 'kantoor (zonder baliefunctie). De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht wordt door het CBS gekenmerkt als 'sterk stedelijk'. Daarnaast bevindt de locatie Vrouwgelenweg 84 zich in de rest bebouwde kom. Dit leidt volgens het CROW tot een verkeersgeneratie van minimaal 1,4 per 100 m² bvo, en maximaal 1,9 per 100 m² bvo.

Aangezien het kantoor een oppervlakte van 800 m² heeft, komt de totale verkeersgeneratie uit op minimaal 11,2 en maximaal 15,2 per etmaal.

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

De toekomstige verkeersgeneratie is gebaseerd op gegevens van het CROW. In onderstaande tabel is de totale verkeersgeneratie van het beoogde plan berekend.

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Totaal
Vrijstaand	1	Min. 7,8 max. 8,6	Min. 7,8 max. 8,6
Tussenwoning/hoekwoning	16	Min. 6,7 max. 7,5	Min. 107,2 max. 120
			Min. 115 max. 128,6

In de beoogde situatie is de minimale verkeersgeneratie 115 mvt/etmaal en maximaal 129 mvt/etmaal. Geconcludeerd kan worden dat in de toekomstige situatie een toename verwacht mag worden in de verkeersbewegingen afkomstig van en naar het plangebied. Dit verkeer ontsluit via de nog nieuw aan te leggen weg binnen de woningbouwontwikkeling De Hofjes. Daarna ontsluit het verkeer via de Jacobuslaan. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de berekende toename in verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

5. Milieu

5.1. Mer-beoordeling

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten dient te worden beoordeeld of voor de betreffende ontwikkeling een milieueffectrapportage nodig is. Het Besluit m.e.r. bevat verschillende onderdelen waarin criteria voor ontwikkelingen en activiteiten zijn opgenomen. Een belangrijk onderscheid wordt gemaakt tussen onderdeel C en D. Voor activiteiten die voldoen aan diverse criteria uit onderdeel C geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D zijn activiteiten opgenomen waarvoor een beoordeling uitgevoerd moet worden om te bepalen of er voor de betreffende activiteiten een m.e.r.-plicht geldt.

De m.e.r.-beoordelingsplicht treedt in werking wanneer er sprake is van stedelijke ontwikkelingsprojecten als genoemd bijlage onder D categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit heeft betrekking op het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Toetsing

Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarom is een mer-beoordeling ook niet nodig. In de huidige situatie is sprake van een kantoorpand, dat wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden appartementen gebouwd.

Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de voorgenomen realisatie van de woningen niet te verwachten zijn.

5.2. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel verkeerslawaaï en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden beoordeeld of los van dit wettelijk kader een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bereikt.

5.2.1. Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen in zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk gebied formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. Voor het stedelijk gebied bedraagt deze zone 200 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 350 meter van een weg met drie of meer rijstroken.

Toetsing

De planlocatie bevindt zich binnen de geluidzone ingevolge de Wet geluidhinder van de Jacobuslaan en de Laan van Welhorst.

In verband met de vereiste afwijking van het geldende planologische regime dient de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de nabijgelegen wegen ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen te worden bepaald.

Het akoestisch onderzoek⁵ moet aantonen of binnen de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder gebleven kan worden. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet aangetoond worden dat binnen de maximaal te ontheffen waarde van die wet gebleven kan worden en dienen burgemeester en wethouders om de vaststelling van een hogere waarde te worden gevraagd.

Gezoneerde wegen

Jacobuslaan (maximumsnelheid: 50 km/uur)

De geluidbelasting (incl. aftrek Wgh van 5 dB) vanwege de Jacobuslaan op de woningen binnen het plangebied bedraagt ten hoogste 50 dB.

Gezien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager is dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB, kunnen burgemeester en wethouders om de vaststelling van een hogere waarde worden gevraagd.

Laan van Welhorst (maximumsnelheid: 50 km/uur)

De geluidbelasting (incl. aftrek Wgh van 5 dB) vanwege de Laan van Welhorst op de woningen binnen het plangebied bedraagt ten hoogste 27 dB. Daar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden, is het vaststellen van een hogere waarde vanwege deze weg niet noodzakelijk.

Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur

Vrouwgelenweg (maximumsnelheid: 30 km/uur)

De geluidbelasting (excl. aftrek Wgh) vanwege de Vrouwgelenweg op de woningen binnen het plangebied bedraagt ten hoogste 46 dB.

Indien deze weg qua geluidbelasting zou worden beschouwd als een Wgh-weg, dan blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde en is het vaststellen van een hogere waarde niet noodzakelijk.

Uit de berekeningsresultaten volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de noordwestgevel van patiowoningen 2.1 t/m 2.4 en 3.1 t/m 3.4 wordt overschreden. Volgens de Wet geluidhinder moet eerst getracht worden deze overschrijdingen te voorkomen.

De Jacobuslaan is reeds van een geluidsreducerende asfalt voorzien. Verdere maatregelen behoren niet tot de mogelijkheden. Een geluidsscherm zal in verband met de benodigde afmetingen (lengte en hoogte) zeer waarschijnlijk stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en landschappelijke aard.

Om de realisatie van de zeventien woningen mogelijk te maken, is de vaststelling van hogere grenswaarden benodigd. Deze hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd bij de gemeente.

5.2.2. Spoorweglawaaai

Tevens dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel spoorweglawaaai. Op grond van artikel 1 Wgh hebben spoorwegen een zone.

⁵ Adromi B.V., *Woningbouw Vrouwgelenweg 84 te Hendrik-Ido-Ambacht Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai*, R202141 versie 02, 31 maart 2022, Bijlage 5

Toetsing

Op circa 2,3 kilometer afstand van de woning is de spoorverbinding tussen Rotterdam en Dordrecht gelegen. De maximale geluidzone van een spoor bedraagt circa 1.200 meter, waardoor de te realiseren woning aan de Vrouwgelenweg niet binnen een geluidzone van een spoor gelegen is. Op ca. 40 meter is tevens de spoorweg Betuweroute te vinden. Echter bevindt deze zich in de Sophiaspoortunnel.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan Volgerlanden-Oost is het aspect spoorweglawaai als nader bekeken. Op basis van metingen is door TNO vastgesteld dat de hindercontour voor trillingen en laagfrequent geluid 35 m bedraagt.

Hinder door laagfrequent geluid en door trillingen van de Betuweroute is niet te verwachten.

Raillawaai heeft dus geen invloed heeft op het plangebied.

5.2.3. Industrielawaai

Op grond van artikel 40 van de Wgh kunnen industrieterreinen een geluidzone hebben. In de nabijheid van het plangebied waar deze bestemmingsplanherziening betrekking op heeft is géén geluidgezoneerd industrieterrein gelegen.

Voor bedrijven die niet zijn gelegen op geluidgezoneerd industrieterrein dient aandacht te worden besteed aan de individuele geluidvoorschriften die gelden op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer of een aan het bedrijf verleende omgevingsvergunning milieu.

Toetsing

De woningen zijn niet gelegen in de directe omgeving van bedrijvigheid en valt buiten een bestemde 'geluidzone – industrie' waarbinnen moet worden getoetst aan de Wgh. In de directe omgeving van de beoogde woningen bevinden zich enkel woningen die planologisch ook zijn bestemd in woonbestemmingen. Het is zonder planologische afwijking niet mogelijk voor een bedrijf zich hier te vestigen. Van geluidbelasting afkomstig van omliggende bedrijven is dus geen sprake.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect geluid geen aspecten zijn die zich verzetten tegen de bouw van de beoogde woningen.

5.3. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een plan niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een plan is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Zie tabel 1 voor de grenswaarden.

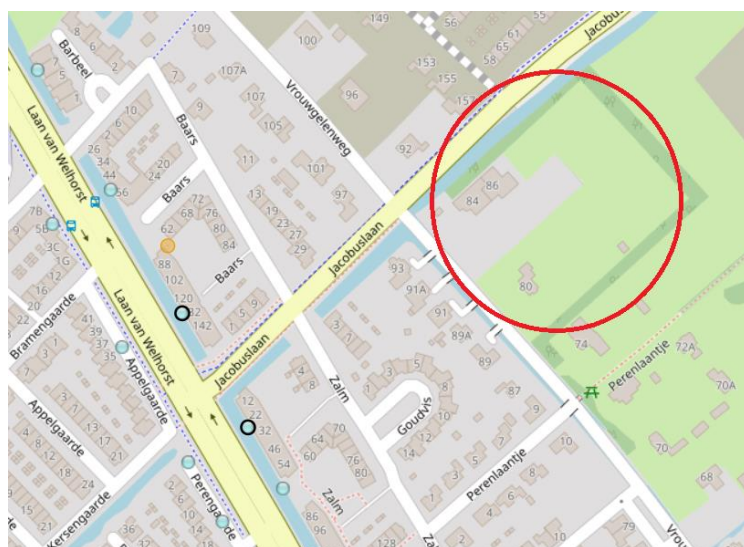
Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Toetsing

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een kantoorgebouw. In de beoogde situatie word het kantoor gesloopt en komen hier 17 woningen voor terug. Dit is een dermate geringe ontwikkeling dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht.

In onderstaand figuur 8 is een uitsnede opgenomen van de NLS-monitoringsviewer. Hier zijn twee rekenpunten uitgelicht, welke het dichtst bij het plangebied gelegen zijn. Dichterbij zijn geen rekenpunten bekend. Zoals uit het figuur te lezen valt, worden de grenswaarden niet overschreden. De omgeving van het plangebied kent dus een goede luchtkwaliteit en kan dus gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening.



Rekenpunten					Verberg
Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
15478001	21.9	18.9	6.8	11.6	2020
15478759	21.6	18.9	6.8	11.6	2020

Figuur 9: Uitsnede NSL-monitoringstool en plangebied (Bron: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de totstandkoming van het plan.

5.4. Geur

Bij het oprichten van geurgevoelige objecten dient in bepaalde gevallen rekening te worden gehouden met de geurhinder van eventueel aanwezige veehouderijbedrijven. Voor vergunningplichtige veehouderijen gelden de geurregels uit de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Hierin zijn naast normen voor geur, ook afstandseisen gesteld. Voor wat betreft geurhinder wordt een normafstand van 50 meter aangehouden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten buiten stedelijk gebied. Krachtens gemeentelijk beleid mag deze afstand worden gereduceerd.

Toetsing

De beoogde woningen wordt beschouwd als geurgevoelig object. Omdat in de directe omgeving geen sprake is van bedrijvigheid is geen geurhinder te verwachten. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met een geurcirkel die over het perceel vallen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de totstandkoming van dit plan.

5.5. Bodem

Mede op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de milieukundige bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat deze kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Het bodembeleid van de Regio Zuid-Holland Zuid is tot stand gekomen in samenwerking met de 19 gemeenten in de regio Zuid-Holland Zuid, het Waterschap Hollandse Delta, het Waterschap Rivierenland en de Milieudienst Zuid-Holland Zuid.

Het voordeel van regionaal bodembeleid is dat vrijkomende grond en baggerspecie makkelijker toegepast kan worden in een andere gemeente binnen de regio. Ook gelden in de regio dezelfde regels en procedures wat vooral voor marktpartijen een voordeel is.

Toetsing

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁶. Uit het onderzoek blijkt dat rekening moet worden gehouden met lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie alsook een lichte verontreiniging met barium in het grondwater. Er is geen asbest in de grond aangetroffen. De lichte verontreinigingen staan niet in de weg aan het beoogde deels grondgebonden woongebruik, wel gelden er beperkingen bij hergebruik van eventuele vrijkomende grond elders.

⁶ Adromi B.V., *Verkennd bodem- en asbest-in-grond onderzoek Vrouwgelenweg 84 te Hendrik-Ido-Ambacht*, B202121, 1 december 2021, Bijlage 6

Het bodemonderzoek is naar behoren en conform de NEN-5740/NEN-5707 richtlijnen uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

5.6. Externe veiligheid

5.6.1. Algemeen juridisch kader

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar. (De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen de 10^{-6} begrenzing/plek = 1:1.000.000, 10^{-5} = kans van 1:100.000).

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Voor wat betreft het groepsrisico spelen ook andere aspecten een rol, zoals de afstand van de ontwikkeling tot aan de risicobron, de snelheid waarmee een calamiteit zich kan ontwikkelen alsook de duur van een calamiteit, de toename van het groepsrisico t.o.v. de bestaande situatie, het nut en de noodzaak van de beoogde ontwikkeling, de aanwezigheid van bouwwerken die kunnen worden gebruikt om te schuilen, de voorhanden of te realiseren infrastructuur welke dienst kan doen als vluchtroute en de mate waarin de aanwezige personen zelfredzaam zijn (in staat om zichzelf en anderen te helpen en te (helpen) vluchten).

Vanuit de rijksoverheid wordt daarbij het belang van voldoende zelfredzaamheid benadrukt. Tot slot speelt ook de aard van het risico (waaronder de beheersbaarheid in geval van een incident) en de responstijd van de hulpdiensten een rol.

5.6.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Toetsing

De te realiseren woningen worden aangemerkt als kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid. Voor dit plan is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke risicobronnen in de omgeving door risicokaart.nl te raadplegen.

Gasleiding

Raadpleging van de risicokaart maakt duidelijk dat op een afstand van circa 350 meter van de woningen een ondergrondse aardgasbuisleiding (A-555) loopt, die wordt beheerd door Gasunie. Deze buisleiding bevindt zich ten zuiden van het plangebied. Het besluit externe veiligheid buisleidingen (in werking getreden op 31 maart 2018) stelt dat de exploitant van de buisleiding waarborgt dat het plaatsgebonden risico voor een kwetsbaar object op een afstand van vijf meter gemeten vanuit het hart van de buisleiding niet hoger mag zijn dan 10^{-6} per jaar. Deze gasleiding heeft een uitwendige diameter van circa 42 inch en een werkdruk van 66 bar. Ter hoogte van het plangebied heeft deze leiding geen PR 10^{-6} contour. De belemmeringsstrook van deze leiding bedraagt 5 meter. Binnen deze strook geldt een bouwverbod en is een omgevingsvergunning benodigd bij het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

Het plangebied ligt geheel binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding, waardoor een risicoberekening⁷ uitgevoerd is (conform het Bevb).

Uit de resultaten van de risicoberekening blijkt dat het plaatsgebonden risico niet groter is dan 10^{-6} per jaar. Daarnaast ligt het plangebied volledig binnen de 1% letaliteitszone van de buisleiding met identificatie 8103_leiding-A-555-deel-1.

Met betrekking tot het groepsrisico heeft de beoogde ontwikkeling geen toename van het groepsrisico tot gevolg. Het groepsrisico is en blijft 0,039 maal de oriëntatiewaarde.

Vanwege het feit dat het bestemmingsplan/plangebied betrekking heeft op een gebied waarbinnen de letaliteit van personen binnen het invloedsgebied minder dan 100% is, is alleen een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd. Deze verantwoording is opgenomen in de bijlage voor externe veiligheid.

Spoor

Voor wat betreft het spoor bevindt zich op circa 300 meter van de te realiseren woningen een spoorweg welke ondergronds door de Sophiaspoortunnel loopt. De tunnel is onderdeel van de Betuweroute en wordt gebruikt door vrachtverkeer tussen de haven van Rotterdam en Duitsland. Aangezien over het spoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, bestaat het risico dat deze stoffen bij een ongeval vrijkomen. Het plangebied bevindt zich buiten het PR-plafond en het vrijwaringsgebied van de spoorlijn.

Het plangebied bevindt zich ook binnen het invloedsgebied van het spoortraject Route 202(C1.1), Kijfhoek – Betuweroute Meteren. In de bijlage voor externe veiligheid is hier verder op ingegaan.

⁷ Adromi BV, *Rapportage externe veiligheid Vrouwgelenweg 84 te Hendrik-Ido-Ambacht*, 2202a, 19 april 2022, Bijlage 7

Wegen

De woning is gelegen op circa 2 kilometer van de A16, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Op grond van de afstanden opgenomen in het Basisnet weg moet rekening gehouden worden met veiligheidszone met een afstand van 26 meter gemeten vanaf het midden van de weg voor wat betreft het plasbrandgebied. Het plangebied is zeer ruim buiten deze contouren gelegen.

Overige risicobronnen

Wat betreft overige risicovolle inrichtingen kan aan de hand van bijgevoegde risicokaart geconcludeerd worden dat deze niet in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde inrichting is Zwembad de Louwert gelegen aan de Antoniuslaan op ruim een kilometer afstand.



Afbeelding 10: Risicobronnen in de omgeving van de Vrouwgelenweg 58. Planlocatie is indicatief in het rood weergegeven. (Bron: www.risicokaart.nl)

5.7. Bedrijven en milieuzonering

Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van bedrijven te verwachten. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandsnormen en dienen als handvat om concrete situaties maatwerk te kunnen leveren.

Hierbij wordt gekeken naar nieuwe milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van bestaande bedrijven/inrichtingen of nieuwe bedrijven/inrichtingen ten opzichte van bestaande milieugevoelige bestemmingen.

Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en het bijbehorende Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van Bedrijven en Milieuzonering.

Toetsing

De afstand tussen het plangebied en de inrichtingen in de omgeving is voldoende groot en vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan. De aanwezige inrichtingen worden met de komst van de nieuwe woningen niet in hun functioneren belemmerd.

5.8. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering geen aspecten die de oprichting van nieuwe woningen in de weg staan.

Voor wat betreft de invloed op het omliggende gebied heeft de aanwezigheid van de nieuwe woningen ter plaatse ook geen beperkende werking op de andere nabijgelegen woningen.

6. Juridische planopzet

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat de verbeelding en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

6.1. Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover er regels aan deze aanduidingen zijn gekoppeld. Soms heeft een aanduiding dus juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van de bestemmingsplanherziening.

6.2. Regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

In het bestemmingsplan zijn drie verschillende enkelbestemmingen en een dubbelbestemming opgenomen. Hieronder wordt ingegaan op de inhoud van deze bestemmingen.

Tuin

De gronden voor de voorgevels van de woningen zijn bestemd als Tuin. In deze bestemming is het mogelijk om te parkeren. Daarnaast zijn erfafscheidingen van maximaal 1 meter hoog toegestaan.

Water

Tussen de Vrouwgelenweg, de Jacobuslaan en het plangebied ligt een watergang. Deze heeft de bestemming Water gekregen, in aansluiting op het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost. Qua regeling is hier dan ook aansluiting mee gezocht.

Verkeer - Verblijfsgebied

De interne weg centraal in het plangebied is bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Naast de functie voor verblijf en verplaatsing, is het mogelijk om onder andere groen en water te realiseren. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

Voor de in het plan te bouwen woningen is een woonbestemming opgenomen.

De nieuw te bouwen woningen dienen te worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Verder is het woontype gedefinieerd door gebruik te maken van de aanduidingen 'vrijstaand' en 'specifieke bouwaanduiding - patiowoningen'. Bij de patiowoningen wordt voorzien in een volledig woonprogramma op de begane grond, maar een bergzolder of extra slaapkamer op de 1^e etage wordt echter niet uitgesloten.

De maatvoeringen zijn in de regels opgesomd, aansluitend bij bestemmingsplan De Volgerlanden – Oost. Voor de woonpercelen is de mogelijkheid geboden bij de woning beroeps- of bedrijfsmatige werkruimten te bouwen of een deel van de bebouwing als zodanig te gebruiken. Enkel bij de vrijstaande woningen is het mogelijk om extra bij te bouwen door middel van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Waterstaat

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de waterkering.

Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is bepaald dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel staat een regeling voor geringe overschrijdingen van ondergeschikte bouwdelen, zoals trappen, galerijen, balkons en afdaken.

Algemene gebruiksregels

In het eerste lid is een aantal vormen van gebruik benoemd, die strijdig zijn met dit bestemmingsplan.

In het tweede lid is bepaald dat bij nieuwe ontwikkeling dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor geldt in principe de normering zoals opgenomen in de 'Parkeernota Nieuwe Ontwikkelingen 2018' of diens rechtsopvolgers. Slechts in bijzondere gevallen kan hiervan worden afgeweken.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het overschrijden van bouwgrenzen. Aan de toepassing van de afwijking dient een belangenafweging ten grondslag te liggen.

6.3. Toelichting

De toelichting heeft géén juridisch bindende werking, maar vervult een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter geen rechtstreeks bindende werking voor burgers.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die concreet mogelijk wordt gemaakt met dit plan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. Als alternatief hiervoor kan een exploitatieovereenkomst worden afgesloten en daar is in onderhavige situatie voor gekozen.

Het onderhavige plan betreft een particuliere ontwikkeling op eigen grond van de initiatiefnemer. De uitvoering komt niet ten laste van de publieke middelen. Er zijn geen gemeentelijke kosten aan verbonden. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht. Overige gemeentelijke kosten kunnen in rekening worden gebracht via een anterieure overeenkomst en op grond van de Legesverordening.

Vooralsnog wordt geen rekening gehouden met een planschaderisico. Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, zal door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan worden afgedekt. Zo er planologisch nadeel aanwezig is, zal dit door middel van een dergelijke overeenkomst onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer worden gebracht.

Hiermee is voldoende verzekerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg gedeeld met de wettelijke overlegpartners. Zij kunnen dan een overlegreactie indienen op het plan. Er zijn 3 overlegreacties ingediend.

Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 9 juni tot en met 1 augustus 2022 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kan eenieder een inspraakreactie indienen op het bestemmingsplan. Er zijn twee inspraakreacties ontvangen. Als bijlage 8 is de Nota van inspraak en vooroverleg opgenomen.

7.2.2. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van XXX tot en met XXX zes weken ter visie gelegen. Er zijn <aantal> zienswijzen ingediend. Bekendmaking heeft plaatsgevonden via de Staatscourant, de gemeentelijke website en de lokale nieuwskrant.

Bijlagen

Bijlage 1 – Stikstofdepositieonderzoek bouwfase

Bijlage 2 – Stikstofonderzoek gebruiksfase

Bijlage 3 – Quicksan ecologie

Bijlage 4 – Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 – Rapportage Externe veiligheid

Bijlage 8 – Nota inspraak en vooroverleg