



College van burgemeester en wethouders GHG

Besluit

GOEDGEKEURD

Vergadering van 30 maart 2021
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -
Hardinxveld-Giessendam

2 Ontwerp bestemmingsplan 'Blauwe Zoom Ons Dorp' - Adviesnota

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Dirk Heijkoop, burgemeester; mevrouw Trudy Baggerman, wethouder; de heer Theo Boerman, wethouder; de heer Jan Nederveen, wethouder; mevrouw Sonja van der Stel, loco-secretaris

Besluit

Beslispunt 1

In te stemmen met de nota "Inspraak- en overlegreacties" van het voorontwerp bestemmingsplan 'Blauwe Zoom Ons Dorp' en de conclusies daarvan te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

Beslispunt 2

In te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan 'Blauwe Zoom Ons Dorp' en op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Beslispunt 3

In te stemmen met het voornemen op grond van de Wet geluidhinder hogere grenswaarden te verlenen ten behoeve van een aantal percelen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom - Ons Dorp' en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Beslispunt 4

In te stemmen met het ontwerpexploitatieplan 3e herziening 'Blauwe Zoom -Woongebied' en op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening het ontwerpexploitatieplan 3e herziening 'Blauwe Zoom Ons Dorp-Woongebied' ter inzage te leggen.

Beslispunt 5

De gemeenteraad voor te stellen om geen Milieu Effect Rapportage (MER) op te stellen voor het bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom Ons Dorp'.

Inhoud

Inleiding

In 1994 is reeds de "Stedenbouwkundige visie West III" opgesteld (KuiperCompagnons). In de jaren daarna is de stedenbouwkundige visie op het gebied verder uitgewerkt en op onderdelen aangepast.

De ontwikkeling van De Blauwe Zoom vindt gefaseerd plaats. Het oostelijk deel van De Blauwe Zoom is al ontwikkeld. Hiervoor is op 11 juni 2015 het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - Woongebied" vastgesteld door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam. Voor het westelijk deel van De Blauwe Zoom is in dat plan een conserverende, agrarische bestemming opgenomen. Dit plandeel is inmiddels (inhoudelijk ongewijzigd) overgenomen in het bestemmingsplan "Hardinxveld-Giessendam - Bebouwd Gebied" (vastgesteld op 30 maart 2017).

Met onderhavig plan wordt de ontwikkeling van het deelgebied 'Ons Dorp' mogelijk gemaakt. Dit deelgebied ligt centraal in de Blauwe Zoom. In het totaal is voorzien in de realisatie van extra 72 woningen in verschillende typologieën. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet volledig toegestaan. Om in de volledige realisatie van 'Ons Dorp' te kunnen voorzien, is voorliggende uitbreiding van bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - Woongebied". Met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de visie die het college en de raad heeft vastgesteld voor de woningbouw ontwikkeling in de Blauwe Zoom.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 7 januari 2021 tot en met woensdag 3 februari 2021 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele inspraak reacties ingediend die verwerkt en beantwoord zijn in de nota van beantwoording.

In 2015 is gelijktijdig met het bestemmingsplan ook exploitatieplan 'De Blauwe Zoom – Woongebied' vastgesteld door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam. In de tussentijd zijn er twee herzieningen geweest van dit exploitatieplan. Gelijktijdig met de uitbreiding van het bestemmingsplan moet dan ook de derde herziening van het exploitatieplan in procedure worden gebracht.

Beoogd effect

Het college neemt een standpunt in ten aanzien van de ingediende inspraakreacties en de verwerking daarvan in het Ontwerp bestemmingsplan. Verder wordt na besluitvorming het Ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp exploitatieplan 3e herziening 'Blauwe Zoom -Woongebied' en het ontwerp besluit hogere waarde ter inzage gelegd. Er is dan de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tegen alle drie de stukken.

Argumenten

1.1 Er zijn in totaal 2 inspraakreacties ontvangen op het voorontwerp bestemmingsplan, die om een gemeentelijk standpunt vragen

Voor een samenvatting van de argumenten van insprekers en de voorgestelde reactie daarop wordt kortheidshalve verwezen naar de bijgevoegde nota Inspraak en overlegreacties. In die nota is ook aangegeven welke ambtshalve wijzigingen nog in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Voordat een en ander verwerkt wordt in het definitieve ontwerp dient bestuurlijk het standpunt daarover te worden bepaald.

1.2 Het bestemmingsplan dient te worden voorzien van een nota Inspraak- en overlegreacties

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder c. van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan dan wel een ontwerp daarvan vergezeld te gaan van een toelichting waarin de uitkomsten van het overleg ex. artikel 3.1.1 van het Bro zijn opgenomen. Hierdoor kunnen burgers en andere overheden kennis nemen van de reactie van andere overheden en daar eventueel in het verdere van de procedure op reageren.

2.1 De terinzagelegging van het ontwerp maakt onderdeel uit van de procedure tot vaststelling van bestemmingsplan.

Om te komen tot een vaststelling van het bestemmingsplan moet de procedure krachtens de Wro worden doorlopen. De eerstvolgende stap in de procedure is dat het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd, waarna zienswijzen kunnen worden ingebracht bij de gemeenteraad.

3.1 Hogere waarden zijn nodig om de planologisch opgenomen bouw mogelijkheden mogelijk te maken.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd ('Onderzoek weg- en railverkeerslawaai Bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom - Ons Dorp' d.d. 15 maart 2021) . Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van de Schapedrift maximaal 54 dB bedraagt. De belasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB die geldt voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied. Voor de Merwede-Lingelijn bedraagt de geluidsbelasting maximaal 59 dB, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

In gevallen waar nieuw te bouwen, geluidsgevoelige bestemmingen, een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden kunnen hogere waarden voor geluid worden vastgesteld. Hierbij moet onderzocht worden of de geluidsbelasting niet gereduceerd kan worden door het nemen van maatregelen aan de bron of door overdrachtsmaatregelen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er twee maatregelen doelmatig zijn: toepassing van raildempers en toepassing van stiller wegdek op de Schapedrift.

Wat betreft de raildempers: Het aanbrengen van raildempers is doelmatig op grond van de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder. Echter blijkt uit het 'Nalevingsverslag spoorwegen 2019' dat de werkelijke geluidsproductie in 2019 minimaal 4,8 dB lager was dan de maximaal toelaatbare geluidsproductie. Op basis van het feitelijk gebruik van de spoorwegen in 2019 was er geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB en zou het treffen van maatregelen niet noodzakelijk zijn. In samenwerking met ProRail en het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat zal naar verwachting in de 2e helft van 2021 worden gestart met een procedure om te komen tot een verlaging van de geluidsproductieplafonds om de maximaal toelaatbare geluidsproductie meer in overeenstemming te brengen met de werkelijke geluidsproductie. Aangezien de geluidbelasting in de praktijk aantoonbaar gunstiger is dan uit de modellering blijkt is het niet wenselijk en noodzakelijk om deze maatregel toe te passen.

Wat betreft de toepassing van stiller wegdek aan de Schapedrift: het toepassen van een stiller wegdek is doelmatig op grond van de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder als dit gebeurt volgens de minimale eisen zoals beschreven in het akoestisch onderzoek. Het is echter wenselijk om deze maatregel pas toe te passen als de weg toe is aan regulier onderhoud. In het meerjaren onderhoudsplan voor wegen zal hiermee rekening worden gehouden. Toepassing van deze maatregel is ook noodzakelijk om te voldoen aan het gemeentelijke beleid waarin is vastgelegd dat een woning over een geluidluwe buitenruimte en geluidluwe gevel moet beschikken. Eén woning voldoet ook na vaststelling van een hogere waarde niet aan deze eis. Het beleid biedt mogelijk om af te wijken van deze eis, mits dit gemotiveerd wordt. Wanneer er stil wegdek wordt toegepast voldoet ook de betreffende woning aan het gemeentelijk beleid.

De vast te stellen hogere waarden zijn als volgt:

Geluidsbron	Aantal woningen	Hogere Waarde
Schapedrift	12	53 dB
	1	54 dB
Spoorwegen (Betuweroute en Merwede-Lingelijn)	13	59 dB

3.2 De procedure hogere waarden is gekoppeld aan bestemmingsplanprocedure

Om te komen tot een vaststelling van het besluit hogere waarden moet de procedure krachtens de Wgh worden doorlopen. De eerstvolgende stap in de procedure is dat het ontwerpbesluit hogere

waarden gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, waarna zienswijzen kunnen worden ingebracht bij het college van burgemeester en wethouders

4.1 De terinzagelegging van het ontwerp maakt onderdeel uit van de procedure tot vaststelling van het exploitatieplan^{3e} herziening 'Blauwe Zoom -Woongebied'.

Om te komen tot een vaststelling van het exploitatieplan derde herziening moet de procedure krachtens de Wro worden doorlopen. De eerstvolgende stap in de procedure is dat het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd, waarna zienswijzen kunnen worden ingebracht bij de gemeenteraad.

4.2 Er is geen nota "Inspraak- en overlegreacties" opgesteld

Het voorontwerp exploitatieplan derde herziening heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Alle inspraakreacties hadden echter betrekking op het voorontwerp bestemmingsplan.

5.1 Het nemen van een apart MER-beoordelingsbesluit is noodzakelijk.

Artikel 7.2 Wm stelt dat er activiteiten zijn waarvoor een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. In het Besluit mer is geregeld dat voor activiteiten, plannen en besluiten die staan genoemd in de D-lijst van het besluit een zogeheten aanmeldnotitie door de initiatiefnemer aangeleverd wordt, op basis waarvan het bevoegd gezag een besluit neemt of er een volwaardig milieueffectrapport noodzakelijk is.

5.2 Er is geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu vanwege het bestemmingsplan.

De vorm-vrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'De Blauwe Zoom Ons Dorp'

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld en waar compensatie gevraagd is zal worden gecompenseerd. Maatregelen zullen worden gevoerd om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een m.e.r.-beoordeling in deze niet noodzakelijk is.

Kanttekeningen

4.1 Onder de Wro 6.12 is bepaald dat het bestemmingplan en het exploitatieplan tegelijk vastgesteld moet worden.

Het gelijktijdig vaststellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan kan zorgen voor een niet zuiver doorlopen juridische procedure. Een nieuwe zuivere procedure kan een aandachtspunt zijn bij mogelijke behandeling bij de Raad van State tijdens ingesteld beroep.

Financiële informatie

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure heeft geen financiële consequenties. De consequenties bij uitvoering van het bestemmingsplan zijn in bijgevoegde 3e herziening van het exploitatieplan opgenomen.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt conform wettelijke vereisten digitaal ter beschikking gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Verder vindt een bekendmaking plaats in de Staatscourant, Het Kompas en de gemeentelijke website. Gelijktijdig worden de bestuurlijke partners, van wie de belangen zijn betrokken bij het bestemmingsplan, daarvan op de hoogte gesteld. De gemeenteraad zal worden geïnformeerd via 'Uit het gemeentehuis' en door middel van een kopie van de verplichte kennisgeving van het voorontwerp bestemmingsplan.

Vervolg

De volgende komen acties aan de orde:

- Bekendmaking start inspraak en versturen stukken aan bestuurlijke overlegpartners
- Ter inzage legging
- Verwerken zienswijze en opstellen inspraakverslag
- Collegebehandeling vaststelling ontwerp bestemmingsplan/exploitatieplan
- Raadsbehandeling vaststelling ontwerp bestemmingsplan/exploitatieplan
- Beroepsperiode vastgesteld bestemmingsplan/exploitatieplan

In tijd gezien wordt het bestemmingsplan door de raad vastgesteld in het tweede kwartaal van 2021.

Bijlagen

1. Ontwerpbesluit hogere waarden Blauwe Zoom Ons Dorp.pdf
2. RO-BP-616.138.30-TOTAAL-ON01.pdf
3. 210209 Herziening exploitatieplan DBZ 2020.pdf
4. 210316 Nota Inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Ons Dorp
anoniem.docx

Aldus besloten in bovenvermelde vergadering,



gemeente
Hardinxveld-Giessendam

Wet Geluidhinder

Ontwerp-Besluit

Ontwerp-Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardinxveld-Giessendam, gelet op artikel 83 van de Wet geluidhinder, beschouwende de noodzaak tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor de bouw van woningen in het bestemmingsplan Blauwe Zoom – Ons Dorp binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

Datum: 30 maart 2021

Aanleiding

Binnen het bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom - Ons Dorp' wordt de realisatie van 112 woningen mogelijk gemaakt. Binnen de bestemming 'Woongebied' en 'Wonen - 1' mogen maximaal 40 respectievelijk 72 woningen worden gerealiseerd. Alleen binnen de bestemming 'Wonen - 1' worden in het bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom - Ons Dorp' nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen' worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1 : Begrenzing bestemmingsplan Blauwe Zoom Ons Dorp Wonen-1

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen van een bestemmingsplan waarbinnen nieuwe woningen zijn voorzien, akoestisch onderzoek worden uitgevoerd wanneer de woningen binnen de onderzoekzone van een geluidbron gelegen zijn. In dit bestemmingsplan betreft dat de volgende geluidsbronnen: wegverkeer (Schapedrift) en spoorwegen (Betuweroute en Merwede-Linglijn).

Op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. In het voorliggende besluit hogere waarden Wet geluidhinder wordt aangegeven voor hoeveel woningen welke hogere waarde noodzakelijk is. Daarnaast wordt getoetst of de woningbouw kan voldoen aan het gemeentelijke hogere waarden beleid.

Wet geluidhinder

In de Wgh is voor nieuwe woningen die worden gebouwd binnen de zone van een weg en een spoorweg, een voorkeursgrenswaarde vastgelegd. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

Het college stelt vast dat het project vanuit de Wgh als binnenstedelijk gebied wordt beschouwd. Voor wegverkeerslawaaï geldt op grond van artikel 82 Wgh een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Artikel 83 van de Wgh biedt de gelegenheid om ten aanzien van wegverkeerslawaaï een maximale ontheffingswaarde van 63 dB te verlenen. In artikel 110g Wgh en het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is vastgelegd dat bij de toetsing aan de voorkeursgrenswaarde en de maximale hogere waarde, rekening mag worden gehouden met het stiller worden van het verkeer. De reductie die mag worden toegepast varieert van 2 tot maximaal 4

dB. Een reductie van 2 dB is aan de orde bij een berekende waarde van 55 dB of lager en 58 dB of hoger. Een reductie van 3 en 4 dB mag worden toegepast bij een berekende waarde van respectievelijk 56 en 57 dB. Voor railverkeerslawaai geldt op grond van de Wgh, artikel 105-107 een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De maximale ontheffingswaarde is vastgesteld op 68 dB.

Beleid hogere waarden

Het gemeentelijke geluidbeleid is vastgelegd in het document 'Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening, 2018', vastgesteld op 21 augustus 2018. In dit beleid wordt een onderzoekverplichting genoemd in de gevallen dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt overschreden. Onderzoek dient te worden uitgevoerd in de volgorde van bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en als laatste maatregelen bij de ontvanger.

Naast genoemd onderzoek moet ook onderzocht worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is het geval als een woning beschikt over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Onder voorwaarden mag worden afgeweken van deze beleidseis.

Onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek 'Onderzoek weg- en railverkeerslawaai Bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom - Ons Dorp' d.d. 15 maart 2021 kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het verkeer op de Schapedrift leidt bij een aantal woningen tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar niet tot een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 54 dB;
- De geluidsbelasting, ten gevolge van het railverkeer op de Merwede-Lingelijn bedraagt maximaal 59 dB. Het goederenvervoer over de Betuweroute zorgt voor een geluidsbelasting van maximaal 52 dB. De Merwede-Lingelijn is daarmee bepalend voor de geluidsbelastingen. Deze geluidsbelasting leidt bij een aantal woningen tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar niet tot een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde
- Het aanbrengen van een stiller wegdek op de Schapedrift is doelmatig op grond van de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder. Tegelijkertijd dienen er nog steeds hogere waarden te worden vastgesteld, omdat ook na deze maatregelen de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt;
- Het realiseren van een geluidsscherm voor alleen de 13 woningen in het plangebied 'Ons Dorp' is niet doelmatig op grond van de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder. Indien echter ook de toekomstige woningen, die nog langs de Schapedrift binnen het plangebied De Blauwe Zoom worden gerealiseerd, worden meegenomen dan is een geluidsscherm naar alle waarschijnlijkheid wel doelmatig;
- Het aanbrengen van raildempers is doelmatig op grond van de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder. Echter blijkt uit het 'Nalevingsverslag spoorwegen 2019' dat de werkelijke geluidsproductie in 2019 minimaal 4,8 dB lager was dan de maximaal toelaatbare geluidsproductie. Op basis van het feitelijk gebruik van de spoorwegen in 2019 was er geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB en zou het treffen van maatregelen niet noodzakelijk zijn. In samenwerking met ProRail en het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat zal naar verwachting in de 2e helft van 2021 worden gestart met een procedure om te komen tot een verlaging van de geluidsproductieplafonds om de maximaal toelaatbare geluidsproductie meer in overeenstemming te brengen met de werkelijke geluidsproductie;
- Om bij één woning te kunnen voldoen aan de beleidseis met betrekking tot de geluidsluwe (of een deel daarvan) tuin van minimaal 20 m² dient het wegdek op de Schapedrift minimaal te bestaan uit een wegdek met een geluidsreductie gelijkwaardig aan een dunne deklaag type A.

Ontwerp-Besluit hogere waarden

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardinxveld-Giessendam stellen ten behoeve van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom - Ons Dorp' de onderstaande hogere waarden vast:

Geluidsbron	Aantal woningen	Hogere Waarde
Schapedrift	12	53 dB
	1	54 dB
Spoorwegen (Betuweroute en Merwede-Lingelijn)	13	59 dB

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat sommige maatregelen als doelmatig kunnen worden beschouwd. In de eerste plaats is dat de aanleg van raildempers. Het college is echter van mening dat deze maatregel niet uitgevoerd hoeft te worden, omdat in het akoestisch onderzoek voldoende is aangetoond is dat de modelmatige berekening niet aansluit bij de geluidsbelasting in de praktijk.

Een tweede maatregel die doelmatig is, is de aanleg van stiller wegdek op de Schapedrift. Het college onderschrijft de rekenresultaten waar dit uit blijkt, maar is van mening dat deze maatregel het best kan worden genomen als de weg aan regulier onderhoud toe is. In het meerjaren onderhoudsplan voor wegen zal deze maatregel daarom meegenomen worden.

De toepassing van een stiller wegdek is ook noodzakelijk om voor één woning te kunnen voldoen aan de beleidseis van een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Het college besluit om t.b.v. dit bestemmingsplan gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid die opgenomen is in het gemeentelijk beleid om de in voorgaande alinea genoemde reden.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen moet een onderzoek worden gevoegd waarbij de karakteristieke geluidwering van de gevels is bepaald, zodat kan worden getoetst of wordt voldaan aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit 2012

PROCEDURE

Het Ontwerp-Besluit ligt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Blauwe Zoom - Ons Dorp ter inzage. Gedurende die periode is een ieder in de gelegenheid zienswijzen in te dienen.

Burgemeester en wethouders van Hardinxveld-Giessendam,
Namens dezen,

Beleidsmedewerker economie en milieu
Gerard de Jong

- Gemeente Hardinxveld-Giessendam
- Bestemmingsplan “*De Blauwe Zoom - Ons Dorp*”
- Ontwerp

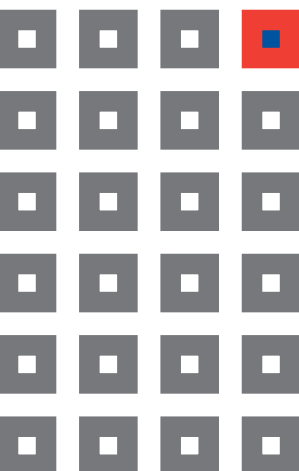


18 maart 2021

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

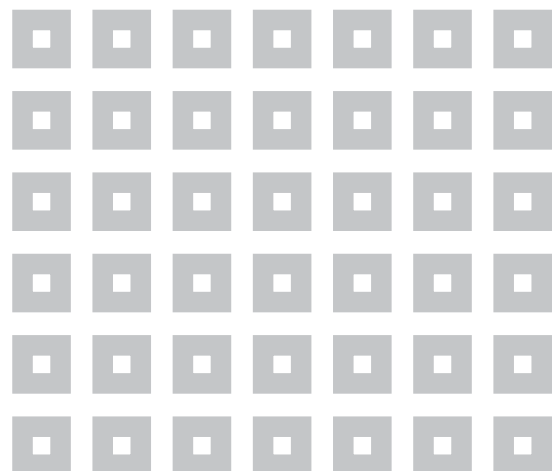
Bestemmingsplan “*De Blauwe Zoom - Ons Dorp*”

Ontwerp



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)



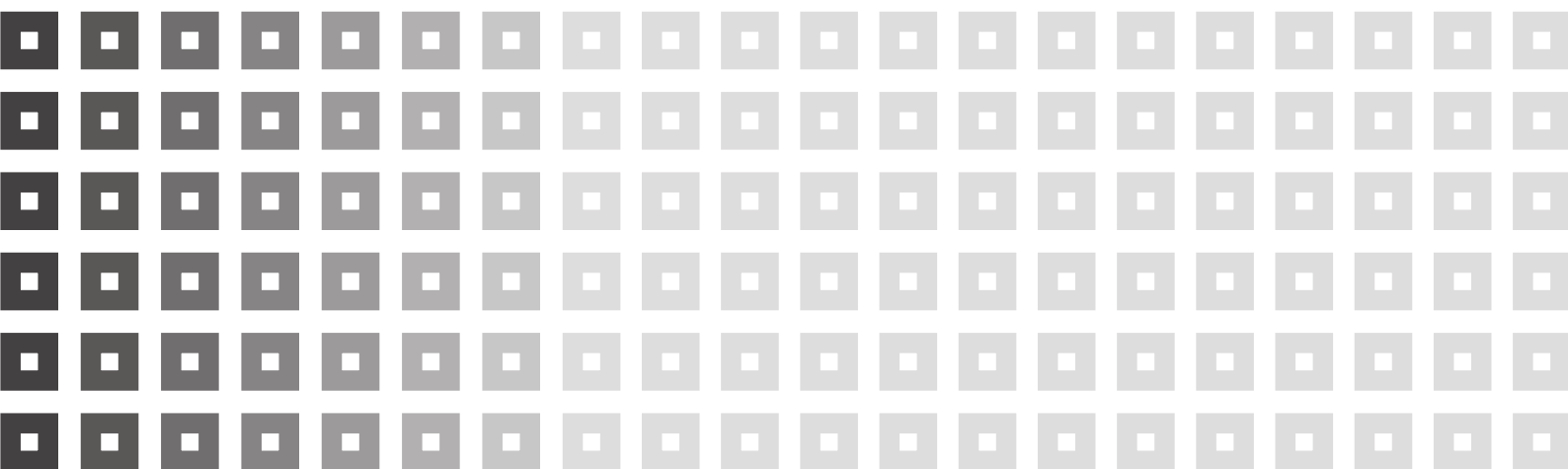
werknummer: 616.138.30
datum: 18 maart 2021
bestand: J:\616\138\30\3.projectresultaat\

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	5 oktober 2020
Voorontwerp	18 december 2020
Ontwerp	18 maart 2021
<i>Terinzagelegging</i>	
Definitief	

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Bij het plan behorend stukken	5
1.2 Aanleiding en doel van het plan	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 De ontwikkeling van woongebied "De Blauwe Zoom"	10
2.2.1 De Blauwe Zoom op hoofdlijnen	10
2.2.2 Ontwikkelingsstrategie woongebied "De Blauwe Zoom"	12
2.2.3 Ons Dorp	15
2.3 Juridische aspecten	17
2.3.1 Planmethodiek	17
2.3.2 Regels	17
2.3.3 Geometrische plaatsbepaling	19
Hoofdstuk3 Ruimtelijke Ordening	21
3.1 Kader	21
3.1.1 Nationaal beleid	21
3.1.2 Provinciaal beleid	23
3.1.3 Regionaal beleid	28
3.1.4 Gemeentelijk beleid	29
3.2 Onderzoek	29
3.3 Conclusies	29
Hoofdstuk4 Volkshuisvesting	31
4.1 Kader	31
4.1.1 Regionaal beleid	31
4.1.2 Gemeentelijk beleid	32
4.2 Onderzoek	32
4.3 Conclusie	33
Hoofdstuk5 Mobiliteit	35
5.1 Kader	35
5.2 Onderzoek	37
5.3 Conclusie	40
Hoofdstuk6 Natuur en landschap	41
6.1 Kader	41
6.2 Onderzoek	42
6.3 Conclusie	45
Hoofdstuk7 Water	47
7.1 Kader	47

7.2	Onderzoek	48
7.2.1	Huidige situatie	48
7.2.2	Ontwikkelingen	50
7.3	Conclusie	52
Hoofdstuk8	Archeologie en cultuurhistorie	53
8.1	Archeologie	53
8.1.1	Kader	53
8.1.2	Onderzoek	54
8.1.3	Conclusie	57
8.2	Cultuurhistorie	57
8.2.1	Kader	57
8.2.2	Onderzoek	57
8.2.3	Conclusie	59
Hoofdstuk9	Milieu	61
9.1	Algemeen	61
9.2	M.e.r.-beoordeling	61
9.3	Bodemkwaliteit	61
9.3.1	Kader	61
9.3.2	Onderzoek	62
9.3.3	Conclusie	63
9.4	Akoestische aspecten	63
9.4.1	Kader	63
9.4.2	Onderzoek	64
9.4.3	Conclusie	66
9.5	Luchtkwaliteit	66
9.5.1	Kader	66
9.5.2	Onderzoek	67
9.5.3	Conclusie	68
9.6	Milieuzonering	68
9.6.1	Kader	68
9.6.2	Onderzoek	68
9.6.3	Conclusie	69
9.7	Externe veiligheid	69
9.7.1	Kader	69
9.7.2	Onderzoek	70
9.7.3	Conclusie	70
9.8	Overige belemmeringen	70
9.9	Duurzaamheid	71
9.9.1	Kader	71
9.9.2	Onderzoek en conclusie	72
Hoofdstuk10	Uitvoerbaarheid	73
10.1	Economische uitvoerbaarheid	73
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
10.3	Handhavingsaspecten	73
Hoofdstuk11	Procedure	75
11.1	Vorbereidingsfase	75
11.2	Ontwerpfase	75

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Bij het plan behorend stukken

Het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - Ons Dorp" van de gemeente Hardinxveld-Giessendam 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. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. 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.

In dit plan wordt op sommige plaatsen de ontwikkeling van De Blauwe Zoom in algemene zin besproken. Vervolgens wordt ingegaan op de ontwikkeling van het deelgebied 'Ons Dorp'.

1.2 Aanleiding en doel van het plan

In 1994 is reeds de "Stedenbouwkundige visie West III" opgesteld (KuiperCompagnons); de stedenbouwkundige visie voor de nieuwe westelijke woonwijk van Hardinxveld-Giessendam. In de jaren daarna is de stedenbouwkundige visie op het gebied verder uitgewerkt en op onderdelen aangepast. Het plangebied heet inmiddels al jaren 'De Blauwe Zoom'.

De ontwikkeling van De Blauwe Zoom vindt gefaseerd plaats. Het oostelijk deel van De Blauwe Zoom is reeds grotendeels ontwikkeld en/of vergund. Hiervoor is op 11 juni 2015 het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - Woongebied" vastgesteld door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam. Voor het westelijk deel van De Blauwe Zoom is in dat plan een conserverende, agrarische bestemming opgenomen. Dit plandeel is inmiddels (inhoudelijk ongewijzigd) overgenomen in het bestemmingsplan "Hardinxveld-Giessendam - Bebouwd Gebied" (vastgesteld op 30 maart 2017).

Met onderhavig plan wordt de ontwikkeling van het deelgebied 'Ons Dorp' mogelijk gemaakt. Dit deelgebied ligt centraal aan de noordzijde in de Blauwe Zoom. In deelgebied 'Ons Dorp' is voorzien in de realisatie van 72 woningen in verschillende typologieën. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet volledig toegestaan. Om in de volledige realisatie van 'Ons Dorp' te kunnen voorzien, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Voor de ontwikkeling van het woongebied van De Blauwe Zoom is gekozen voor een bijzondere ontwikkelingsstrategie, zie hiervoor paragraaf 2.2.2.

In dit bestemmingsplan zijn ook de gronden ten oosten van 'Ons Dorp' meegenomen. Hier zijn de woningen reeds gerealiseerd of in aanbouw. Deze gronden worden ook meegenomen in dit bestemmingsplan. Waar ze in het eerder bestemmingsplan zijn voorzien van een globale woonbestemming, wordt deze bestemming in de bestemmingsplan 'op maat gemaakt'. Binnen dit gebied zijn echter geen ontwikkelingen voorzien en wordt de huidige situatie uitsluitend meer geconcretiseerd.

Ten zuidwesten van 'Ons Dorp' liggen ook diverse gronden met de bestemming 'Woongebied'. Vanuit overwegingen van financiële aard, in het kader van het exploitatieplan, worden ook deze gronden meegenomen in dit bestemmingsplan. Voor deze gronden geldt tevens dat hier geen extra ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De hier te realiseren woningen zijn in het vigerende bestemmingsplan reeds onderbouwd.

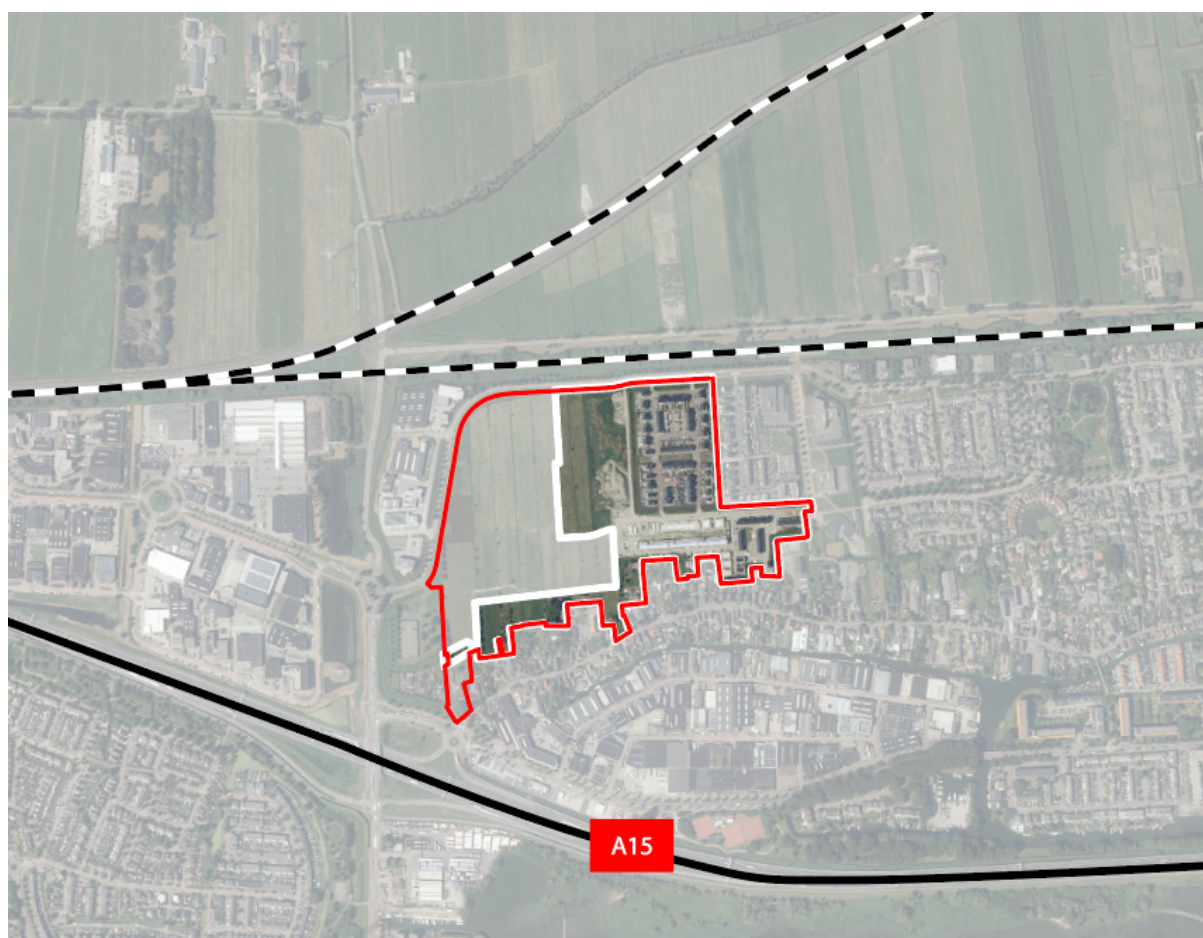
1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied "De Blauwe Zoom - Ons Dorp" is gelegen aan de westzijde van de gemeente, ten westen van de bestaande wijken Giessendam West I en II en ten zuiden van de Merwede-Lingelijn, zie afbeelding 1.1.

Het bestemmingsplangebied wordt, in globale zin, begrensd door:

- de weg Schapedrift aan de noordzijde;
- de bestaande woonbebouwing uit een eerdere fase aan de oostzijde;
- de bestaande percelen aan het lint Buitendams aan de zuidzijde;
- het overige nog te ontwikkelen gedeelte van De Blauwe Zoom' aan de westzijde.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het deelgebied 'Ons Dorp' ten opzichte van de rest van De Blauwe Zoom weergegeven.



Afbeelding 1.1: Globale ligging en begrenzing van het totale plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel vigeren in het plangebied de bestemmingsplannen "Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied" en het bestemmingsplan "Blauwe Zoom - Woongebied".

"Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied"

Voor de meest westelijke gronden geldt het bestemmingsplan 'Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied' dat op 30 maart 2017 door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam is vastgesteld. In dit

bestemmingsplan kennen de gronden de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast kent het grootste gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4a'. Een beperkt deel van het plangebied, centraal in het plangebied, kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 9'. Ook is er een dubbelbestemming 'Leiding - Riol' opgenomen. Het gehele plangebied kent tevens de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute'. Ten slotte is in het zuiden van het plangebied nog de functieaanduiding 'ontsluiting' opgenomen.

"Blauwe Zoom - Woongebied"

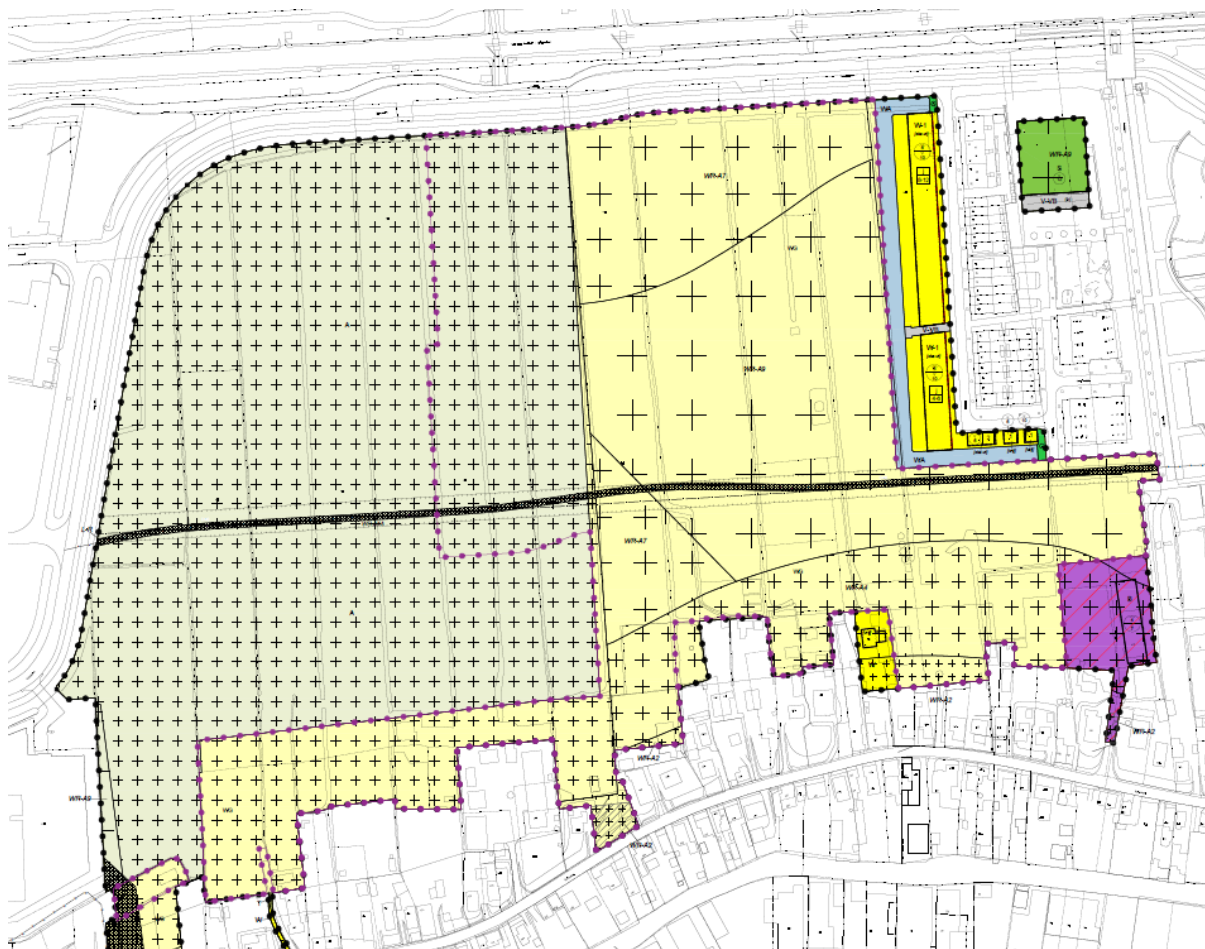
In het oostelijk deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Blauwe Zoom - Woongebied" dat op 11 juni 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam. De gronden kennen in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Woongebied'. Daarnaast kent het gehele plangebied een archeologische verwachting. De verwachtingswaarde verschilt echter en dat is ook terug te zien in de verschillende archeologische dubbelbestemmingen. Het noordelijk deel kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 7'. Ook in het zuiden kent een gedeelte deze archeologische dubbelbestemming. Het centrale gedeelte kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 9'. Ten slotte kent een smalle strook nog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische 4a'. In het zuiden loopt een rioolleiding. Deze leiding kent ook in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding - Riol'. In het zuiden van het plangebied is nog de functieaanduiding 'ontsluiting' opgenomen.

In afbeelding 1.2 is de plangrens van dit bestemmingsplan ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.



Afbeelding 1.2: Globale ligging en begrenzing van het totale plangebied

In afbeelding 1.3 zijn de vigerende bestemmingen in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.3: Vigerende bestemmingen in het plangebied

In de toekomstige situatie is voorzien in de realisatie van 72 woningen. Het deelgebied heeft de naam 'Ons Dorp' gekregen. Op basis van de bestemming 'Woongebied' (het oostelijke deel van Ons Dorp) is deze ontwikkeling wel mogelijk, onder voorwaarden. De bestemming 'Agrarisch' (het westelijke deel van Ons Dorp) laat de ontwikkeling van woningen echter in het geheel niet toe. Daardoor bestaat (deels) strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen. Om te komen tot een logisch juridisch-planologisch kader is ervoor gekozen om de gronden voor Ons Dorp onder te brengen in één nieuw bestemmingsplan. Met onderhavig plan wordt een juridisch-planologisch kader geboden om dit deel van het woongebied De Blauwe Zoom tot ontwikkeling te brengen.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 11 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de ontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het ruimtelijk ordeningsbeleid. In de hoofdstukken 4 t/m 9 wordt het plan getoetst aan de diverse omgevingsaspecten zoals mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en milieu. In hoofdstuk 10 wordt vervolgens ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en tot slot komt in hoofdstuk 11 de bestemmingsplanprocedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De gronden waar De Blauwe Zoom wordt gerealiseerd, hadden voorheen een agrarische functie. Afbeelding 2.1., een luchtfoto uit 2005, laat zien dat het gebied bestond uit graslanden in een strokenverkaveling (slagenverkaveling) met tussen de verschillende grasstroken sloten. Langs deze sloten kwamen sporadisch bomen (knotwilgen) voor. De richting van de kavelsloten is (was) noord-zuid gericht en min of meer haaks op het ontginningslint Buitendams.



Afbeelding 2.1.: Luchtfoto situatie 2005 (bron: Google Earth Pro)

Het gebied werd voornamelijk gebruikt voor de weidegang ten behoeve van (melk)veehouderijen, en behoorde bij de zuidelijk gelegen woningen, boerderijen en bedrijven langs het historische lint Buitendams.

In afbeelding 2.2 is de situatie in augustus 2019 weergegeven. Uit deze luchtfoto is op te maken dat het oostelijk deel van het woongebied van De Blauwe Zoom reeds is of wordt gerealiseerd. Het westelijke deel van de Blauwe Zoom en dit plangebied bestaat nog uit agrarische gronden. Ten westen van het plangebied is het bedrijventerrein van De Blauwe Zoom gelegen; dit is geheel uitgegeven en gerealiseerd.



Afbeelding 2.2.: Luchtfoto bestaande situatie (bron: Google Earth Pro, opnamedatum 24-08-2019)

2.2 De ontwikkeling van woongebied "De Blauwe Zoom"

Er is een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt voor de ontwikkeling van de woonwijk "De Blauwe Zoom"; de modelverkaveling. De modelverkaveling heeft als basis gediend voor het opstellen van het stedenbouwkundig raamwerk: het document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom", zie bijlage 3 van de regels. Dit document bevat kwaliteitseisen voor de inrichting van de hoofdstructuur en toetsingscriteria voor de invulling van het nieuwe woongebied.

Het document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom" dient als (flexibel) toetsingskader voor toekomstige deeluitwerkingen (verkavelingen), waarbij de kwalitatieve en niet de kwantitatieve eisen worden meegegeven. De ontwikkelende partijen krijgen op deze manier de vrijheid om creatief, innovatief en marktgestuurd te kunnen bouwen.

2.2.1 De Blauwe Zoom op hoofdlijnen

Onderhavige tekst is gebaseerd op het stedenbouwkundig masterplan uit 2007.

Startpunt voor de ontwikkeling van De Blauwe Zoom is de basisstructuur. In de basisstructuur ligt de hoofdstructuur vast. De hoofdstructuur van De Blauwe Zoom wordt gevormd door de centrale oost-west ontsluitingsweg. Deze weg verdeelt het gebied in het noordelijke en het zuidelijke deel:

1. het noordelijke deel: het "Poldergebied";
2. het zuidelijke deel: de "Lintzone"; en
3. het tweede zuidelijke deel het "Tussengebied", als overgang naar het lint Buitendams.

De beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied kan bereikt worden wanneer uitgangspunten uit het document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom" worden gevolgd, zie bijlage 3 bij de regels. Afbeelding 2.2. en 2.3. geven een en ander weer.



Afbeelding 2.2.: ruimtelijke structuur van De Blauwe Zoom, met ontsluitingsweg (pijl). Bron: "Locatie-Eisen De Blauwe Zoom" d.d. maart 2020.



Afbeelding 2.3.: mogelijke verdeling van de ontwikkelingsvelden. Bron: "Locatie-Eisen De Blauwe Zoom" d.d. maart 2020.

2.2.2 Ontwikkelingsstrategie woongebied "De Blauwe Zoom"

De Blauwe Zoom wordt een bijzonder woongebied, waarin de vastgelegde stedenbouwkundige, programmatische en landschappelijke uitgangspunten moeten resulteren in een organisch te ontwikkelen wijk. Gekozen is voor een flexibele en organische groei van de "ontwikkelingsvelden". Dat wil zeggen dat in het stedenbouwkundig plan alleen een basisstructuur van het gebied is vastgelegd. Het doel is om op basis van kwalitatieve overwegingen de ruimte te kunnen bieden aan de toekomstige ontwikkelende partijen om een flexibele en op vraag gestuurde ontwikkeling te kunnen realiseren binnen een vastgesteld ambitieniveau.

De gemeente biedt hierbij aan de markt de keuze om het nieuwe woongebied - binnen de daarvoor gestelde randvoorwaarden zoals onder andere vastgelegd in het document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom" - naar eigen inzicht te ontwikkelen. In de praktijk krijgen ontwikkelende partijen of zelfs individuele grondeigenaren de vrijheid om zelf een wooneiland of woonkavel te ontwikkelen. Op die manier wordt beoogd de innovatieve kracht en creativiteit van de marksector optimaal te benutten en moet een unieke woonwijk ontstaan, afgestemd op de behoefte van de markt.

Om een dergelijke ontwikkelingsstrategie succesvol te kunnen toepassen, is een bijzondere juridische regeling vereist waarbij de gemeente ruimtelijke eisen stelt aan het maximale bouwprogramma, de

aanleg van het openbaar gebied en de verdeling van kosten.

De uitgangspunten c.q. randvoorwaarden worden in de volgende documenten vastgelegd:

1. Bestemmingsplan;
2. Exploitatieplan (met als bijlagen: document "Locatie-Eisen De Blauwe Zoom" en Handboek Openbare Ruimte);
3. Document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom"; meest recente versie maart 2020;
4. Handboek Openbare Ruimte;
5. Gemeentebrede structuurvisie Hardinxveld-Giessendam.

Ad 1) Bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - Ons Dorp" regelt het juridisch-planologische kader voor de ontwikkeling van Ons Dorp. Voor Ons Dorp is een woonbestemming opgenomen met maximaal 72 woningen.

De stedenbouwkundige en zelfs bouwkundige uitwerking voor Ons Dorp is al behoorlijk ver gevorderd. Waar de voorgaande bestemmingsplannen voor (delen van) De Blauwe Zoom erg globaal waren, waarbij op stedenbouwkundige aspecten vooral gestuurd werd met het document 'Locatie-Eisen', is in het voorliggende bestemmingsplan juist een heel gedetailleerde regeling opgenomen. De bebouwing uit het bouwplan is ingetekend met bouwvlakken (en specifieke hoogtes) op de planverbeelding, met een marge van 0,5 m rondom.

Ad 2) Exploitatieplan

In het bij dit bestemmingsplan behorende exploitatieplan (dat zal worden opgenomen ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan) is een regeling opgenomen waarin is vastgelegd dat bij een toekomstige deeluitwerking voor een ontwikkelingsveld een verkavelingsplan dient te worden voorgelegd. Dit verkavelingsplan wordt getoetst aan de randvoorwaarden uit het document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom" en het "Handboek Openbare Ruimte" en dient ter instemming aan het college te worden voorgelegd. Enkel indien invulling is gegeven aan de eisen aan de inrichting uit deze documenten zal het college goedkeuring verlenen aan het bouwplan.

Zoals hierboven al aangegeven is de planvorming voor Ons Dorp al zodanig ver uitgewerkt, in samenspraak met de gemeente, dat het bestemmingsplan reeds gedetailleerd van aard is en daarmee de verkaveling voor het gebied al weergeeft. De bepaling uit het exploitatieplan is in dit geval dan ook slechts een formaliteit.

Het aspect water speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling van het gebied. Om de vrijheid voor ontwikkelende partijen te waarborgen en tegelijkertijd te voldoen aan de eisen vanuit de waterbeheerder is gekozen voor een bijzondere aanpak. Zoals aangegeven dienen voorgenomen bouwplannen of uitwerkingen van ontwikkelingsvelden voorzien te zijn van een verkavelingsplan welke voldoet aan het document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom". Naast deze stedenbouwkundige eisen is het van belang dat er voldoende water aangelegd wordt ter compensatie van de verharding als gevolg van de ontwikkeling. Om deze reden wordt gewerkt met een zogenaamde waterbalans. Middels de waterbalans wordt geregeld dat een goed functionerend watersysteem wordt aangelegd dat voldoet aan de eisen van de waterbeheerder. Vanuit deze waterbalans wordt per uitwerking, of bouwplan, bekeken en getoetst of een goed functionerend watersysteem wordt aangelegd rekeninghoudend met de beginbalans (bestaand verhard oppervlak en wateroppervlak) en de nieuw aan te leggen verhardingen en wateroppervlak. Per uit te geven deelgebied dient sprake te zijn van een sluitende waterbalans.

Tevens is in het exploitatieplan opgenomen hoe een evenredige verdeling van kosten en opbrengsten over de eigenaren in het gebied kan worden gerealiseerd. Indien grondeigenaren binnen de planperiode

niet tijdig tot uitvoering overgaan, heeft het bestemmingsplan mede tot doel de gemeente de mogelijkheid te bieden de ontwikkeling (deels) zelf ter hand te nemen.

In het exploitatieplan is verder vastgelegd welke minimale eisen er gelden voor materialisering en inrichting van de openbare ruimte. Hiertoe maakt het document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom" onderdeel uit van het exploitatieplan. Zo is bijvoorbeeld de verplichting voor een ontwikkelaar vastgelegd om bij de verkaveling aan te tonen dat aan de eisen wat betreft de representatieve zijden, openbare ruimte, parkeren en waterberging voldaan wordt. Het exploitatieplan bepaalt dat omgevingsvergunningen pas kunnen worden verleend als de gemeente goedkeuring heeft gegeven op de opgestelde verkaveling. Daarbij kan de gemeente toetsen aan de eisen, zoals opgenomen in het exploitatieplan dan wel het document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom" en het "Handboek Openbare Ruimte".

In het exploitatieplan, de regels van dit bestemmingsplan en het document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom" is opgenomen dat minimaal 22% van de woningen in dit deel van het totale woongebied van De Blauwe Zoom in de sociale sector dienen te worden gerealiseerd.

Het exploitatieplan wordt - zoals de wet voorschrijft - jaarlijks herzien. In het exploitatieplan staat *"Werken en werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd indien het verkavelingsplan is goedgekeurd door burgemeester en wethouders"*. En onder 'werken en werkzaamheden' wordt verstaan: "Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied". Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij zowel het bouwrijp maken (wat momenteel in volle gang is), als ook met het inrichten van de openbare ruimte.

Ad 3) Document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom"

De "Locatie-eisen De Blauwe Zoom" vormen vooral een kader en kapstok voor een zodanige uitwerking van de samenstellende delen (ontwikkelingsvelden), dat deze een positieve bijdrage gaan leveren aan het totaal. Het document is niet alleen een richtlijn voor het handelen van de ontwikkelende partijen en alle betrokkenen, maar vormt ook een toetsingskader voor de gemeente in het traject van de vergunningverlening.

De "Locatie-eisen De Blauwe Zoom" scheppen een kader in woord en beeld voor de uitwerking van De Blauwe Zoom. Het geeft heel concrete stedenbouwkundige richtlijnen. In het document zijn allereerst een aantal hoofdelementen aangegeven. Zo zijn eisen gesteld ten aanzien van de gewenste ruimtelijke structuur, waar zichtlijnen gewenst zijn en wat de parkeernormen zijn. Vervolgens is een aantal specifiekere randvoorwaarden opgenomen zoals de minimale en maximale schaal van de ontwikkelingen, het verwachte aanbod aan woningtypes, de stedenbouwkundige accenten, de geveloriëntatie van de woningen en de gewenste ontsluitingsstructuren. De meest recente versie van het document 'Locatie-eisen' is opgenomen als Bijlage 3 bij de regels.

Ad 4) Handboek Openbare Ruimte

Het Handboek Openbare Ruimte schrijft specifieke voorwaarden voor die gelden voor de inrichting van de openbare ruimte. Het betreft civieltechnische voorwaarden, betrekking hebbende op leidingen en nutsvoorzieningen, maar ook meer stedenbouwkundige aspecten zoals de afmetingen van parkeervakken, wegen en voorzieningen ten behoeve van duurzaamheid worden geregeld.

Het document dient als toetsingskader bij de vergunningverlening en vormt een leidraad voor de ontwikkelende partijen. Het document vormt een onderlegger en tevens toetsingskader voor het exploitatieplan en de uitvoering daarvan. De gemeente maakt de gronden bouw- en woonrijp in overeenstemming met de eisen uit het handboek.

Ad 5) Gemeentebrede structuurvisie

Aangezien de ontwikkeling van De Blauwe Zoom meerdere decennia in beslag neemt, was een structuurvisie nodig om de ontwikkelingen voor de langere termijn te waarborgen. Op 19 februari 2015 heeft de gemeenteraad de "Structuurvisie 2030" vastgesteld. In de Structuurvisie is ook de ontwikkeling van De Blauwe Zoom opgenomen. Hierin wordt de ambitie voor de ontwikkeling van De Blauwe Zoom planologisch vastgelegd en het kostenverhaal verzekerd. In het eerder genoemde document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom" zijn de randvoorwaarden gespecificeerd.

2.2.3 Ons Dorp

Voor het eerstvolgende, te ontwikkelen deelgebied in De Blauwe Zoom, 'Ons Dorp', is reeds een ver uitgewerkt stedenbouwkundig plan voorhanden, wat is opgesteld in afstemming tussen de ontwikkelaar en de gemeente. In afbeelding 2.4 is een impressie van de toekomstige verkaveling weergegeven. Deze verkaveling is, hoewel behoorlijk ver uitgewerkt, nog niet in beton gegoten. Het bestemmingsplan maakt daarom nog kleine verschuivingen/uitwerkingen mogelijk. Ons Dorp bestaat uit drie deelgebieden. Het noordelijk deel gebied kent rechte lijnen. De twee zuidelijk deelgebieden kennen een meer organische vorm. Hier is geen sprake van een rechte, strakke verkaveling maar is de stedenbouwkundige structuur meer speels.

Het noordelijk deelgebied wordt ontsloten op de noordelijk gelegen Schapedrift. De twee zuidelijke gebieden zijn ontsloten op de dooraande weg door De Blauwe Zoom, de Goudreinet. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de locatie-eisen. Parkeren is deels voorzien in de openbare ruimte en deels op eigen terrein.



Afbeelding 2.4.: Impressie toekomstige invullig 'Ons Dorp'

De woonbuurt Ons Dorp krijgt een groenblauwe uiterlijk. Het noordelijk deel wordt aan drie zijdes begrensd door watergangen. De twee zuidelijke deelgebieden worden aan alle zijden omringd door water. Bij het oostelijke bouwblok van het noordelijke deel wordt de overgang van de tuinen naar het water vormgegeven als natuurvriendelijke oever. Bij de twee zuidelijke deelgebieden worden aan alle

zijden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd; dit betreft dus de gedeeltes van de tuinen die aan het (openbare) water grenzen. De zuid- en westrand van het noordelijk deelgebied worden groen ingericht.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Planmethodiek

Voor de ontwikkeling van het westelijke, nog te ontwikkelen woongebied is in de eerdere (concept)bestemmingsplannen gewerkt met een globale eindbestemming, waarmee een directe bouwtitel wordt gecreëerd en waarmee bij de uitgifte van de kavels ook nog de nodige flexibiliteit aanwezig is. Uit oogpunt van rechtszekerheid is daarbij wel een aantal ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd, zoals in paragraaf 2.2 reeds verwoord.

In het voorliggende plan voor 'Ons Dorp' is juist een gedetailleerde planopzet gehanteerd, aangezien het stedenbouwkundig plan al ver is uitgewerkt door de ontwikkelaar, in samenspraak met de gemeente. De planopzet wordt hieronder nader toegelicht.

2.3.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS;
- Hoofdstuk BESTEMMINGSREGELS;
- Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS;
- Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is in "Artikel 1 Begrippen" een aantal begrippen, dat wordt gebruikt in de regels, verklaard. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Ook worden - in relatie tot de verderop in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor bijbehorende bouwwerken - de begrippen 'achtererfgebied' en 'voorerfgebied' verklaard; waarbij afstemming heeft plaatsgevonden met het Besluit omgevingsrecht (Bor). Ook worden de diverse omgevingsvergunningen, waaraan in de verdere bestemmingsplanregeling wordt gerefereerd, verklaard. Daarnaast is het "Artikel 2 Wijze van meten" opgenomen, waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Hierna wordt per bestemming een toelichting gegeven.

'Groen'

De hoofdgroenstructuren kennen deze bestemming. Binnen deze bestemming is groen de belangrijkste functie, maar is het ook mogelijk om ondergeschikte voorzieningen als paden en speelvoorzieningen te realiseren. In het centrale deel van Ons Dorp wordt een doorgaande langzaamverkeersverbinding aangelegd. Deze is, ter signalering, voorzien van de aanduiding 'langzaam verkeer', hoewel deze verbinding ook zonder aanduiding binnen de bestemming mogelijk zou zijn.

'Tuin'

De tuinbestemming is opgenomen voor de voortuinen van de verschillende woningen. De

bouwmogelijkheden zijn hier beperkt.

'Verkeer - Verblijfsgebied'

De verschillende ontsluitingswegen en bijbehorende parkeervoorzieningen zijn voorzien van deze bestemming.

'Water'

De toekomstige waterstructuren zijn bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming is het in beginsel niet toegestaan om te bouwen. De beoogde bruggen zijn dan ook voorzien van de aanduiding 'brug'. De natuurvriendelijke oevers die grenzen aan de tuinen zijn voorzien van de waterbestemming en een specifieke aanduiding. Hier zijn alleen steigers toegestaan over maximaal 50% van de kavellengte.

"Wonen"

De al gerealiseerde en/of vergunde woningen ten oosten (en deels ten zuiden) van Ons Dorp zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Hier zijn de mogelijkheden afgestemd op de feitelijk aanwezige dan wel vergunde situatie.

"Wonen - 1"

De toekomstige, nog te realiseren woningen binnen Ons Dorp zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - 1', met bouwvlakken voor de hoofdgebouwen en een verbale erfbouwingsregeling voor de gronden buiten de bouwvlakken. Ten opzichte van de stedenbouwkundige verkaveling zoals die thans voorligt, zijn de bouwvlakken met een marge van 0,5 m ingetekend, om nog enige flexibiliteit te hebben in de verdere planuitwerking. De maximale goot- en bouwhoogtes van de nieuwe woningen zijn specifiek in de bouwvlakken opgenomen. Voor de hoogte van erfafscheidingen is in het stedenbouwkundig plan voor elk blok een andere maximum hoogte bedacht. Om dit goed en overzichtelijk te kunnen regelen, is vanuit de woonbestemming een verwijzing opgenomen naar een kaartje met daarop alle erfafscheidingen - voor zover deze grenzen aan openbaar toegankelijk gebied - en hoe hoog die per locatie mogen zijn.

"Woongebied"

De gronden ten zuiden van Ons Dorp, die in het vigerende bestemming al een bestemming 'Woongebied' hadden, zijn - vanwege fiscale redenen - opnieuw meegenomen in dit plan en voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Deze is inhoudelijk één op één overgenomen uit het vigerende plan, waarbij uiteraard wel het maximum aantal woningen is afgestemd op dit deel van het bestemmingsvlak, wat is overgenomen.

"Leiding - Riool" (dubbelbestemming)

Centraal door het gebied De Blauwe Zoom is een riool(pers)leiding aangelegd van oost naar west. Voor het gedeelte van het tracé - met aan weerszijden een zakelijke rechtsstrook van 2 meter - dat in het plangebied ligt, is een beschermende dubbelbestemming "Leiding - Riool" opgenomen. Hier geldt een stelsel dat verplicht tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, geen normaal onderhoud zijnde. Hiermee wordt de leiding beschermd tegen graafschade.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

"Anti-dubbeltelregel"

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

“Algemene bouwregels”

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat om bijvoorbeeld parkeernormen. Daarnaast is bepaald dat bestaande afmetingen, afstanden en bebouwingspercentages, voor zover die niet stroken met de in hoofdstuk 2 van de regels genoemde waarden, als maximaal worden beschouwd. Ook zijn extra bouwmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

“Algemene gebruiksregels”

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd welke in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.

“Algemene aanduidingsregels”

Aanvullend op de (algemene) bouwregels is voor de laagvliegroute een vrijwaringszone opgenomen zijnde Vrijwaringszone - Laagvliegroute. Daarmee wordt geregeld dat in afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de andere bestemmingen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Laagvliegroute' de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 30 m boven NAP.

“Algemene afwijkingsregels”

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden is opgenomen. Het betreft 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 mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtje) in het openbare gebied.

“Algemene wijzigingsregels”

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden; bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht ("Artikel 18 Overgangsrecht") is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel ("Artikel 19 Slotregel") is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.3.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de locatie van een gebied wordt vastgelegd.

In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Kader

3.1.1 Nationaal beleid

Nationale Omgevingsvisie(NOVI), ontwerp juni 2019

Met de komst van de Omgevingswet die in 2022 in werking zal treden, is het van belang dat de ruimtelijke opgave in lijn is met de ontwerp NOVI. De vaststelling van de eerste Nationale Omgevingsvisie staat gepland voor 2021. Het Ontwerp van deze Nationale Omgevingsvisie is in juni 2019 verschenen. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bestaat uit één Rijkvisie op de leefomgeving. Het uitgangspunt van dit beleidsdocument is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in een samenhangend geheel. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Om dit te realiseren is collectieve verantwoordelijkheid van alle overheden van belang.

Het Rijk benoemt in de NOVI 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid en vermeldt hierbij de opgaven en de rol van het Rijk bij het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven worden samengebracht in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

- Naar een duurzame en concurrerende economie;
- Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
- Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
- Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Een gezonde leefomgeving die zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid is volgens het Rijk van belang. De omgeving dient uitnodigend te zijn voor gezond gedrag en dient een plek te zijn waar inwoners zich prettig voelen.

De omvang van de vraag is afhankelijk van het tempo van economische groei, maar ook van de specifieke bedrijfstaksamenstelling per regio, omdat de ramingen voor verschillende bedrijfstakken uiteenlopen. Het Rijk stelt dat een zorgvuldige raming van ruimtebehoefte- en aanbod van groot belang is. Om voldoende ruimte voor economische activiteit te faciliteren en deze optimaal te benutten, stellen overheden regionale programma's en transitieagenda's op.

Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen en (groot)winkelbedrijven moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk. Deze locaties moeten goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken.

'Ons Dorp' is een nieuwe woonbuurt in woonwijk De Blauwe Zoom die voorziet in een (lokale) behoefte aan nieuwe woningen. Bij de ontwikkeling is aandacht besteed aan de aspecten duurzaamheid, geluid en stikstof en is bekeken in hoeverre de omliggende infrastructuur passend is. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de ontwerp NOVI.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie

schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is met name de (boven)lokale afstemming van de woningbouwprogrammering relevant. De provincie Zuid-Holland is samen met de gemeente Hardinxveld-Giessendam verantwoordelijk voor de programmering van verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied). Ook is toen de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Voor het onderhavige bestemmingsplan is de ladder voor duurzame verstedelijking relevant. In de navolgende paragraaf (3.1.2 Provinciaal beleid) wordt hier nader op in gegaan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande voldoet dit bestemmingsplan aan de beleidskaders zoals die op Rijksniveau

gelden.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals 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. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur





Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Het plangebied is opgenomen in drie van de vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is

plangebied aangeduid als 'Rivierdeltacomplex - rivierklei/veen'. Ontwikkelingen in dit gebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar. Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de verslechtering van deze herkenbaarheid.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is het plangebied aangeduid als 'Veen(weide)landschap'. Richtpunten hierbij zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

In de bijlage bij de regels is een document met de locatie-eisen opgenomen. Hier dienen de ontwikkelingen aan te voldoen. Deze locatie-eisen komen voort uit de stedenbouwkundige hoofdstructuur die gebaseerd is op de kenmerkende landschapselementen en verkavelingspatronen. Deze locatie-eisen zorgen daarmee voor borging van bovenstaande richtpunten.

Ten slotte is het plangebied in de laag van de stedelijke occupatie deels aangeduid als 'Steden en Dorpen'. Het meest westelijke deel van het plangebied is in deze kaart niet aangeduid. Relevante richtpunten hierbij zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- 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.

Ook hiervoor geldt dat deze richtpunten indirect vertaald zijn in de locatie-eisen. Hiermee worden de bestaande karakteristieke en waarden beschermd en wordt hier bij ontwikkelingen op aangesloten.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet.

Gezondheid en veiligheid

Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.

Ruimte en verstedelijking

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied

Wonen

Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving. De diverse relevante milieuaspecten worden in de volgende hoofdstukken verder uiteengezet en afgewogen.

Op deze locatie is expliciet gekeken naar het aspect geluid, stikstof en luchtkwaliteit.

Het plangebied heeft voorheen dienst gedaan als agrarisch gebied. Met voorgenomen ontwikkeling wordt een kwalitatief hoogwaardig woongebied gerealiseerd. Met voorgenomen ontwikkeling worden verschillende woningen in verschillende segmenten gerealiseerd. Uit de Lokale paragraaf Wonen, wat een vertaling is van de Regionale Woonvisie op lokale schaal, is op te maken dat ingezet moet worden op starterswoningen. Voor de jongeren met een redelijk vermogen en hoger inkomen dient doorstroming gecreëerd te worden. Jongeren met een lager inkomen dienen in een sociale huurwoning terecht te kunnen. Voor jongeren met een gemiddeld inkomen moeten goedkope koop- en huurwoningen gerealiseerd worden. Daarnaast wordt ingezet op doorstroming.

Met voorgenomen ontwikkeling worden 72 woningen gerealiseerd in verschillende segmenten en typologiën. Minimaal 22% van de woningen wordt gerealiseerd in het sociale segment. In totaal worden 12 sociale rijwoningen gerealiseerd. Daarnaast worden nog 12 kleine en 26 grote rijwoningen ontwikkeld. Ten slotte is er nog plaats van 16 twee-onder-één kapwoningen en 6 vrijstaande woningen.

Daarmee wordt bijgedragen aan de lokale behoefte op de woningmarkt. Daarnaast zorgen verschillende type woningen in verschillende segmenten voor de beoogde doorstroming. Met de ontwikkeling van de 72 woningen in wordt bijgedragen aan de beantwoording van de grote woningbehoefte in de regio.

Voorgenomen ontwikkeling draagt dus bij aan de provinciale opgaven.

Programma ruimte

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. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

In het Programma ruimte zijn op de '3 ha kaart' nog te ontwikkelen woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha buiten BSD opgenomen. Op de bijbehorende tabellen is een overzicht opgenomen van de namen en de oppervlaktes van de locaties. Als een locatie is opgenomen op de '3 ha kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. De regionale visies voor wonen en bedrijventerreinen vormen belangrijke input voor de '3 ha kaart'.

Op de kaart zijn, indicatief, woningbouwlocaties weergegeven die gelegen zijn buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en meer dan 3 hectare groot zijn. Op de kaart staat zowel harde als zachte capaciteit buiten BSD. Met deze toevoeging wordt invulling gegeven aan bestuurlijke continuïteit. Het plangebied is zowel op de kaart als bijbehorende tabel 1 opgenomen als woningbouwlocatie in het Programma ruimte.

Woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen

groter dan 3 hectare die niet voldoen aan de definitie van BSD in de Omgevingsverordening

Woningbouwlocaties

- 3 tot en met 8 hectare
- 9 tot en met 24 hectare
- 25 tot en met 38 hectare
- 39 tot en met 66 hectare
- 67 tot en met 320 hectare

Bedrijventerrein harde capaciteit

- 3 tot en met 5 hectare
- 6 tot en met 10 hectare
- 11 tot en met 21 hectare
- 22 tot en met 45 hectare
- 46 tot en met 99 hectare

Bedrijventerrein zachte capaciteit

- 3 tot en met 5 hectare
- 6 tot en met 10 hectare
- 11 tot en met 21 hectare
- 22 tot en met 45 hectare
- 46 tot en met 99 hectare

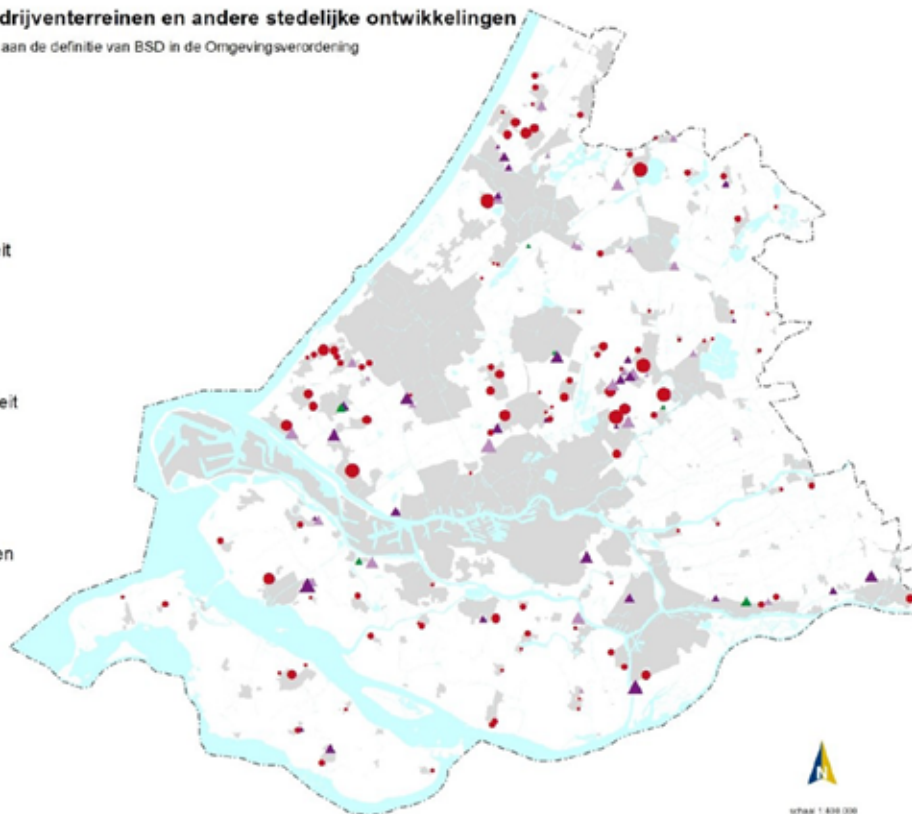
Andere stedelijke ontwikkelingen

- 3 tot en met 5 hectare
- 6 tot en met 10 hectare
- 11 tot en met 21 hectare

Overig

- Steden en dorpen
- Water
- Provinciegrens

© provincie Zuid-Holland
15-10-2019



In het programma ruimte is het plangebied aangeduid als 'stedelijke ontwikkeling'. Op basis van de het programma dient voor bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling een toelichting op de ladder voor duurzame verstedelijking worden gegeven. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 2.1 reeds aandacht besteed.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid twee en drie) dienen plannen, waarin nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de Ladder houdt in dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het heeft de voorkeur dat de gemeente de ladder niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Als het plan past in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten, is daarmee voldaan aan één of meer treden van de ladder. Gedeputeerde Staten geven bij de aanvaarding van de regionale visie aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen.

De beoogde ontwikkeling van de voorziene 72 woningen voorziet in nieuwbouw binnen het bestaand

stedelijk gebied en is regionaal afgestemd (zie hoofdstuk 4), en is daarmee in lijn met de provinciale visie met betrekking tot het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. De Blauwe Zoom is tevens opgenomen op de 3 hectare kaart van het Programma Ruimte met in totaal 10 ha.

De ontwikkeling vindt plaats binnen het invloedsgebied van het station De Blauwe Zoom (halte van de Merwede-Lingelijn) en is daarmee in lijn met het Programma Ruimte. Op grond van de verordening is de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In het onderhavige geval is sprake van een locatie die reeds geruime tijd geleden beschikbaar is gesteld voor nieuwe woningen. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare binnenstedelijke ruimte. De hierna verwoorde beleidsstukken maken dit inzichtelijk.

Conclusie

De planontwikkeling is in lijn met het provinciaal beleid en is opgenomen op de 3 hectare kaart van het Programma Ruimte. De ontwikkeling is tevens regionaal afgestemd.

3.1.3 Regionaal beleid

Groeiaagenda Drechtsteden regionaal meerjarenprogramma 2014-2018

Op 5 oktober 2017 is door de colleges van de gemeenten Giessenlanden, Gorinchem, Graafstroom, Hardinxveld-Giessendam, Leerdam, Liesveld, Nieuw-Lekkerland en Zederik, en het Drechtstedenbestuur de 'Groeiaagenda 2030: Goed leven in de Drechtsteden' gepresenteerd aan de Tweede Kamer. De visie geeft een heldere, samenhangende toekomstambitie en verbindt hier programmatische doelen aan tot het jaar 2030. Deze doelen zijn vastgelegd in het Meer Jaren Programma 2014-2018. Samen vormen zij de leidraad voor toekomstige beleidskeuzes in de Drechtsteden.

De regio wil zorgen voor goed leven in de Drechtsteden en een krachtige bijdrage leveren aan een sterker Nederland. De regio hanteert hierbij een samenhangende aanpak, met inzet van gemeenten, bedrijfsleven, onderwijs, zorg en maatschappelijke organisaties. Overkoepelende thema's hierbij zijn duurzaamheid en innovatie. Om het gewenste uitgangspunt 'goed leven' te bereiken zijn een drietal speerpunten benoemd in het kader van werken, wonen en mobiliteit:

1. Goed wonen: doorgroeien naar meer dan 300.000 inwoners met een evenwichtige verdeling in woonsegmenten, duurzame, gezonde woongebieden, het benutten van unieke gebiedskwaliteiten, de transformatie van kwetsbare wijken, interactiemilieus in de binnenstad en een compleet voorzieningenaanbod;
2. Goede bereikbaarheid: verbetering van de bereikbaarheid via weg, spoor en water, stimulering van het openbaar vervoer, de koppeling van woon- en werklocaties aan hoogwaardig OV, aanpak van congestie op de snelwegen en inzetten op fieldlabs voor logistieke innovaties;
3. Goed werken: nieuwe hoogwaardige bedrijvigheid, stimuleren innovatiekracht, +30.000 arbeidsplaatsen, transformatie maakindustrie, groen, digitaal en innovatief, stimuleren crossovers tussen sectoren, inzet op maritiem en logistiek, leisure/retail en zorg. Banen aan boven- en onderkant van de markt.

Voor dit bestemmingsplan is met name het thema 'Goed wonen' van belang.

Goed wonen

Wonen is de hefboom voor de beoogde stedelijke ontwikkeling in de Drechtsteden. Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en slim ruimtegebruik vormen het centrale thema waarmee de woon- en leefomgeving zal worden verbeterd. Samenvattend zijn de volgende beleidslijnen voor wonen beschreven:

- Groeien naar 300.000+ inwoners met een evenwichtige verdeling van de woonsegmenten;
- Het toevoegen van next generation woonwijken: duurzame, gezonde woongebieden die aantrekkelijk zijn voor een volgende generatie;

- Het benutten van unieke gebiedskwaliteiten, waardoor onderscheidende woonmilieus ontstaan;
- Bestaande doelgroepen behouden en nieuwe doelgroepen aantrekken;
- Verduurzaming van de sociale woningvoorraad, waaronder gasloos wonen en een warmtenet;
- Het doorzetten van de binnenstadaanpak is succesvol en wordt met kracht doorgezet;
- Het complementeren van het voorzieningenaanbod door het ontwikkelen en/of verbreden van het hoger onderwijs.

Een belangrijk hulpmiddel om het gedachtengoed uit de 'Groeiaagenda Drechtsteden' verder tot uitvoering te brengen is het 'Regionaal meerjarenprogramma 2014-2018'. Het meerjarenprogramma geeft aan wat er in de raadsperiode aan voorgenomen uitvoering van beleid is voorzien in de regio Drechtsteden. Doel van het programma is om een zo hoog mogelijk rendement te behalen op de drie pijlers van het programma: economische kracht, aantrekkelijkheid van het gebied en zorg en zelfredzaamheid van de inwoners. Het Drechtstedenbestuur geeft met de uitwerking van het programma een flexibel kader, waarbij ambities en doelstellingen worden uitgewerkt aan de hand van speerpunten.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030

Op 19 februari 2015 heeft de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam de Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030 vastgesteld. De structuurvisie is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie met een richtinggevend en programmatisch karakter die integrale keuzes bevat voor de hoofdlijnen van beleid voor de komende periode. De structuurvisie, die vooruitkijkt naar 2040, is een integraal document en heeft als doel om de verschillende belangen, tussen onder meer landschap, woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en werkgelegenheid, zorgvuldig af te wegen. De structuurvisie biedt een kader waarin aanspraken op de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. De structuurvisie is vooral gericht op het behoud en de verbetering van de bestaande ruimtelijke en sociale kwaliteiten, alsmede op het versterken en behouden van de leefbaarheid.

Op de woningmarkt van Hardinxveld-Giessendam is sprake van een beperkte doorstroming. In de Lokale paragraaf Wonen geeft de gemeente invulling aan de afspraak vanuit de regionale woonvisie Drechtsteden om te komen tot een lokale uitwerking van die visie. Met deze lokale paragraaf wil de gemeente de gewenste ontwikkeling van nieuwbouw in de gemeente kunnen onderbouwen.

In de Regionale Woonvisie zijn 20 kernpunten gegeven. In de Lokale paragraaf Wonen zijn deze kernpunten uitgewerkt in vier thema's: voldoende woningen bouwen, kwalitatief goede woningen toevoegen, langer thuis en energie- en klimaatbestendig. In deze Lokale paragraaf is De Blauwe Zoom aangemerkt als zekere woningbouwlocatie.

Uit het voorgaande blijkt dat in de structuurvisie (en de Lokale paragraaf Wonen) nadrukkelijk rekening is gehouden met de ontwikkeling van De Blauwe Zoom. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

3.2 Onderzoek

De beleidsthema's, zoals bovenstaand beschreven, op verschillende schaalniveaus, zijn - voor zover aan de orde en indien wenselijk - doorvertaald in het juridisch kader van dit bestemmingsplan. Het plan past binnen de kaders gesteld in het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.3 Conclusies

Het plan is niet strijdig met het vigerend ruimtelijk provinciaal op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Volkshuisvesting

4.1 Kader

4.1.1 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Drechtsteden

In 2017 is een nieuwe regionale woonvisie opgesteld. De Woonvisie heeft als doel in 2030 een 'goed' woonklimaat in de Drechtsteden te voorzien, met hoogwaardig wonen en een stevige aantrekkingskracht om te werken en verblijven.

Centrale vraag hierbij is wat het gewenste woonprofiel van de regio Drechtsteden in 2030 is en wat dit betekent voor de ontwikkeling van de gemeentelijke woonprofielen in de periode 2012-2030. Met de regionale woonvisie wordt daarnaast invulling gegeven aan de eis van de provincie om in bestemmingsplannen de behoefte aan te tonen middels een regionale visie.

De woonvisie wil een gezicht geven aan degenen die nu nog geen wooncarrière kunnen worden geboden. De belangrijkste ambitie hierbij is het inspelen op het onvoldoende passende aanbod in de grotere steden. De regio wil zich positioneren als 'de Drechtsteden voor Rotterdam', en een kwalitatief hoog woningaanbod realiseren voor een doelgroep in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in of direct bij Dordrecht, met een traditioneel Hollands karakter. Hierbij wordt gekozen voor samenhangende groeiagenda. De zeven gemeenten blijven verplicht gezamenlijk optrekken en doorpakken om de woningvoorraad en woningkwaliteit sneller te laten groeien.

Het doel van de woonvisie is: woningen bouwen waaraan behoefte is: gepaard met de economische groei, en met een gevarieerd woningaanbod. De juiste hoeveelheid gewenste woningen en woonmilieus voor de doelgroepen in de regio, op het juiste moment op de juiste plek. Deze ontwikkelingen gaan gepaard met aandacht voor de bereikbaarheid en voorzieningen op maat. Als overkoepelend thema wordt nadrukkelijk ingezet op duurzaamheid en een energieneutraal Drechtsteden in 2050. Belangrijke uitgangspunten om het doel van de woonvisie te bereiken zijn geformuleerd in 20 kernpunten. De voor de dit plan meest relevante kernpunten zijn in onderstaande lijst opgenomen.

1. De Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.
2. De gemeenten zoeken naarstig naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten.
3. De gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren.
4. In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal.
5. De woningbehoefte tabel 2031 biedt koers voor de verdeling van de woontypen.
6. Nieuwbouwplannen voorzien in voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).
7. Alle gemeenten zijn verplicht om locaties ten behoeve van de woonopgave te realiseren.

Aanvullend op en binnen de kaders van deze regionale Woonvisie stellen de individuele gemeenten uiterlijk medio 2018 een lokale uitvoeringsparagraaf op. Hierin worden de regionale ambities verbonden met lokale wensen en mogelijkheden. De lokale uitvoeringsparagraaf concretiseert het woningbouwprogramma, en wordt jaarlijks herrijkt. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is wat de regio kan doen om de gewenste ontwikkelingen te faciliteren. Uitvoering van de lokale programma's en regie op monitoring en uitvoering ligt bij de gemeentes. Tevens wordt een gezamenlijke aanjaagrol ingericht en wordt gezamenlijke promotie van de Drechtsteden geëffectueerd.

De gemeente Hardinxveld-Giessendam beschikt nog niet over een lokale uitvoeringsparagraaf.

4.1.2 Gemeentelijk beleid

Lokale paragraaf Wonen

In juni 2019 is de Lokale paraaf Wonen vastgesteld door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam. Met deze paraagraaf geeft de gemeente invulling aan de afspraak vanuit de regionale woonvisie Drechtsteden om te komen tot een lokale uitwerking van die visie.

In de Regionale woonvisie zijn 20 kernpunten opgenomen. Deze kernpunten zijn vertaald in vier overkoepelende thema's:

1. *Voldoende woningen bouwen:* onze inzet is minimaal voldoende bouwen voor de lokale behoefte, maar liefst meer om bij te dragen aan de kwalitatieve regionale ambitie. De groei moet aansluiten bij de schaal van Hardinxveld-Giessendam.
2. *Kwalitatief goede woningen toevoegen:* we willen meer doen voor midden- en hoger opgeleiden door het aanbod van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus en duurdere koopwoningen.
3. *Langer thuis:* voor mensen met een zorgvraag faciliteren we dat zij lang thuis kunnen wonen.
4. *Energie- en klimaatbestendig:* We leveren onze bijdrage aan minder energieverbruik in de woningvoorraad, door bij nieuwbouw het maximale te doen en in de bestaande voorraad noodzakelijke stappen voorwaarts zetten. In 2035 zijn we aardgasvrij, in 2050 energieneutraal.

Met voorgenomen ontwikkeling is voorzien in de realisatie van 'Ons Dorp', onderdeel van woongebied De Blauwe Zoom. Aan de ruimtelijke structuur wordt een groen- en waterstructuur toegevoegd. De ontwikkelingsvelden bieden ruimte aan een mix van woningtypes in verschillende dichtheden. Hierdoor ontstaat een kwalitatief hoogwaardig en gevarieerd woonmilieu.

In totaal worden 72 woningen gerealiseerd in verschillende segmenten. 22% van de woningen worden in de sociale sector ontwikkeld.

Hiermee is voorzien in een mix van verschillende type woningen in verschillende segmenten. Voor vrijwel elke doelgroep worden passende woningen gerealiseerd in dit deelgebied. Met voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan de kernpunten zoals ze in de lokale paragraaf zijn geformuleerd.

4.2 Onderzoek

Regionale afstemming

De regionale woonvisie draagt bij aan de groeiagenda van de Drechtsteden. Dit geldt ook voor de afstemming van de woningbouwplannen in de planmonitor wonen. In de woonvisie zijn 20 kernpunten omschreven. Uitvoering van deze kernpunten heeft urgentie. Belangrijkste kernpunt omschrijft de forse woningbouwopgave. Gemeenten dienen naarstig locaties/mogelijkheden te zoeken om de plancapaciteit te verhogen en samen te werken aan de groeiopgave. In totaal wordt een groei van 9.560 woningen voorzien tot en met 2031. Hiervan is een groei van 850 huishoudens voorzien binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam. In de planmonitor zijn in totaal 1589 woningen voorzien (zowel harde als zachte capaciteit), waaronder de geplande 600 woningen van de Blauwe Zoom. Uitgaande van deze cijfers blijft een regionaal tekort ontstaan, waarbij tevens een overcapaciteit van minstens 20% is gewenst.

Met de ontwikkeling van Ons Dorp draagt de gemeente Hardinxveld-Giessendam bij aan de gemeentelijke opgave, in lijn met de regionale woonvisie en de totale groeiagenda van de Drechtsteden. In kwalitatieve zin dient het programma te worden ontwikkeld in lijn met de woningbehoefte tabel 2031,

De kwalitatieve woningbehoefte wordt verder uitgewerkt in een lokale uitvoeringsparagraaf per gemeente,

die voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam nog niet beschikbaar is. Voor De Blauwe Zoom worden de woningaantallen aangehouden zoals in het Masterplan (2014) zijn opgenomen: in totaal voorziet het plan 'Ons Dorp' in de ontwikkeling van 72 woningen.

4.3 Conclusie

Het masterplan De Blauwe Zoom voorziet in de ontwikkeling van een woongebied van in totaal 600 woningen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het beleid en de geconstateerde behoeftevraag. Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de ontwikkeling van het deelgebied 'Ons Dorp'. Een verdere differentiatie van het woningbouwprogramma is in het bestemmingsplan niet vastgelegd; het is aan de ontwikkelende partij om een aanbod te creëren dat past binnen de marktbehoefte en -vraag.

De ontwikkeling van Ons Dorp is in lijn met het beleid wat de regio voorstaat. Zowel in de visie 2030 als in de regionale woonvisie is hierin voorzien.

Hoofdstuk 5 Mobiliteit

5.1 Kader

Rijksbeleid: Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030 (hierna SPV) geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. In het SPV wordt uitgegaan van een nulambitie: elk verkeersslachtoffer is er één te veel. Overheden willen samen met maatschappelijke partners een maximale inspanning leveren om risico's in kaart te brengen en vervolgens inzetten op maatregelen om die risico's te verkleinen. Dit vraagt om een impuls voor verkeersveiligheidsbeleid waar het gaat om structurele aandacht, een proactief beleid en een brede samenwerking met partijen.

Om te komen tot die ambitie wordt ingezet op vijf kernelementen:

- Meer structurele aandacht voor verkeersveiligheid.
- Meer verbondenheid en samenwerking tussen overheden en maatschappelijke organisaties.
- Risicogestuurd beleid door analyse van de grootste risico's.
- Bevorderen van integraal verkeersveiligheidsbeleid.
- Monitoren en bijsturen van de uitvoering in overleg.

Op basis van het programma "Duurzaam Veilig" is tot een categorisering van het wegennet van Hardinxveld-Giessendam gekomen. In De Blauwe Zoom betekent dit dat de Schapedrift is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 50 km/u. Hier wordt het gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk gescheiden van het langzaam verkeer. De overige wegen krijgen de inrichting van een verblijfsgebied waar een maximum snelheid geldt van 30 km/h. Hier vindt juist een menging plaats van het gemotoriseerd en langzaam verkeer.

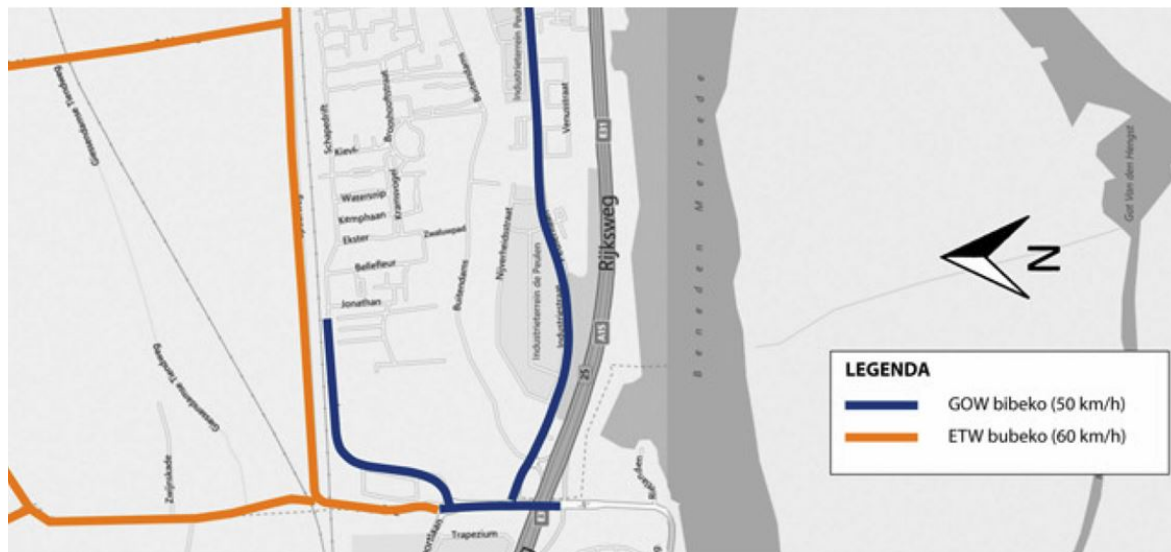
Gemeentelijk beleid: GVVP

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, d.d. 8 mei 2012) van Hardinxveld-Giessendam geldt voor de periode 2012 – 2022. Het is een beleidsdocument waarin per thema het te voeren beleid wordt geschetst en waarin is vastgelegd welke acties of maatregelen in de planperiode worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor het functioneren van de gemeente. Verkeersveiligheid vormt daarbij een belangrijk aandachtspunt.

"Duurzaam Veilig" is het sleutelbegrip in de aanpak van verkeersonveiligheid. In een duurzaam veilig wegverkeerssysteem is de kans op ongevallen door de vormgeving van de infrastructuur bij voorbaat al drastisch beperkt. Voor zover er nog ongevallen gebeuren, is het proces dat de ernst van de ongevallen bepaalt, zodanig geconditioneerd dat ernstig letsel nagenoeg uitgesloten is. Met andere woorden: de infrastructuur moet conflicten tussen verkeersdeelnemers zo veel mogelijk voorkomen en als er desondanks toch iets gebeurt, moet ervoor worden gezorgd dat de omstandigheden eraan bijdragen dat de afloop niet ernstig is.

Autoverkeer

Het GVVP geeft een actuele wegcategorisering voor Hardinxveld-Giessendam. Voor het plangebied is van belang dat de Schapedrift vanaf de kruising met de Zwijskade tot aan de Jonathan als 'gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom' (50 km/h) is geclassificeerd. Het noordelijke deel van de Zwijskade is geclassificeerd als 'erftoegangsweg buiten de bebouwde kom' (60 km/h). Alle overige wegen binnen de bebouwde kom zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg (30 km/h).



Afbeelding 5.1: uitsnede kaartbeeld wegcategorisering GVVP

Een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (50 km/h) kenmerkt zich doordat er geen fietsers en voetgangers op de rijbaan rijden; bromfietzers wel. Verder worden de rijbanen van elkaar gescheiden door een dubbele (doorgetrokken) asstreek en is er een onderbroken kantmerkering. Fietsverkeer wordt bij voorkeur afgewikkeld op vrijliggende fietspaden. De Schapedrift is dan ook als zodanig ingericht.

Erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/h) worden gekenmerkt doordat verkeerssoorten zich juist mengen en er is geen asmarkering. Fietsverkeer maakt gebruik van de rijbaan. Op belangrijke fietsroutes worden eventueel fiets(suggestie)stroken toegepast. De nieuwe wegen in het plangebied zullen conform dit principe worden aangelegd.

Fietsverkeer

De gemeente stelt zichzelf ten doel om het fietsgebruik te stimuleren door het bieden van een fijnmazig netwerk van hoogwaardige fietsroutes en voldoende en kwalitatief goede fietsparkeervoorzieningen op belangrijke locaties. In relatie tot het plangebied is relevant dat de Zwijskade en de Schapedrift zijn aangemerkt als onderdeel van het primair fietsnetwerk.



Afbeelding 5.2: uitsnede primair fietsnetwerk GVVP

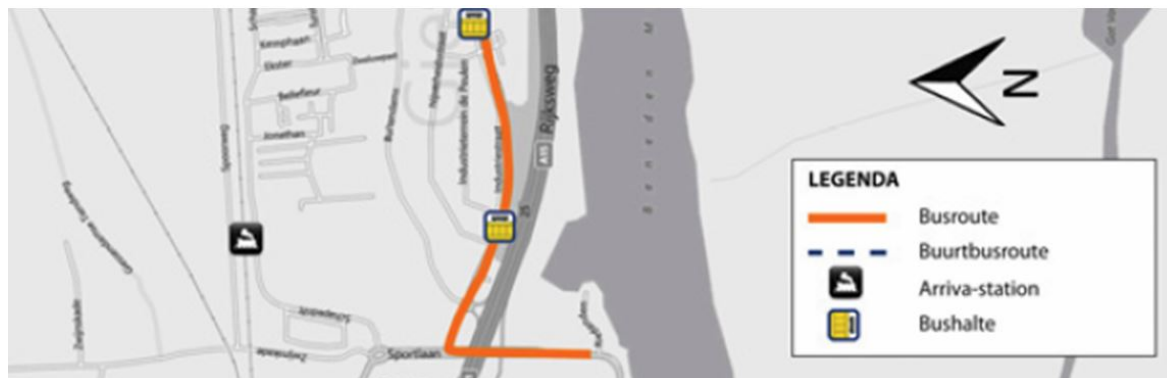
Parkeren

De gemeente wil vraagvolgend parkeerbeleid voeren, waarbij wordt gestreefd naar een zodanig aanbod van parkeerplaatsen in de kernen, dat economische functies en diverse voorzieningen goed kunnen (blijven) functioneren en dat de bereikbaarheid en daarmee de aantrekkelijkheid van de kernen /

woongebieden gewaarborgd blijft. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoende parkeergelegenheden worden gerealiseerd, gebaseerd op de meeste actuele parkeerkencijfers van het CROW.

Openbaar vervoer

De gemeente wil dat het openbaar vervoer voor alle doelgroepen een alternatief vormt voor het gebruik van de auto. Er zijn in 2012 twee extra treinstations gerealiseerd (waarvan één in De Blauwe Zoom) die de bereikbaarheid per openbaar vervoer positief beïnvloeden. Met ingang van de dienstregeling 2021 zal De Blauwe zoom ook bediend worden met de bus. Buurtbus 707 zal via de Peulenlaan en Zwijnskaade naar Schapedrift rijden en op enkele plaatsen halteren.



Afbeelding 5.3: huidige OV-netwerk

5.2 Onderzoek

Huidige situatie en toekomstige bereikbaarheid

De Schapedrift vormt in De Blauwe Zoom en zo ook voor Ons Dorp de belangrijkste ontsluitingsweg. Deze weg sluit aan op de Zwijnskaade, die de verbinding vormt naar de A15. De Schapedrift zelf is gelegen aan de noordzijde van het bestemmingsplangebied. Binnen De Blauwe Zoom is de Schapedrift benoemd als 'gebiedsontsluitingsweg' met een ontwerpsnelheid van 50 km/h. Het vrijliggende fietspad langs deze weg is onderdeel van de hoofd fietsstructuur en is een verbindende schakel tussen Giessendam en Sliedrecht. De wegen in het plangebied zijn erfontsluitingswegen en daarmee ingedeeld in de Duurzaam Veiligcategorie 'erftoegangswegen'. Daarnaast wordt een langzaamverkeerroute gerealiseerd die door de gehele wijk en daarmee ook dit deelgebied wordt geleid. Het betreft een oost-west-verbinding die de nieuwe wijk De Blauwe Zoom een belangrijke aansluiting geeft op de bestaande kern van Hardinxveld-Giessendam. De twee zuidelijke eilanden van het plangebied 'Ons Dorp' sluiten niet rechtstreeks aan op de Schapedrift, maar op de Goudreinet, een erftoegangsweg met een regime van 30 km/h. Deze weg sluit in het westen weer aan op de Schapedrift/Zwijnskaade.

Verkeersproductie

Voornoemde verkeersstructuur dient om de totale verkeersproductie, die het plan De Blauwe Zoom met zich meebrengt, te faciliteren. Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de bouw van maximaal 72 woningen. Op basis van de brochure 'Toekomstbestendig parkeren' (CROW-publicatie 381) kan globaal inzichtelijk worden gemaakt welke verkeersgeneratie hierbij hoort. In deze brochure wordt per type woonmilieu een weekdaggemiddelde motorvoertuigbewegingen gegeven. Het precieze woningbouwprogramma in het woongebied Ons Dorp staat echter nog niet vast; alleen het percentage sociale woningbouw ligt vast. Daarom is een gemiddelde aangehouden van 6 motorvoertuigbewegingen per weekdage (tussen 5,8 voor groen-stedelijk wonen en 6,3 voor centrum-dorps wonen). Uitgaande van het voornoemde programma maakt het bestemmingsplan circa $(72 \times 6 =) 432$

motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal mogelijk. Dit aantal wordt verdeeld over alle verschillende ontsluitingsmogelijkheden vanuit het gebied. Uitgangspunt voor de capaciteit is dat een rijstrook van een erftoegangsweg 1.800 voertuigbewegingen per uur kan verwerken (CROW, ASVV 2012). De nieuwe verkeersstructuur in Ons Dorp zal bovengenoemde verkeersproductie dus goed kunnen verwerken.

Relatie Rijksweg A15

De A15 is een belangrijke ontsluitingsroute van de Rotterdamse Haven richting Duitsland. Hardinxveld-Giessendam heeft twee aansluitingen op de A15, oost en west. De Blauwe Zoom sluit via de Zwijnskade direct aan op Hardinxveld-Giessendam-West en Sliedrecht-Oost, op- en afrit nummer 25. Op het traject van de A15 dat langs Hardinxveld-Giessendam loopt, is structureel sprake van congestie tijdens de spits. De gemiddelde werkdagintensiteit van de A15 ten westen van Hardinxveld-Giessendam is 89.300 mvt/etm en de I/C verhouding tijdens de ochtendspits is 0,9 (Goudappel Coffeng, 2014). Om het effect van het toenemende aantal verkeersbewegingen te meten, wordt er gebruik gemaakt van de I/C verhouding. Dit is een beproefde methode waarmee eenvoudig de verhouding tussen de intensiteit (I) en de capaciteit (C) berekend kan worden als indicator voor de verkeersafwikkeling van een weggedeelte. Een I/C kleiner dan 0,8 betekent een goede verkeersafwikkeling; een I/C van 0,8 tot 0,9 betekent een matige verkeersafwikkeling met structurele filevorming; een I/C groter dan 0,9 betekent een slechte verkeersafwikkeling en een I/C groter dan 1,0 betekent een zeer slechte verkeersafwikkeling. Op de A15 is de verkeersafwikkeling tijdens de ochtendspits in de bestaande situatie dus al matig, met structurele filevorming. In de RVMK Drechtsteden, "actualisering verkeers- en milieumodel 2013" is gerekend met het Global Economic (GE)-model 2030. In dit model is de realisatie van De Blauwe Zoom namelijk reeds meegenomen (en is derhalve uitgegaan van de vrij hoge bevolkingsgroei van 7% ten opzichte van 2013). Het GE-2030-model geeft een goede vertaling van de eindsituatie in De Blauwe Zoom in de juiste tijdspanne. In het model is de verbreding van de A15 of de toevoeging van een spitsstrook, welke aan de orde kan zijn in het project 'quick wins A15' (zie ook hierna), niet verwerkt.

	ochtendspits 2013	etmaal 2013	Ochtendspits 2030	Etmaal 2030
Intensiteit (mvt)	13.450	89.300	13.860	100.000
I/C	0,9		1,04	

Tabel: intensiteit en I/C op de A15 ten westen van afrit 25 in het GE-2030-model.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat in 2030 de intensiteit in de ochtendspits op het maatgevende wegvak op de A15 is toegenomen van 13.450 naar 13.860. De I/C is hiermee toegenomen van 0,9 (matige verkeersafwikkeling) naar 1,04 zeer slechte verkeersafwikkeling.

Momenteel wordt een MIRT-verkenning uitgevoerd voor de A15. Op dit moment ligt de Notitie Reikwijdte en Detailniveau ter inzage. In de Startbeslissing is opgenomen dat in de MIRT-verkenning alternatieven onderzocht worden vanuit in ieder geval de volgende perspectieven:

1. Nulalternatief: geen aanpassing van de A15 Papendrecht-Gorinchem op midden en lange termijn. De maatregelen uit de Korte Termijn Aanpak worden wel uitgevoerd (referentiesituatie). Ook wordt een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op volledige invoering van de zelfrijdende auto en overige smart mobility ontwikkelingen in 2030;
2. Toepassen van sectorale en multimodale maatregelen voor de midden en lange termijn die in het Verkeersonderzoek A15 als kansrijk zijn geselecteerd behoudens grootschalige infrastructuur maatregelen;
3. Versterken regionale weginfrastructuur; opwaarderen onderliggende wegen, waarbij het uitgangspunt is dat de regionale ontsluiting en regionale bereikbaarheid grotendeels losgekoppeld wordt van de A15;

4. Integrale capaciteitsuitbreiding (2x3 rijstroken) tussen Sliedrecht West en Gorinchem met toepassing van verschillende opties (doelgroepenstrook, automatisch rijden met hoge snelheid, wegnenot gereed maken voor de zelfrijdende auto, platooning, connected driving).

De MIRT-verkenning moet antwoord geven op de vraag welk alternatief of combinatie van alternatieven het meest effectief is. Het MER speelt hier een centrale rol in ten aanzien van de verkeerskundige- en milieueffecten.

Ook zonder de realisatie van De Blauwe Zoom is een zeer slechte verkeersafwikkeling reeds aan de orde in 2030. Er is dagelijks sprake van stilstaand verkeer op de A15 en dit zal in de komende jaren alleen maar toenemen als er geen maatregelen worden genomen. Dit is ook terug te zien in de capaciteit van de A15 in 2030. Door de slechte doorstroming neemt de capaciteit af.

Openbaar vervoer

Ten noorden van De Blauwe Zoom ligt de Merwede-Lingelijn, een kwalitatief hoogwaardige en sociaal veilige openbaar vervoerverbinding per spoor tussen Dordrecht en Geldermalsen. De lijn is voor de regio de belangrijkste spil in het totale (openbaar) vervoersysteem en is de ruggengraat voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

Hardinxveld-Giessendam beschikt over een station, gelegen op circa 2 kilometer ten oosten van De Blauwe Zoom. Daarmee is het station zowel te voet als per fiets goed bereikbaar. Langs de Merwede-Lingelijn zijn op diverse locaties haltes bijgebouwd. In het noordoosten van De Blauwe Zoom is ook een nieuwe halte gerealiseerd (opgeleverd in 2012). De halte heeft circa 600 in- en uitstappers per dag.

Daarnaast is ten oosten van de bestaande kern van Hardinxveld-Giessendam, in Boven-Hardinxveld, ook een halte gerealiseerd (opgeleverd in 2012). Deze halte heeft ongeveer 450 in- en uitstappers per dag. Met de realisatie van deze nieuwe haltes heeft het openbaar vervoersnet een sterke impuls gekregen.

Naast de Merwede-Lingelijn liggen op enkele honderden meters loopafstand van De Blauwe Zoom twee bushaltes; aan de Peulenlaan. De lijnen 707 (een buurtbus) en 191 doen deze haltes aan. De lijnvoering van deze busverbindingen is aangepast op de lijnvoering van de Merwede-Lingelijn zodat de bus geen concurrent is voor de trein.

Parkeren

Sinds de start van het maken van plannen voor de realisatie van De Blauwe Zoom is met bepaalde parkeernormen gewerkt om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er in het gebied moeten worden gerealiseerd.

De meest recente normen, die thans gelden, zijn aangegeven in het GVVP. Hierin is aangegeven dat de gemeente uitgaat van de bovengrens van de parkeernorm zoals die geldt in de meest recente publicatie van de CROW.

Tegenwoordig is dat publicatie 381, die in 2018 is uitgegeven. Beleid van de gemeente is om bij uitleggebieden en herstructureringslocaties de maximale parkeernorm te hanteren, behalve indien bijvoorbeeld middels een parkeerbalans kan worden aangetoond dat minder parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, bijvoorbeeld door dubbelgebruik, ruimte binnen de parkeerbalans van bestaand gebied of het betrekken van aanwezigheidspercentages. Alsdan is het hanteren van een lagere parkeernorm bespreekbaar.

In het document 'Locatie-eisen' is aangegeven dat ieder ontwikkelingsveld het parkeerprogramma binnen eigen gebied (veld) dient op te lossen en dat per ontwikkelingsveld een sluitende parkeerbalans het uitgangspunt is. De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van het GVVP. Dit is juridisch geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Voor het deelgebied is uitgegaan van de volgende parkeernormen:

Type woning	Parkeernorm (per woning)
Rug- aan rugwoningen	1,8
Rijwoning	2,4
Twee-onder-een-kapwoning	2,6
Vrijstaand	2,7

Voor Ons Dorp zijn deze normen expliciet vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, en daarmee juridisch bindend.

5.3 Conclusie

De bereikbaarheid van De Blauwe Zoom per openbaar vervoer is goed, zeker gezien de recente realisatie van een nieuwe halte aan de Merwede-Lingelijn pal langs De Blauwe Zoom. Het parkeren in het nieuwe gebied moet per deelgebied worden opgelost. De autobereikbaarheid via de A15 is minder goed, met name door de al bestaande structurele filevorming op deze snelweg. Doordat de ontwikkeling van De Blauwe Zoom hier echter slechts gering aan bijdraagt is Rijkswaterstaat akkoord met het plan.

Hoofdstuk 6 Natuur en landschap

6.1 Kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Zuid-Holland is de ODH het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit

(significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid).

6.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Natuurwaardenonderzoek

Door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum is een natuurwaardenonderzoek voor 'Ons Dorp' uitgevoerd, zie bijlage 2. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten weergegeven.

Vleermuizen

Er zullen als gevolg van de herontwikkeling geen nadelige effecten op vleermuizen en hun functionele leefomgeving optreden. Het plangebied heeft geen significante belangrijke functie als foerageergebied en/of vliegroute, er zijn tijdens de inventarisatie weinig foeragerende individuen waargenomen, en er komen geen verblijfplaatsen in het gebied voor. In de omgeving en in de Blauwe Zoom blijven voldoende foerageermogelijkheden behouden zoals het aangrenzende veenweidegebied en de bomen en bosschages in de directe omgeving. Voor vleermuizen hoeft daarom alleen rekening met de algemene zorgplicht gehouden te worden.

Vogels

Effecten op broedende vogels en vogelsoorten met een vaste verblijfplaats zijn aan de orde als het werk tijdens het broedseizoen uitgevoerd wordt. Vogels met een vaste verblijfplaats hebben niet een verblijfplaats in het gebied zelf maar wel in de directe omgeving. Voor het broedseizoen kan geen standaardperiode gehanteerd worden omdat deze soort specifiek is en mede bepaald wordt door klimatologische omstandigheden. Effecten op broedende vogels worden beperkt door te voorkomen dat er onopzettelijk verwond en gedood wordt. Dit gebeurt door (potentiële) broedlocaties, waar fysieke werkzaamheden plaatsvinden, voorafgaand aan de te verwachten broedperiode, onder begeleiding en op aanwijzingen van een ecologisch deskundige ongeschikt te maken als broedlocatie en deze tijdens de uitvoering van de werkzaamheden ongeschikt te houden.

Doordat de nestlocatie van de Oeverwalwauw zich in het te ontwikkelen deelgebied 'Ons Dorp' bevond zal de nestlocatie in de nieuw te realiseren grondwal in de Blauwe Zoom West gecompenseerd worden. Daarnaast behoort de Blauwe zoom mogelijk tot de functionele leefomgeving van de Kerkuil en/of de Steenuil. Echter betreft deelgebied 'Ons Dorp' waarschijnlijk geen essentieel onderdeel van de functionele leefomgeving voor deze soorten. Daarnaast kunnen de dieren het overige deel van de Blauwe Zoom nog gebruiken.

Grondgebonden zoogdieren

Er komen alleen algemeen beschermde soorten in het gebied voor. Er zullen als gevolg van de herontwikkeling geen nadelige effecten op strikt beschermde soorten en hun functionele leefomgeving optreden. Op de zorgplicht na zijn er ten aanzien van deze soortgroep geen (wettelijke) verplichtingen.

Amfibieën

In het projectgebied van de Blauwe Zoom komt de strikt beschermde Rugstreeppad voor. Door de ontwikkelingen in de Blauwe Zoom Oost is het leefgebied van deze soort aanzienlijk kleiner geworden. In 'Ons Dorp' is de soort ook aangetroffen. Alle waarnemingen zijn gedaan in de maanden maart tot en met oktober waarbij iedere week dagelijks intensief en gebiedsdekkend bemonsterd is. Voor de ontwikkeling van 'Ons Dorp' diende daarom een ontheffing aangevraagd te worden om de dieren te verplaatsen. Vooralsnog zullen de dieren behouden blijven in de rest van de Blauwe Zoom. Het deel van de watergang waar de larven zijn aangetroffen staat in verbinding met de watergang ten zuiden van 'Ons Dorp' en zal behouden blijven. Ondanks de ontwikkeling 'Ons Dorp' blijft er voldoende geschikt leefgebied in de Blauwe Zoom West beschikbaar. Daarnaast zal de watercompensatie in het westelijke deel van de Blauwe Zoom West ook ingericht worden als voortplantingsplaats voor de Rugstreeppad. Het overwinteringsbiotoop zal gecompenseerd worden door in het zuidwesten van de Blauwe Zoom West een grondwal te realiseren. Dit is verder uitgewerkt in het activiteitenplan (zie ook hierna).

Vissen

Er komt een strikt beschermde vissoort in het onderzoeksgebied van de Blauwe Zoom West voor, te weten de Grote modderkruiper. Het onderzoek heeft in de periode maart tot en met oktober 2019 en februari tot en met april 2020 plaatsgevonden waarbij er individuen van de Grote modderkruiper in oktober 2019, februari, maart en april 2020 waargenomen zijn.

Daarnaast komen de Kleine modderkruiper en de Bittervoorn in het gebied voor. Deze soorten hebben onder de Wet natuurbescherming geen strikte beschermingsstatus (meer). Wel geldt in dat kader de algemene zorgplicht. De Drechtstedengemeenten hebben de Kleine modderkruiper en de Bittervoorn hun voorheen beschermde status laten behouden en bij werkzaamheden waarbij watergangen aangetast of gedempt worden dienen maatregelen genomen te worden. Voor deze soorten dient er gewerkt te worden volgens de Uitwerking Gedragscode Stadswerk.

Als gevolg van de ontwikkeling van 'Ons Dorp' kunnen individuen van de Grote modderkruiper verstoord en aangetast worden en meerdere onderdelen van het leefgebied van de dieren worden mogelijk vernietigd. Het gebied ligt geïsoleerd ten opzichte van andere bekende leefgebieden en kan na ontwikkeling van dit deel van het projectgebied verder geïsoleerd raken wat een kwetsbare situatie voor de aanwezige dieren oplevert. De dieren zullen na de uitvoering van de plannen wellicht niet meer duurzaam in het gebied voor kunnen komen. Ten aanzien van de Grote modderkruiper moet derhalve voor het aantasten van de bestaande watergangen een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd worden indien de soort hierdoor niet meer duurzaam in het gebied behouden kan blijven.

Platte schijfhoren

Er komen geen strikt beschermde aquatische faunasoorten als de Platte schijfhoren in 'Ons Dorp' voor. Op de zorgplicht na gelden er geen andere wettelijke verplichtingen.

Aanvullend veldonderzoek, activiteitenplan en ontheffingsaanvraag

Uit het eerdere flora- en faunaonderzoek blijkt dat het plangebied gebruikt wordt door diersoorten die onder de bescherming van de Wet natuurbescherming vallen. Het gaat om de Rugstreeppad, de Grote modderkruiper en de Oeverzwaluw. Deze soorten worden eveneens vermeld in de Europese Habitatrichtlijn, waarmee de soort, evenals zijn functionele leefomgeving, streng beschermd zijn. Als gevolg van de voorgenomen plannen zullen de in het plangebied aanwezige individuen van de Rugstreeppad en de Grote modderkruiper verstoord worden en mogelijk gedood hetgeen tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming leidt. Om overtreding te voorkomen, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing aangevraagd te worden en dienen maatregelen genomen te worden om de nadelige effecten zoveel mogelijk te voorkomen en/of te beperken. Ontheffing kan worden

verleend wanneer;

- er geen alternatief is, met andere woorden geen andere bevredigende oplossing en;
- er sprake is van dwingende reden van groot openbaar belang (inclusief redenen van sociale of economische aard en voor het milieu gunstige effecten), en;
- er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij De Blauwe Zoom Beheer B.V. heeft het NWC gevraagd om een ontheffing ten aanzien van de Rugstreeppad, de Grote modderkruiper en de Oeverwalwauw aan te vragen en om het bijbehorende activiteitenplan op te stellen. Dit activiteitenplan is opgenomen in bijlage 2. In dit plan is toegelicht wat de voorgenomen ontwikkeling inhoudt, waar het plangebied ligt en welke functie het heeft voor de beschermde soorten. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt welke effecten voor de verschillende soorten te verwachten zijn en welke maatregelen mogelijk zijn. Dit activiteitenplan vormt de basis van de ontheffing voor de Rugstreeppad, de Grote modderkruiper en de Oeverwalwauw.

Uit de Beschikking Wet natuurbescherming - Soortenbescherming, uit bijlage 3, blijkt dat de benodigde ontheffing voor de Oeverwalwauw, de Rugstreeppad en de Grote modderkruiper tot 1 januari 2025 is verleend.

Gebiedsbescherming inclusief stikstofdepositie

Het plangebied is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren en toetsing aan de wet- en regelgeving is niet aan de orde.

Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositieberekening voor de resterende woningbouw in de Blauwe Zoom uitgevoerd, zie bijlage 4. De woningen in deelgebied 'Ons Dorp' zijn hierin ook meegenomen. In deze notitie is de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase voor de bouw en het gebruik van deze nieuwe woningen beschouwd en afgezet tegen de depositie als gevolg van het huidige gebruik. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van een geringe toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebied de Biesbosch door de aanleg en het gebruik van deze 349 woningen. In deze berekening is uitgegaan van een aanlegfase van 9 jaar waarbij in het maatgevende jaar 2022 een stikstofemissie optreedt van 684,74 kg NO_x wat leidt tot een depositie van 0,11 mol/ha/j in de Biesbosch gedurende het maatgevende jaar en 0,01 mol/ha/j in de gebruiksfase.

Om te kunnen voorzien in de voorgenomen ontwikkeling is een vergunning, als bedoeld in artikel 2.7 tweede lid van de Wet natuurbescherming, benodigd. In bijlage 5 is de ontwerpbeschikking opgenomen waarin is besloten de aangevraagde vergunning te verlenen en hieraan voorschriften te verbinden. Dit omdat op alle hexagonen ruimte beschikbaar is in het StikstofRegistratieSysteem.

In oktober 2020 is een nieuwe versie van rekentool Aeries beschikbaar gekomen. Vooral de stikstofuitstoot van stage IV-materieel is hierin fors groter dan in de eerdere versie van Aeries. Hoewel de voornoemde ontwerpbeschikking wel blijft gelden, is het aannemelijk dat de werkelijke stikstofuitstoot als gevolg van de ontwikkelingen ten tijde van de vergunningverlening groter is, gezien de voornoemde wijzigingen inzake stage IV-materieel. Daarom is besloten om de berekeningen te actualiseren en aan de hand hiervan een nieuwe dan wel aanvullende vergunningaanvraag in te dienen.

6.3 Conclusie

Soortenbescherming

Uit onderzoek is gebleken dat in het plangebied diverse beschermde soorten voorkomen. Voor de Rugstreeppad, de Grote modderkruiper en de Oeverzwaluw is een activiteitenplan opgesteld. Dit activiteitenplan vormt de basis van de ontheffing voor de Rugstreeppad, de Grote modderkruiper en de Oeverzwaluw die door de Omgevingsdienst Haaglanden tot 1 januari 2025 is verleend. Vanuit soortenbescherming bestaan daarmee geen belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als NNN-gebied, zodoende gaat er geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren.

Omdat sprake is een geringe toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebied de Biesbosch is een vergunning noodzakelijk. In bijlage 5 is de ontwerpbeschikking hiervoor opgenomen, die door de ODH kon worden afgegeven op basis van de ruimte die beschikbaar is in het stikstofregistratiesysteem. Momenteel worden de stikstofberekeningen geactualiseerd als gevolg van de nieuwe versie van Aeries uit oktober 2020. Aan de hand hiervan zal een nieuwe dan wel aanvullende vergunningaanvraag worden ingediend.

Hoofdstuk 7 Water

Voor het plangebied is een waterbalans opgesteld. Het vertrekpunt hiervoor is de verkaveling zoals gebruikt bij het opgestelde waterhuishoudingsplan. Het waterhuishoudingsplan is opgenomen als Bijlage 6 bij deze toelichting. Het waterhuishoudingsplan is richtinggevend maar niet vastgesteld, en daarom wordt gewerkt met het instrument 'waterbalans'. Gedurende de organische ontwikkeling van het plangebied wordt de waterbalans bijgehouden. De plannen zullen zo worden ontwikkeld dat de balans voor de benodigde waterberging op nul uit komt. Bij het opstellen van het Waterhuishoudingsplan en de waterbalans als procesregel heeft afstemming plaatsgevonden met waterschap Rivierenland.

7.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water

in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouder van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Beleid waterbeheerder

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Waterschap Rivierenland. Daarnaast is de Beneden Merwede inclusief de buitendijks gelegen gronden in beheer bij Rijkswaterstaat. Het Algemeen Bestuur van het Waterschap Rivierenland heeft in november 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. De doelen in de planperiode zijn onderverdeeld in drie thema's: waterveiligheid, watersysteem en waterketen. Waterveiligheid gaat over maatregelen aan dijken en het beheer hiervan. Tevens is het waterschap verantwoordelijk voor voldoende en schoon water in het gehele watersysteem. Er wordt gezorgd voor de aan- en afvoer van water, een goed waterpeil en goede grondwatercondities. Het derde thema hangt hier nauw mee samen, het zuiveren van het water in de waterketen.

Daarnaast is het doel dat in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2016 tot en met 2021 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren. Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten wordt in de planperiode verder ingegaan op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het Waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afval-waterketen.

Gemeentelijk beleid

In 2003 heeft de gemeente in samenwerking met het waterschap een stedelijk waterplan voor Hardinxveld-Giessendam opgesteld. Het doel van het plan met bijbehorende maatregelen was de verbetering van de waterkwaliteit in de woonomgeving en het water meer zichtbaar te maken in de omgeving. Na de vaststelling van het stedelijk waterplan zijn diverse projecten gestart. Deze projecten zijn inmiddels allemaal afgerond. Op een aantal punten in de gemeente wordt door het waterschap de waterkwaliteit gemonitord. Hieruit moet blijken of de uitgevoerde maatregelen het gewenste effect hebben gehad. Indien dat niet zo zou zijn, dan zal mogelijk een tweede generatie waterplan opgesteld gaan worden. Het voorliggende bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om eventuele aanvullende beheersmaatregelen uit te voeren.

7.2 Onderzoek

7.2.1 Huidige situatie

Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van het plangebied in de huidige situatie en een beschrijving van de beoogde ontwikkelingen.

Ligging plangebied

'Ons Dorp' is gelegen in een weidegebied met een (vrij) ondiepe grondwaterstand, ingesloten door bestaand stedelijk gebied van Hardinxveld-Giessendam en de spoorlijn. Het gebied is momenteel onverhard.

Oppervlaktewaterpeil

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van het waterschap Rivierenland, in het peilgebied Giessendam dat onderdeel is van het peilbesluit Nederwaard-Giessendam. Het zomerpeil van het open water in dit peilgebied is NAP -1,75 m, het winterpeil ligt op NAP -1,80 m. Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland varieert de maaiveldhoogte van NAP -1,80 m tot NAP 2,00 m.

Waterstructuur

Binnen het plangebied bevinden zich meerdere watergangen. In het noorden van het plangebied, langs de Schapedrift, bevindt zich een watergang met A-status. Deze watergang zorgt voor de hoofdafvoer. A-Watergangen worden door het waterschap onderhouden. Voor het onderhoud en bescherming van A-Watergangen, kennen deze watergangen een beschermingszone van vijf meter langs de boveninsteek. Het betreft een strook langs de watergang waarbij de oever niet worden meegerekend.

De overige watergangen, voornamelijk noord-zuid georiënteerd, hebben een B- en C-status en lozen uiteindelijk het water op de watergang langs de Schapedrift.

Veiligheid

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van een waterkering. Vanuit het aspect veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen.

Kwel en wegzijging

Het plangebied staat momenteel voortdurend onder invloed van kwel omdat de grondwaterstand niet onder het oppervlaktewaterpeil komt. De invloed van de Boven-Merwede op de kwel is beperkt omdat de deklaag de weerstand beperkt.

Waterkwaliteit

In de watergangen is een goede waterkwaliteit een vereiste. Het gaat daarbij om een goede fysisch-chemische waterkwaliteit en een goede ecologische kwaliteit. De chemische waterkwaliteit komt onder andere tot uitdrukking in de concentratie van opgeloste stoffen in het water. Voor alle watergangen gelden zogenaamde MTR-waarden. De MTR-waarden zijn maximaal aanvaardbare stoffenconcentraties die niet mogen worden overschreven. In het nationale waterbeleid (Vierde Nota Waterhuishouding) zijn voor allerlei stoffen MTR-waarden aangegeven. De concentraties worden gemeten op bepaalde meetpunten. Meetpunt ALBL0104 is het meest representatief voor het plangebied. Op meetpunt ALBL0020 zijn veel meer chemische analyses uitgevoerd. Voor dit meetpunt geldt echter dat lozingen uit de gemengde stelsels vanuit onder meer de wijk Over 't Spoor en afstromend water uit de landbouwgebieden dit meetpunt kunnen beïnvloeden. De grootte van de overstorten is echter beperkt. Doordat de watergang rond de wijk Over 't Spoor is verbreed, en door een verbeterde doorspoeling vanuit de Giessen, wordt de waterkwaliteit wel verbeterd.

Het oppervlaktewater binnen het plangebied bevat hoge gehalten aan stikstof en fosfor. Voor de jaren 2005 en 2006 is op meetpunt ALBL0020 de zomergemiddelde concentratie stikstof en fosfor gemeten. Beide waarden voldoen niet aan de MTR.

In 2007 is voor meetpunt ALBL0104 de gemiddelde zomerconcentraties van fosfaat en stikstof gemeten. De gemeten waarden zijn te hoog voor de MTR maar voldoen wel aan de KRW-doelen voor het waterlichaam NL09_28. De exacte concentraties van de stoffen zijn terug te vinden in het Waterhuishoudingsplan.

De hoge concentraties stikstof en fosfor zijn mogelijk deels te verklaren door de graafwerkzaamheden die zijn uitgevoerd voor het bouwrijp maken van de eerste fase van De Blauwe Zoom. Dit is een tijdelijk proces dat na beëindiging van de werkzaamheden ophoudt.

Naast de hoge nutriëntenconcentraties zijn ook de lage zuurstofconcentraties een probleem voor de

ecologie. In heel Hardinxveld-Giessendam komen structureel lage zuurstofconcentraties voor. Dit wordt veroorzaakt door de venige grondslag of snelle opwarming door ondiepe watergangen. De venige waterbodem verbruikt in combinatie met de hoge nutriëntenconcentraties veel zuurstof.

7.2.2 Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het deelgebied 'Ons Dorp'. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van 72 woningen mogelijk gemaakt. In tegenstelling tot eerdere bestemmingsplannen voor De Blauwe Zoom, is dit bestemmingsplan behoorlijk gedetailleerd van aard. Aanvullend wordt de definitieve inrichting van het gebied vastgelegd door middel van eisen en regels in het exploitatieplan, het document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom" en het "Handboek Openbare Ruimte".

Voorgenomen bouwplannen of uitwerkingen van ontwikkelingsvelden dienen voorzien te zijn van een verkavelingsplan welke voldoet aan het gestelde in het document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom". Naast deze stedenbouwkundige eisen is het van belang dat er voldoende water aangelegd wordt ter compensatie van de verharding als gevolg van de ontwikkeling. Om deze reden wordt gewerkt met een zogenaamde waterbalans.

Waterbalans

Vanuit het proces-instrument 'waterbalans' wordt per uitwerking van een ontwikkelingsveld of bouwplan bekeken en getoetst of een goed functionerend watersysteem wordt aangelegd, rekening houdend met de beginbalans (bestaand verhard oppervlak en wateroppervlak) en de nieuw aan te leggen verhardingen en wateroppervlak. Hierdoor voldoet het watersysteem ten tijde van de ontwikkeling van het plangebied ten allen tijde aan de eisen van het waterschap.

Met het waterschap is afgesproken dat de waterstructuur niet specifiek positief hoeft te worden bstemd op de verbeelding van het bestemmingsplan (dit mag natuurlijk wel), maar dat binnen de bestemming 'Woongebied' de aanleg van het benodigde water voor een functionerend watersysteem mogelijk is. Als blijkt dat gedurende de planperiode ruimte ontstaat om buiten de plangrenzen water te bergen en het watersysteem als geheel goed blijft functioneren kan ervoor gekozen worden de benodigde bergingscapaciteit buiten het plangebied op te lossen. In het geval van het voorliggende bestemmingsplan is ervoor gekozen om de waterstructuren wel gedetailleerd in te tekenen.

Zoals aangegeven wordt per uitwerking van een ontwikkelingsveld of bouwplan bekeken of deze voldoet aan de eisen van het waterschap. Voor de waterbalans is het van belang om uit te gaan van een beginbalans, oftewel uitgangssituatie.

In de volgende alinea zijn de eisen van het waterschap ten aanzien van waterberging opgenomen.

Waterberging

Waterschap Rivierenland hanteert vuistregels voor compenserende waterberging:

- Het oppervlak open water van te dempen watergangen dient 1:1 gecompenseerd te worden door de aanleg van open water.
- Bij toename van verhard oppervlak geldt 436 m³ extra waterberging per hectare toename van verhard oppervlak indien dat verhard oppervlak loost op open water. Voor de verhardingen die lozen op een waterdoorlatende verhardingen (kunstmatige bergingsvoorzieningen) hanteert het waterschap een compensatie van 664 m³/ha.

Voor plannen met meer dan 5 hectare nieuwe verharding wordt een aanvullende modelberekening gevraagd. Hierbij worden de volgende berekeningsuitgangspunten gehanteerd:

- de maatgevende afvoer door de watergangen is 1,5 l/s/ha. Dit is ook de afvoer die de watergangen in het landelijk gebied nog net aankunnen. Een afvoer van 1,5 l/s/ha komt overeen met 13 mm/dag;

- bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen met 10% opslag vanwege de klimaatsverandering mag er geen inundatie optreden (NBW-norm);
- bij een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering moet er voor het straatpeil nog een drooglegging van 0,7 m zijn ten opzichte van zomerpeil (norm waterschap Rivierenland). Aanvullend wordt gemeld dat in het watersysteem wordt uitgegaan van een peilstijging van 20 cm in de watergangen.

Kwel en wegzijging

Het waterschap hanteert voor nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen strikte uitgangspunten die zijn gebaseerd op de wettelijke taken van een waterschap. Door het realiseren van De Blauwe Zoom mag de kwel en wegzijging niet noemenswaardig toenemen.

Riolering en volksgezondheid

Het afvalwater en het regenwater dienen binnen het woongebied gescheiden ingezameld en afgevoerd te worden. Het afvalwater wordt via een droogweerafvoerstelsel (DWA) naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Sliedrecht gepompt en het regenwater komt uiteindelijk op het oppervlaktewater terecht. Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Om dergelijke risico's verder te verkleinen, dienen de waterlopen goed door spoelen; ze mogen dus niet doodlopend zijn.

Waterkwaliteit

Uit berekeningen blijkt dat de belasting van stikstof en fosfor als gevolg van de aanleg van verhardingen kleiner wordt dan de belasting vanuit het landbouwgebied was. Dit is te verklaren doordat er in een woonwijk weinig meststoffen kunnen afspoelen naar het oppervlaktewater. De totale belasting op het wateroppervlak zal in de uiteindelijke definitieve situatie lager uitvallen dan in de huidige situatie. Dit is te verklaren door een afname van de belasting van emissies en het vergroten van het wateroppervlak.

De afkoppeling van hemelwater zal er in de toekomst voor zorgen dat het aantal riooloverstorten wordt verminderd. Bij volledige afkoppeling (wat het streven is) is de overstortfrequentie zelfs nihil. Dit komt de waterkwaliteit ten goede.

Natte natuur

Momenteel heeft het nog te ontwikkelen deel van De Blauwe Zoom voornamelijk een agrarische functie. Langs een deel van de tuinen van de nieuwe woningen in Ons Dorp worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Hierdoor kunnen de natuurwaarden vergroot worden. Het gebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingszone. Bovendien zal alleen schoon hemelwater het plangebied verlaten (afgezien van de vuilwaterafvoer via de DWA), waardoor natte natuurwaarden op afstand niet via het oppervlaktewater kunnen worden aangetast. Verdroging zal niet optreden door de voorgestane ontwikkeling, omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

Beheeren onderhoud

Bij het realiseren van nieuwe watergangen is het van belang om afspraken te maken over de onderhoudsplicht. Er zijn twee mogelijkheden:

- A-watergangen: Het waterschap heeft het natte profiel in onderhoud. De taluds (die lopen tot aan de bodem) van de A-watergang zijn in onderhoud van de aanliggende eigenaren. Gemeten vanaf de insteek geldt een beschermingszone van 5 meter.
- B-watergangen: Het onderhoud aan B-watergangen wordt uitgevoerd door de aanliggende eigenaren. Wanneer sprake is van twee eigenaren aan beide zijden betekent dit dat beiden tot de helft van de watergang onderhoudsplichtig zijn. Het waterschap voert geen onderhoud uit aan B-watergangen.

Gemeten vanuit de insteek geldt een beschermingszone van 1 meter.

Door rekening te houden met de bovengenoemde beschermingszones in de bouwplannen worden de belangen vanuit de keur nageleefd.

7.3 Conclusie

In overleg met het waterschap Rivierenland wordt in De Blauwe Zoom ingezet op een alternatieve aanpak wat betreft de toetsing van het onderhavige bestemmingsplan aan de richtlijnen van het waterschap. Gekozen is voor een zogenaamde waterbalans. De voorwaarde om te voldoen aan de waterbalans is juridisch afgedwongen in de ontwikkelingsgerichte bestemmingen "Wonen - 1" en "Woongebied" van dit bestemmingsplan en in het exploitatieplan. De waterbalans is een momentopname en wordt continue bijgesteld. Door te werken middels een waterbalans zal bij de invulling van het woongebied per uitwerking van een ontwikkelingsveld of bouwplan getoetst worden of voldaan wordt aan de eisen van het waterschap ten aanzien van het watersysteem. Hierdoor is een goed functionerend watersysteem gewaarborgd.

Deze waterparagraaf wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het waterschap Rivierenland. Diens reactie zal in de waterparagraaf worden verwerkt.

Hoofdstuk 8 Archeologie en cultuurhistorie

8.1 Archeologie

8.1.1 Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet uit 2016 bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals dit in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2022. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

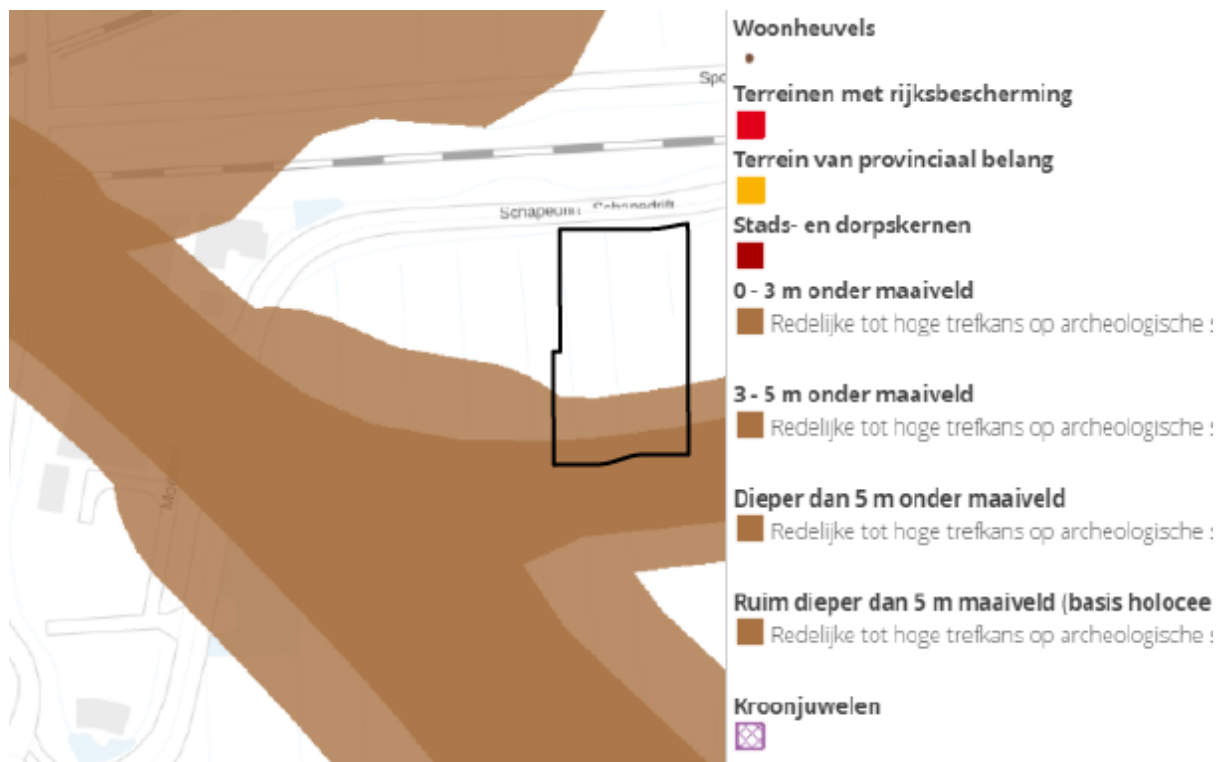
Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingcategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Gemeentelijk archeologiebeleid

In oktober 2010 is het in regionaal verband opgestelde archeologiebeleid van (onder meer) de gemeente Hardinxveld-Giessendam vastgesteld. Het beleid bestaat uit een beleidsnota waarbij een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart hoort. Het beleid vormt in feite een nadere uitwerking c.q. detaillering van het provinciale beleid. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening, waarin het bestemmingsplan het centrale instrument vormt.

8.1.2 Onderzoek



Afbeelding 8.1: Uitsnede CHS provincie Zuid-Holland inclusief legenda



Archeologische verwachting

specifieke verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

 zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

 middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd

zeer hoge verwachting

 zeer hoge verwachting

hoge verwachting

 hoge verwachting aan of nabij het oppervlak

 hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld

 hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld

 hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld

middelmatige verwachting

 middelmatige verwachting

lage verwachting



Afbeelding 8.2: Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingenkaart inclusief legenda

Waardering CHS

Uit afbeelding 8.1 blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische sporen in het zuidelijk deel van het plangebied redelijk tot hoog is. Er gelden vanuit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen beperkende maatregelen.

Waardering gemeentelijke verwachtings-en beleidsadvieskaart

Zoals blijkt uit afbeelding 8.2 heeft het gebied De Blauwe Zoom in het gemeentelijk beleid een specifiekere en meer gedetailleerde waardering gekregen dan de wat globalere provinciale kaart. De volgende aanduidingen gelden voor De Blauwe Zoom:

- Hoofdzakelijk heeft De Blauwe Zoom een 'hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld' ("Waarde - Archeologie 7"): archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm;
- Het westelijk deel van De Blauwe Zoom heeft een 'lage verwachting' ("Waarde – Archeologie 9"): archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm;

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

In opdracht van de gemeente Hardinxveld-Giessendam is in 2011 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkennende fase) uitgevoerd in het plangebied van De Blauwe Zoom. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.1 (SIKB 2006a), de provinciale richtlijnen, het vigerende gemeentelijke beleid en het onderzoeksspecifieke plan van aanpak (Emaus, 2011). De rapportage van het archeologisch onderzoek is als Bijlage 7 bij deze toelichting toegevoegd. Het onderzoeksgebied van dit onderzoek wordt omgrensd door de Schapedrift in het noorden en het westen en de bebouwing aan de straat Buitendams in het zuiden. In het oosten wordt het onderzoeksgebied begrensd door een reeds opgehoogd terrein. De oppervlakte van het onderzoeksgebied bedraagt ca. 12 ha.

In de rapportage wordt geconcludeerd dat er geen bekende archeologische waarden in het onderzoeksgebied aanwezig zijn. Met betrekking tot toekomstige bodemverstoringen wordt aanbevolen om bij verstoringen dieper dan 1,4 m vervolgonderzoek door middel van karterende boringen in te zetten. Ook bij het zetten van de boringen voor de heipalen en de lussen voor het eventueel te realiseren systeem voor duurzame energieopslag, dient te worden opgelet dat de verstoring hierbij niet groter is dan 1% van het totale oppervlak. De initiatiefnemer dient dan ook voorafgaand aan de vergunningsaanvraag een voorlopig palenplan op te stellen, zodat aan de hand daarvan bepaald kan worden wat de verstoringsgraad zal worden die samenhangt met dat palenplan.

Archeologisch booronderzoek

Naast het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uit 2011 is in 2015 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van het booronderzoek worden hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. Uit het booronderzoek blijkt dat in het plangebied een noordwest-zuidoost geörienteerde band met bedding- en geulafzettingen van de Wijngaardense meandergordel (ca. 5.420 - 4.320 v. Chr.) aanwezig is. Ten noorden en ten zuiden hiervan zijn oeverafzettingen aangetroffen. De afzettingen van de Wijngaardense meandergordel bevinden zich beneden 6,5 m -NAP. In het noordoosten van het plangebied is een humeuze laag met daarin een vuursteenafslag in de oeverafzettingen aanwezig. De vuursteenafslag is bewerkt en dateert waarschijnlijk uit het neolithicum. In het noordoosten van het plangebied kunnen dus archeologische waarden uit het neolithicum in de oeverafzettingen van de Wijngaardense meandergordel aanwezig zijn. In de overige delen van het plangebied zijn in de oeverafzettingen geen archeologische

indicatoren of archeologische potentiële lagen aangetroffen. Waarschijnlijk zijn in het plangebied geen rivierduinafzettingen aanwezig. Boven 6,5 m -NAP zijn in het plangebied voornamelijk komafzettingen aangetroffen, bestaande uit klei- en veenlagen. Waarschijnlijk vond na de sedimentatie van de Wijngaardense meandergordel een grootschalige vernatting van het gebied plaats. De komafzettingen hebben een lage archeologische verwachting.

Omdat in het noordoosten van het plangebied waarschijnlijk nog archeologische waarden aanwezig zijn in de oeverafzettingen van de Wijngaardense meandergordel, wordt geadviseerd om in fase 1 een beperkt heipalenplan te hanteren. Beperkt betekent in dit geval dat 2% van de oppervlakte van het gebied of minder door heipalen verstoord zal worden. Inmiddels is dit gebied thans geheel gerealiseerd en/of vergund.

De overige delen van het plangebied kunnen werkzaamheden zonder verder archeologisch onderzoek plaatsvinden voor de voorgenomen ontwikkeling. In deze gebieden kunnen echter nog wel archeologische resten aanwezig zijn, zoals losse vondsten of structuren die niet door het booronderzoek gevonden zijn. Indien toch archeologische resten worden gevonden kan dit gemeld worden bij de gemeente.

8.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is niet langer nodig om een dubbelbestemming voor archeologie op te nemen.

8.2 Cultuurhistorie

8.2.1 Kader

In de Erfgoedwet is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. Er zijn rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. Uitgangspunt is dat een monument slechts op één lijst voorkomt: Rijksmonumenten zijn terug te vinden in het Monumentenregister.

Namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap wijst de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beschermde rijksmonumenten aan. Stads- en dorpsgezichten worden mede door de minister van Infrastructuur en Milieu aangewezen. De Rijksdienst wijst nog maar heel beperkt nieuwe monumenten aan. Op dit moment zijn dat vooral gebouwen uit de wederopbouwperiode. Provinciale monumenten hebben een gemeentelijke monumentenlijst, op basis van een gemeentelijke erfgoedverordening.

Regioprofielen Cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland wil waardevolle cultuurhistorische elementen behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit richting te geven, zijn Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De zestien regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen zoals die staan in de provinciale Structuurvisie.

8.2.2 Onderzoek

Ontstaansgeschiedenis

Hardinxveld en Giessendam behoren tot de oudste ontginningscentra van de Alblasserwaard. Vanuit de oeverwal aan de benedenloop van het veenriviertje de Giessen zijn in noordwestelijke richting de afwateringssloten gegraven. Aangenomen wordt dat het gebied rond Hardinxveld-Giessendam al in 1270 geheel was ontgonnen. Archeologische vondsten op de oevers van de Giessen geven aan dat de eerste

intensieve bewoning al plaatsvond in de 11^e eeuw. Deze bewoning heeft zich ontwikkeld langs de Giessen en heeft geleid tot de karakteristieke lintbebouwing op de oeverwallen: een reeks boerderijen die het ontgonnen land aan de achterzijde gebruikten voor agrarische productie. In de loop der eeuwen is de ruimte tussen de boerderijen en de Giessen ingevuld met bebouwing. Door inklinking van de polders en verzanding van de rivier ontstond de noodzaak om het ontgonnen land te beschermen tegen overstromingen bij hoogtij. De rivier de Merwede werd bedijkt en in de Giessen werd een dam aangelegd om de rivier buiten de getijden van de rivier te houden: Giessendam was een feit.

Hardinxveld-Giessendam maakt deel uit van een langs de rivier gelegen 'verstedelingsreeks' vanaf Gorinchem tot aan Rotterdam. De ontwikkeling van deze 'bandstad' kan gerelateerd worden aan de aanleg van de infrastructuur aan het eind van de 19^e en in de loop van de 20^e eeuw. De belangrijke economische aders zijn de spoorlijn, de auto(snel)wegen en de Merwede. De kernen hebben zich vanaf hun ontstaan in de 13^e eeuw tot de 20^e eeuw nauwelijks ontwikkeld. Er heeft voornamelijk verdichting plaatsgevonden in de lintbebouwing. De industrialisatie en de mobiliteitstoename hebben Hardinxveld en Giessendam in de 20^e eeuw explosief doen groeien. De kernen van Giessendam en Neder-Hardinxveld zijn aan elkaar gegroeid, terwijl Boven-Hardinxveld een kleine afzonderlijke kern is gebleven. In 1957 zijn de gemeentes samengevoegd tot de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

De historische ontwikkeling is nog steeds goed waarneembaar en dit bepaalt in grote mate het karakter van de gemeente. Het ontginningslint Damstraat-Binnendams en de dijklinten Buitendams en de Peulenstraat en Rivierdijk zijn als uitgestrekte ensembles duidelijk herkenbaar en vormen een typerend verschil met de woongebieden. Het gebied De Blauwe Zoom is gelegen direct ten noorden van het lint Buitendams.

Door de historische groei kennen de linten een sterke functiemenging. Dit levert een divers en levendig beeld op. Sommige bedrijven zijn echter zodanig gegroeid dat ze hinder ondervinden van of hinder veroorzaken naar de omgeving. De specifieke situatie van de linten, met name de dijklinten, heeft voor veel woningen een specifieke typologie opgeleverd. Binnendams en Buitendams waren samen met de Damstraat lange tijd de belangrijkste straten in de kern Neder-Hardinxveld/Giessendam. In de naamgeving van deze straten wordt het belang dat de dam had voor de waterhuishouding nog steeds benadrukt. Buitendams maakte tot 1940 onderdeel uit van de hoofdwaterkering van de Alblasserwaard. De rijksweg A15 heeft deze functie overgenomen. Buitendams kan vanaf de Molenstraat worden beschouwd als verlaten waterkering omdat deze geen waterkerende functie meer heeft. Binnendams en de Damstraat hebben die functie nog wel. Na de aanleg van de spoorlijn Dordrecht - Geldermalsen is het gebied tussen Buitendams, de Damstraat en de spoorlijn gedeeltelijk volgebouwd. Aan de noordzijde van de spoorlijn is het woongebiedje 'Over 't Spoor' gebouwd. Vervolgens hebben de uitbreidingen in oostelijke richting (Wielwijk), maar ook in westelijke richting plaatsgevonden. Zo zijn West I en II ontwikkeld, waarbij Buitendams de zuidelijke en de spoorlijn de noordelijke grenzen vormen. De Blauwe Zoom, met daartussen nog de Scholenstrook, was een logische volgende stap.

Cultuurhistorischewaardering

Uit de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur blijkt dat ten zuiden van De Blauwe Zoom een historische landschappelijke lijn van hoge waarde aanwezig is. Het betreft de dijk Buitendams en de Zwijnskade. Dit gegeven komt ook terug in de gemeentelijke archeologienota.

Het lint is echter niet binnen onderhavig plangebied gelegen. De verschijningsvorm van dit lint blijft dan ook ongeschonden. 'Ons Dorp' is op het Regioprofiel voor de Alblasserwaard - Vijfheerenlanden niet als bijzonder cultuurhistorisch gebied aangemerkt. Binnen het bestemmingsplangebied bevinden zich geen monumenten.

8.2.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 9 Milieu

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

9.2 M.e.r.-beoordeling

Het voorkómen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De realisatie van 72 woningen valt aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst behorende bij het besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de drempelwaarde (kolom 2) van 2.000 woningen, ook in samenhang met de andere plannen, niet wordt overschreden, dient in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dienst plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

Dit kan niet uitsluitend in de vorm van een paragraaf in de toelichting, maar daarvoor dient door de initiatiefnemer een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' te worden opgesteld. Door de wetwijziging van die datum geldt dit voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Voor de realisatie van de 72 woningen is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld waarbij kort is samengevat wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn op de verschillende milieuaspecten. Deze aanmeldnotitie is opgenomen in Bijlage 12. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld en waar compensatie gevraagd is zal worden gecompenseerd. Maatregelen zullen worden gevoerd om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een m.e.r.-beoordeling in deze niet noodzakelijk is.

9.3 Bodemkwaliteit

9.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe

bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Gemeentelijk of regionaal bodembeleid

Er is geen afzonderlijk gemeentelijk of regionaal beleid inzake 'bodem'.

9.3.2 Onderzoek

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling zijn een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740 en NEN 5707) en een waterbodemonderzoek (conform NEN 5720) uitgevoerd. De resultaten worden hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportages zijn als bijlage 9 en 10 bij deze toelichting gevoegd.

Verkennend bodemonderzoek

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een bodemonderzoek, naar asbest in bodem NEN 5707 uitgevoerd. Voor de uitvoer van het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie bepaald. Doel van het onderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

De aanleiding voor het bodemonderzoek naar asbest in de bodem wordt gevormd doordat de locatie als verdacht op het voorkomen van asbest moet worden beschouwd op basis van het aantreffen van puin in de bodem tijdens eerder uitgevoerde bodemonderzoeken.

NEN 5740

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond verhogingen van molybdeen, nikkel, lood en kobalt ten opzicht van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium, naftaleen en minerale olie ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

NEN 5707

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat zowel zintuiglijk als analytisch op de locatie geen asbest in de bodem wordt aangetroffen.

Aanvullend bodemonderzoek ten behoeve van inkadering

Op basis van het uitgevoerde aanvullend onderzoek kan worden geconcludeerd dat de eerder aangetroffen verontreiniging te plaatse van B105 (B39 in voorgaand onderzoek) voldoende is ingekaderd. De verontreiniging betreft een spot van minder dan 25 m³ met een verhoging ten opzichte van de tussenwaarde tot 1,0 m - mv. Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging waarvoor een saneringsplicht van toepassing is. In de omliggende boringen worden analytisch enkel verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen.

In het grondwater ter plaatse van PB38 wordt de verhoging van nikkel in onderhavig onderzoek niet meer aangetroffen. Vermoedelijk betrof de eerder aangetroffen verhoging een eenmalig verhoogde concentratie veroorzaakt door verhoogde achtergrondconcentraties in het grondwater.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geplande ontwikkelingen.

Waterbodemonderzoek

Het doel van dit onderzoek is om aan te tonen of in de waterbodem verontreinigende stoffen worden aangetroffen en het bepalen van de milieuhygienische kwaliteit van de waterbodem en de eventueel daaruit vrijkomende baggerspecie. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat verhogingen van diverse parameters ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Bij het dempen van sloten moet rekening worden gehouden met de kwaliteitsklasse van sloot 3, 4 en 8.

Voor de gronden in het gronddepot wordt momenteel een plan van aanpak opgesteld waarin een voorstel wordt gedaan voor het hergebruik van de grond in de volgende fase. Voor het bestemmingsplan levert dit geen belemmeringen op.

9.3.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van voorliggend plan.

9.4 Akoestische aspecten

9.4.1 Kader

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat er akoestisch onderzoek verricht dient te worden gedurende de bestemmingsplanprocedure, indien het bestemmingsplan het volgende mogelijk maakt:

- nieuwe infrastructuur;
- nieuwe geluidsgevoelige functies.

De Wgh geeft aan dat wegen, met een rijsnelheid van 50 km/uur of hoger, wettelijke onderzoekszones hebben. Indien er binnen deze zones een nieuwe geluidsgevoelige functie juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt, dient er een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het voorliggende akoestisch onderzoek brengt alleen de geluidsbelastingen in beeld voor het plangebied 'Ons Dorp' waar nieuwe en uitgebreidere woonbestemmingen worden mogelijk gemaakt. Het plangebied 'Ons Dorp' is gelegen binnen de wettelijke zone van de Schapedrift en de Spoorweg. Daarnaast is het

plangebied gelegen in de wettelijke zone van de spoorwegen (Betuweroute en Merwede-Lingelijn). In verband hiermee is onderzoek uitgevoerd naar de in de toekomst te verwachten geluidsbelasting ten gevolge van weg- en railverkeerslawaaai ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook aandacht besteed aan de mogelijke geluidshinder van het wegverkeer op de omliggende 30 km/uur-wegen. In het onderzoek is daarom eveneens de geluidsbelasting in beeld gebracht voor de ontsluitingsweg binnen het plangebied 'Ons Dorp'. Hoewel het plangebied 'Ons Dorp' gelegen is buiten de wettelijke zone van de rijksweg A15, en er dus geen wettelijke onderzoeksplicht geldt, is het geluid van deze weg eveneens bepaald in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In de volgende paragraaf zijn de resultaten voor de aspecten wegverkeerslawaaai en railverkeerslawaaai beschreven.

9.4.2 Onderzoek

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 13.

Wegverkeerslawaaai

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting door het verkeer op de Schapedrift de voorkeurswaarde van 48 dB met maximaal 6 dB overschrijdt bij 13 woningen direct langs de Schapedrift. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Daarnaast volgt uit het onderzoek dat er in beperkte mate (maximaal 2 dB) overschrijdingen zijn ten gevolge van het verkeer op de Ontsluitingsweg (30 km/uur) en de rijksweg A15.

Stiller wegdek Schapedrift

Uit het onderzoek volgt dat door de aanleg van een dunne deklaag type A of B de geluidsbelasting over een lengte van ca. 220 meter (oppervlakte ca. 1.400 m²) kan worden gereduceerd met respectievelijk ca. 2,3 en 3,5 dB. Ook na het treffen van maatregelen wordt de voorkeursgrenswaarde nog overschreden, zodat het vaststellen van hogere waarden noodzakelijk blijft. Het aanbrengen van een stiller wegdek op de Schapedrift is doelmatig op grond van de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder.

Stiller wegdek ontsluitingswet Ons Dorp (30 km/uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van de ontsluitingsweg kan worden gereduceerd door de toepassing van een zogenaamde stille elementenverharding over een lengte van 25 meter (oppervlakte ca. 1.50 m²) in plaats van een reguliere elementenverharding (klinkers) in keperverband op de ontsluitingsweg. De stille elementenverharding levert een geluidsreductie op van ca. 2 dB. Deze reductie is afdoende om de aanwezige overschrijding van 2 dB weg te nemen.

Afschermende maatregelen Schapedrift en Ontsluitingsweg (30 km/uur)

Langs de Schapedrift is het realiseren van een ononderbroken geluidsscherm vanwege de aanwezige (toekomstige) ontsluiting niet mogelijk. Door de benodigde openingen in een geluidsscherm ter plaatse van de ontsluiting(en) wordt het geluidsreducerend effect van een geluidsscherm verminderd. Daarnaast is het realiseren van een geluidsscherm om stedenbouwkundige, landschappelijke (belemmering doorzichten / visuele barrière / ruimtegebrek) en verkeerskundige (zichtlijnen) redenen ongewenst. Om deze redenen is deze maatregel niet onderzocht.

Langs de Ontsluitingsweg Ons Dorp (30 km/uur) is geen ruimte aanwezig voor het realiseren van geluidsschermen.

Railverkeerslawaaai

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de spoorwegen (Betuweroute en Merwede-Lingelijn) de voorkeurswaarde van 55 dB met maximaal 4 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. De overschrijding wordt met name veroorzaakt door het railverkeer op de Merwede-Lingelijn en doet zich alleen voor bij de 13 woningen direct langs de Schapedrift.

Verlagen geluidproductieplafonds

Uit het 'Nalevingsverslag spoorwegen 2019' blijkt dat de werkelijke geluidsproductie in 2019 minimaal 4,8 dB lager was dan de maximaal toelaatbare geluidsproductie. Op basis van het feitelijk gebruik van de spoorwegen in 2019 was er geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB en zou het treffen van maatregelen niet noodzakelijk zijn.

In samenwerking met ProRail en het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat zal naar verwachting in de 2^e helft van 2021 worden gestart met een procedure om te komen tot een verlaging van de geluidsproductieplafonds om de maximaal toelaatbare geluidsproductie meer in overeenstemming te brengen met de werkelijke geluidsproductie.

Raildempers Merwede-Lingelijn

De geluidsbelasting ten gevolge van de spoorwegen kan worden verlaagd door toepassing van raildempers over een lengte van 350 meter op de Merwede-Lingelijn. Dit levert een geluidsreductie op van 2,3 dB. Ook in dat geval is het vaststellen van een hogere waarde noodzakelijk.

Het aanbrengen van raildempers is doelmatig op grond van de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder.

Afschermende maatregelen Merwede-Lingelijn

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan geheel worden weggenomen door het plaatsen van een 335 meter lang geluidsscherm met een hoogte van 1,5 meter +BS (bovenkant spoorstaaf) langs de Merwede-Lingelijn.

Het realiseren van een geluidsscherm voor alleen de 13 woningen in het plangebied 'Ons Dorp' is niet doelmatig is op grond van de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder. Indien echter ook de toekomstige woningen, die nog langs de Schapedrift binnen het plangebied De Blauwe Zoom worden gerealiseerd, worden meegenomen dan is een geluidsscherm naar alle waarschijnlijkheid wel doelmatig.

Hogere waarden

In tabel 15 is een overzicht gegeven van het aantal vast te stellen hogere waarden voor de Schapedrift (afhankelijk van de verharding) en de spoorwegen (Betuweroute en Merwede-Lingelijn).

Tabel 15: Benodigde hogere waarden (na toepassing aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder)

Geluidsbron	Hogere waarde	Aantal	Bestemming
Schapedrift (referentiewegdek)	53 dB	12 woningen	Wonen - 1
	54 dB	1 woning	
Schapedrift (dunne deklaag type A)	51 dB	12 woningen	Wonen - 1
	52 dB	1 woning	
Schapedrift (dunne deklaag type B)	50 dB	12 woningen	Wonen - 1
	51 dB	1 woning	
Spoorwegen (Betuweroute en Merwede-Lingelijn)	59 dB	13 woningen	Wonen - 1

Voor het railverkeerslawaai is geen rekening gehouden met het treffen van geluidsreducerende of

geluidsbeperkende maatregelen, omdat uit het 'Nalevingsverslag spoorwegen 2019' blijkt dat de werkelijke geluidsproductie in 2019 minimaal 4,8 dB lager was dan de maximaal toelaatbare geluidsproductie. Op basis van het gebruik van de spoorwegen in 2019 is er geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB en is het treffen van maatregelen niet noodzakelijk. Gezien de voorgenomen verlaging van de geluidsproductieplafonds stuit het aanbrengen van dure geluidsreducerende of geluidsbeperkende maatregelen, die bij een verlaging mogelijk niet nodig zijn, op overwegende bezwaren van financiële aard.

Het ligt in de rede om na de verlaging van de geluidsproductieplafonds de mogelijke maatregelen (raildempers of een geluidsscherm) opnieuw te beoordelen in het kader van de doelmatigheid, in samenhang met de verdere ontwikkeling van het plangebied 'De Blauwe Zoom'. Voor het vaststellen van hogere waarden is het noodzakelijk dat bij de betrokken woningen, conform het gemeentelijk geluidbeleid, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervan is sprake indien:

- De woningen beschikken over een geluidsluwe gevel gebaseerd op de gecumuleerde geluidsbelasting. Van een geluidsluwe gevel is sprake indien de gecumuleerde geluidsbelasting voor wegverkeerslawaaï maximaal 53 dB (zonder aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) bedraagt en voor railverkeerslawaaï maximaal 55 dB;
- De woningen een geluidsluwe (of een deel daarvan) tuin hebben van minimaal 20 m².

Om te voldoen aan bovenstaande voorwaarden dient bij de Schapedrift het wegdek minimaal te bestaan uit een dunne deklaag type A of een ander wegdek met een gelijkwaardige geluidsreductie. Voor de spoorwegen zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om aan de beleidsvoorwaarden te voldoen.

9.4.3 Conclusie

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde voor Schapedrift, de Ontsluitingsweg en de spoorwegen Betuweroute en Merwede-Lingelijn wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Door het treffen van maatregelen kan de reductie worden beperkt. Voor de Schapedrift en de spoorwegen Betuwerouten en Merwede-Lingelijn is het vaststellen van hogere waarden echter nog wel noodzakelijk. Het ontwerpbesluit hogere waarden dient tegelijkertijd met het ontwerpbesluit ter inzage te worden gelegd.

Om te voldoen aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid dient bij de Schapedrift het wegdek minimaal te bestaan uit een dunne deklaag type A of een ander wegdek met een gelijkwaardige geluidsreductie. Voor de spoorwegen zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om aan de beleidsvoorwaarden te voldoen. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

9.5 Luchtkwaliteit

9.5.1 Kader

Wettelijk kader

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de

luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Voor 'De Blauwe Zoom - Ons Dorp' geldt dat het gebied niet is opgenomen in het NSL. Binnen het plangebied 'Ons Dorp' wordt de realisatie van maximaal 72 woningen mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Wonen - 1'.

In de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën opgenomen voor ontwikkelingen die als NIBM worden aangemerkt. Dit zijn onder andere:

- kantoorlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m^2 omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 200.000 m^2 omvat;
- woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Op basis van artikel 5 Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (anti-cumulatiebeding) is aangegeven dat diverse ontwikkelingen in elkaars nabijheid niet afzonderlijk mogen worden getoetst aan de normen van de Wet luchtkwaliteit. Aangezien de locatie 'De Blauwe Zoom - Ons Dorp' gelegen is in de nabijheid van andere, met meerdere functies, is de ontwikkeling niet zondermeer aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

9.5.2 Onderzoek

Met betrekking tot voorliggende ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Hieronder zijn de resultaten beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 14 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten weergegeven.

Op grond van de opgenomen uitgangspunten voor de berekeningen van de luchtkwaliteit zijn in tabel 2 de maximaal berekende jaargemiddelde concentraties luchtverontreinigende stoffen weergegeven. In de resultaten van PM_{10} is geen rekening gehouden met de zogenaamde zeezoutcorrectie, omdat de jaargemiddelde concentratie de grenswaarde niet overschrijdt.

Tabel 2: Maximale jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} , en $\text{PM}_{2,5}$ langs de verschillende wegen

Bron	2020			2030		
	NO_2	PM_{10}	$\text{PM}_{2,5}$	NO_2	PM_{10}	$\text{PM}_{2,5}$
Grenswaarde	$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$25 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$25 \mu\text{g}/\text{m}^3$
Rijksweg A15	$32 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$20 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$12 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$21 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$17 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$9 \mu\text{g}/\text{m}^3$
Schapendrift	$23 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$19 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$11 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$16 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$16 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$9 \mu\text{g}/\text{m}^3$
Zwijnskaade	$28 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$20 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$12 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$19 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$17 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$9 \mu\text{g}/\text{m}^3$
Rivierdijk	$25 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$19 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$11 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$17 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$16 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$9 \mu\text{g}/\text{m}^3$
Peulenlaan	$30 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$20 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$12 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$20 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$17 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$9 \mu\text{g}/\text{m}^3$
Buitendams	$25 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$19 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$12 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$17 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$17 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$9 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Uit de resultaten van tabel 2 blijkt dat de berekende concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruimschoots lager zijn dan de gestelde jaargemiddelde grenswaarden.

De jaargemiddelde concentraties binnen de locatie 'De Blauwe Zoom - Ons Dorp' bedragen in 2020 respectievelijk dan 19-20 µg/m³ voor NO₂, 18-19 µg/m³ voor PM₁₀ en 11 µg/m³ PM_{2,5} en in 2030 14 µg/m³ voor NO₂, 16 µg/m³ voor PM₁₀ en 9 µg/m³ PM_{2,5}. De concentraties zijn ruimschoots lager dan grenswaarden.

9.5.3 Conclusie

Binnen de plangebied 'Ons Dorp' wordt voorzien in de bouw van maximaal 72 woningen. In dit onderzoek is beoordeeld of de concentratie luchtverontreinigende stoffen voldoet aan de gestelde grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit.

Aan de hand van berekeningen is aangetoond dat de luchtkwaliteit voor de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) langs de wegen en binnen het plangebied ruimschoots voldoet aan de grenswaarden. Derhalve leidt het aspect luchtkwaliteit niet tot belemmeringen voor de ontwikkeling van woningen binnen het plangebied.

9.6 Milieuzonering

9.6.1 Kader

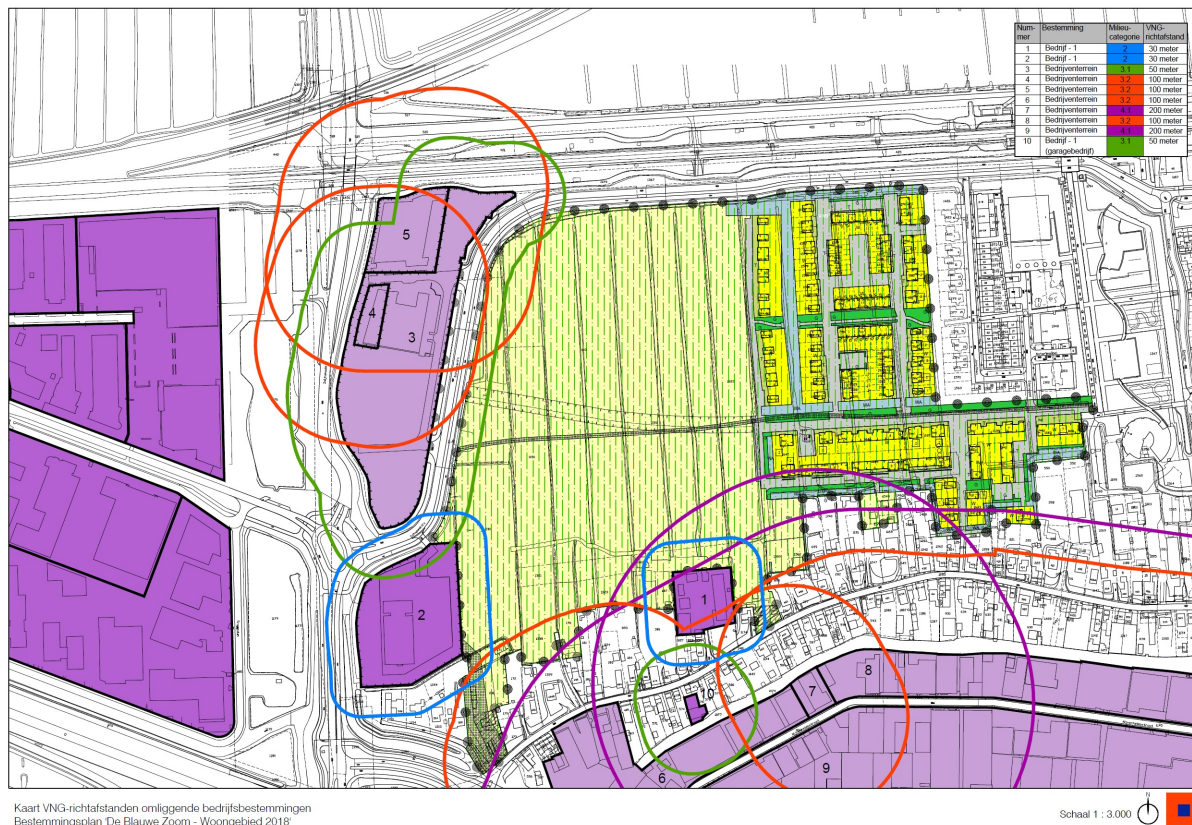
Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, het Activiteitenbesluit 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 het bedrijf te verwachten.

Voor nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningen, dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van nabijgelegen bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet milieubeheer en het 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 de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

De richtafstanden in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie tot de grens van een bedrijf in de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

9.6.2 Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse percelen voorzien van een bedrijfsbestemming, variërend van milieucategorie 2 tot en met 4.1. In afbeelding 9.1. is dit weergegeven voor het gebiedtype 'rustige woonwijk'.



Afbeelding 9.1.: richtafstanden van omliggende bedrijfsbestemmingen, uitgaande van omgevingstype 'rustige woonwijk'

Uit deze afbeelding blijkt dat de richtafstand niet tot in het plangebied gelegen zijn.

9.6.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is

daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

9.7.2 Onderzoek

In de omgeving van de ontwikkelingslocatie bevinden zich verschillende risicobronnen. Dit zijn; A15: afrit 23 (Papendrecht/N3) - afrit 27 (Gorinchem), Spoorlijn Route 202, Kijfhoek – Betuwe-route Meteren en een hogedruk aardgastransportleiding. Door Antea is onderzoek gedaan naar deze risicobronnen. De volledige rapportage is te raadplegen in bijlage 11. In onderzoek is ook een verantwoording van de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid gegeven. Hieronder zijn de belangrijkste en conclusies weergegeven.

A15: afrit 23 (Papendrecht/N3) - afrit 27 (Gorinchem)

Uit het onderzoek blijkt dat de maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour 46 meter bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden vanuit het Bevt. Daarnaast blijkt dat de hoogte van het groepsrisico toeneemt maar minder dan een factor 0,1 en blijft onder de oriëntatiewaarde. De weg is voorzien van een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG reikt echter niet tot het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden vanuit het Bevt.

Spoorlijn Router 202, Kijfhoek - Betuweroute Meteren

Uit het onderzoek blijkt dat de maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour 30 meter bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden vanuit het Bevt. Daarnaast blijkt dat de hoogte van het groepsrisico toeneemt maar minder dan een factor 0,1 en blijft onder de oriëntatiewaarde. Het spoor is voorzien van een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG reikt echter niet tot het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden vanuit het Bevt.

Hogedruk aardgastransportleiding

Uit het onderzoek blijkt dat de leiding geen maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour kent. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op. Daarnaast blijkt dat de hoogte van het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleiding zich in zowel de huidige als de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde bevindt. Het groepsrisico van deze leiding neemt in de toekomstige situatie niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

Voor alle bronnen is een beperkte verantwoording van het groepsrisico van toepassing. In de rapportage zijn elementen ter verantwoording van het groepsrisico aangedragen.

9.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

9.8 Overige belemmeringen

Inleidend

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of

rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Onderzoek

Riool(pers)leiding

Onder de centrale singel, de oost-westverbinding in het nieuwe woongebied, is een nieuwe rioolpersleiding gerealiseerd. Ter plaatse van het tracé is, met een breedte van 2 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding, een dubbelbestemming "Leiding - Riool" opgenomen. Hier geldt een beschermende regeling ten behoeve van het veiligstellen van de belangen van de leiding.

Conclusie

Voor de aanwezige rioolpersleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Voor het overige zijn er geen belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig, waartoe een regeling dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

9.9 Duurzaamheid

9.9.1 Kader

Regionaal beleid

De regio Drechtsteden wil bijdragen aan een toekomstbestendige, energieneutrale aarde. Om actief beleid te voeren heeft de regio ingezet op de uitwerking van een toekomstperspectief waarbij gezamenlijk wordt gewerkt aan een energieneutrale regio in 2050. Het regionaal beleid dat zich richt op duurzaamheid is opgesteld in 2017 en bestaat uit een drieluik:

1. Het Toekomstperspectief Drechtsteden Energieneutraal 2050: een toekomstperspectief dat beschrijft hoe de Drechtsteden energieneutraal kunnen worden, wat dit voor de regionale werkgelegenheid betekend en wat de toegevoegde waarde hiervan is.
2. De Energiestrategie Drechtsteden 2050: geeft de strategie voor een energieneutrale regio in 2050 weer aan de hand van een uitgewerkt Toekomstperspectief met werkwijze.
3. Samenwerkingsagenda Drechtsteden Energieneutraal: geeft de actiepunten per partij: wie doet wat?

De Energiestrategie Drechtsteden geeft een duidelijke werkwijze voor het Toekomstperspectief 2050, dat kan worden gezien als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen. De belangrijkste ontwikkelingen zijn het stoppen met gebruik van aardgas, het sterk inzetten op energiebesparing, het stoppen met gebruik van benzine, diesel e.d., de duurzame opwekking van elektriciteit en de realisering van de hoogst haalbare maatschappelijke opbrengst.

Stoppen met het gebruik van aardgas

Een belangrijk onderdeel van een energieneutrale toekomst is de aardgasreductie: vanaf 1 juli 2018 mogen woningen niet meer op aardgas worden aangesloten. In de Energiestrategie is een Wamtetransitieplan opgesteld om de uitfasering van aardgas te plannen. Hierin is opgenomen dat nieuwbouw niet langer op aardgas wordt aangesloten.

Duurzame energie

Vanuit de regio worden besparingsconcepten ondersteund en opgenomen in omgevingsvisies. Er worden kaders ontwikkeld voor initiatieven, kansen onderzocht voor smart grids en energiebuffering, en wordt een zonneoffensief ingezet en nieuwbouw wordt energie producerend gerealiseerd. Voor nieuwbouw wordt de nieuwe BENG-norm als uitgangspunt gehanteerd.

Gemeentelijk beleid

De Gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft de ambitie om bij ontwikkeling van De Blauwe Zoom een

aanmerkelijke reductie van de uitstoot van CO₂ te bereiken. Voor het woongebied is een minimum EPL (energieprestatie op locatie) van 7,2 vastgelegd. Dit dient behaald te worden via een duurzame energievoorziening.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

9.9.2 Onderzoek en conclusie

Bij de ontwikkeling van 'Ons Dorp' is duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt.

In het plan worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. Deze langzaam oplopende natuurvriendelijke oevers worden ook op veel plaatsen in het uitgeefbaar gebied van Ons Dorp toegepast, inclusief bijpassende beplanting waarin allerlei diersoorten (van insecten tot vogels) zich thuis voelen. Daarnaast worden de watergangen voorzien van verschillende diepten en structuurverhogende elementen.

Gestuurd wordt op het behoud van zo veel mogelijk diversiteit diersoorten in de wijk. Zo zitten er nestkasten in de topgevels van de woningen opgenomen ten behoeve van de huismus, gierwaluw en vleermuis. Daarnaast wordt de onderste rij pannen van de huizen verhoogd om ruimte te creëren voor het nestelen van huismussen. Op verschillende plaatsen in het groen (met name in de parkzone aan de westkant) zullen diverse structuurverhogende elementen worden geplaatst in de vorm van steenhopen, insectenhôtels, takkenrillen etc.

Bij de ontwikkeling van 'Ons Dorp' is aan duurzaamheid via enkele thema's al aandacht geschonken. Vooral water, energie en ecologie/groen zijn in de planvorming (bijvoorbeeld bij de gemaakte proefverkaveling) meegenomen. Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten.

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening 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, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Exploitatieplan

Bij dit bestemmingsplangebied is een exploitatieplan opgesteld. Zoals reeds in paragraaf 2.2 is vermeld, is dit exploitatieplan één van de documenten, waarin de uitgangspunten c.q. randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied zijn vastgelegd.

In het exploitatieplan is onder meer geregeld dat voor de gronden die nog niet in eigendom zijn van de gemeente, de mogelijkheid bestaat voor de eigenaren om tot realisatie op eigen initiatief over te gaan. In geval van zelfrealisatie bepaalt het exploitatieplan aan welke eisen voldaan moeten worden om te komen tot de aanleg van de openbare hoofdstructuur en voorzieningen; zoals wegen, wateren en groengebieden. Het ontwerpexploitatieplan wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

Met de realisatie van het 'Ons Dorp' in woongebied De Blauwe Zoom wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar nieuwe woningen in de regio. Al geruime tijd wordt gewerkt aan de planvorming omtrent De Blauwe Zoom. Gedurende het planproces wordt op diverse momenten naar buiten getreden met als doel de omwonenden, belanghebbenden en andere geïnteresseerden te informeren.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

10.3 Handhavingsaspecten

Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen.

Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een mogelijkheid tot afwijken.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Vervolgens is door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De opzet van het plan is globaal; realisatie van het plan zal plaatsvinden volgens de doelstellingen van de gemeente die onder meer via het exploitatieplan worden afgedwongen. Na de oplevering van de woningen zal een controle plaatsvinden.

De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering (en dus: het mogelijk ontstaan van handhavingssituaties) zo veel mogelijk worden voorkomen.

Hoofdstuk 11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure, voor inspraak worden vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

Tijdens de inspraaktermijn zijn er twee inspraakreacties binnen gekomen. Deze inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording inspraakreacties, zie bijlage 15. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Overleg

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 is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse overleginstanties. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat in de nota van beantwoording inspraakreacties, zie bijlage 15. Door de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid zijn een aantal punten aangedragen die moeten worden aangepast in het bestemmingsplan. Deze opmerkingen zijn met name gemaakt op het akoestisch onderzoek. Ook het luchtkwaliteitsonderzoek is naar aanleiding hiervan aangepast.

Daarnaast hebben de veiligheidsdiensten aangegeven dat de eilanden aan de zuidzijde maar aan één kant worden ontsloten. Het advies van de veiligheidsdiensten, om een tweede ontsluitingsmogelijkheid te bieden, wordt overgenomen. Naar aanleiding van deze reactie wordt een extra brug geplaatst die beiden met elkaar verbindt. Beide eilanden zijn hierdoor tweezijdig ontsloten.

11.2 Ontwerpfase

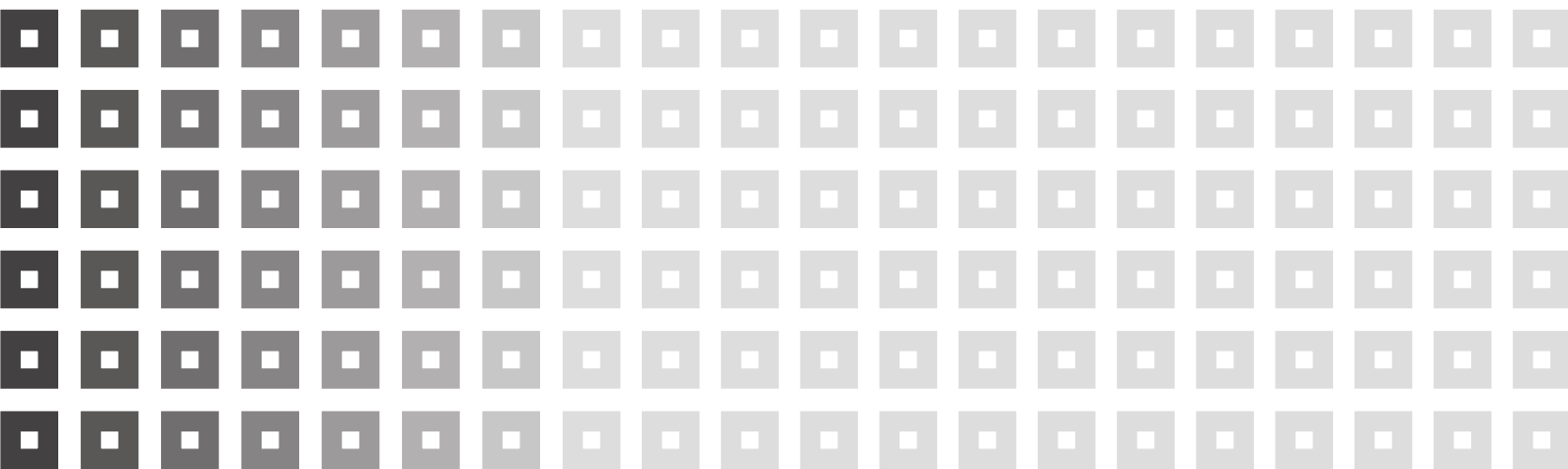
Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die eventueel volgen uit de inspraakreacties en de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen. Van de eventueel te ontvangen zienswijzen wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan.

11.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.



Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	INLEIDENDEREGELS	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk2	BESTEMMINGSREGELS	15
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Tuin	16
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	18
Artikel 6	Water	20
Artikel 7	Wonen	21
Artikel 8	Wonen - 1	24
Artikel 9	Woongebied	27
Artikel 10	Leiding - Riool	31
Hoofdstuk3	ALGEMENEREGELS	33
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 12	Algemene bouwregels	34
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	35
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	38
Artikel 17	Overige regels	39
Hoofdstuk4	OVERGANGS-EN SLOTREGELS	41
Artikel 18	Overgangsrecht	41
Artikel 19	Slotregel	42

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDEREGLS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - Ons Dorp" met identificatienummer NL.IMRO.0523.BP2021DBZWNFASE2-0001 van de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aaneengebouwde woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van (een rij van) minimaal drie hoofdgebouwen, die minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw zijn verbonden.

1.5 aanduiding:

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

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in (een gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de bewoner van de woning.

1.7 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.9 afwijken:

het afwijken van de planregels, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening juncto 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.10 andere geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.11 archeologische verwachtingswaarde:

de aan een gebied toegerekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

1.12 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.

1.13 archeologisch deskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige met een aantoonbare specifieke deskundigheid op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.14 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.15 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.16 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.17 bestaand:

- a. bij bouwwerken: bebouwing aanwezig of legaal in aanbouw ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel bebouwing die nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend;
- b. bij gebruik: het gebruik dat bestaat ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijbehorende bouwwerken:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.22 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.28 buitenopslag:

het in open lucht opslaan of opgeslagen houden van gereede of ongereede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan.

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

1.31 erf:

het al dan niet bebouwde deel van een perceel dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en dat binnen het bestemmingsvlak, maar buiten het bouwvlak ligt.

1.32 erker:

een grondgebonden uitbouw van het hoofdgebouw van een woning, gelegen aan en vóór het (verlengde van) een aan openbaar toegankelijk gebied gelegen gevel van het hoofdgebouw.

1.33 gebouw:

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

1.34 gebruik(-en):

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.35 geldende voorkeursgrenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende voorkeursgrenswaarde inzake geluidbelasting;

1.36 gestapelde woning:

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen.

1.37 handel in en verkoop van goederen en diensten via internet:

bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder niet begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegen anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waar vrijwel uitsluitend een elektronische transactie tot stand komt, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.38 hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.39 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.40 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling die in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie. In deze regels worden onder horecabedrijf uitsluitend de volgende specifieke vormen daarvan begrepen:

- a. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
- b. restaurant: een bedrijf gericht op het voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren alsmede het verstrekken van alcoholische dranken; het accent ligt op het ter plaatse nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren;
- c. dagzaak: een bedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 22.00 uur heeft, en dat is gericht op het ter plaatse rechtstreeks aan de gebruiker verstrekken van niet-alcoholische dranken alsmede de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren, waarbij het accent ligt op de verkoop van niet-alcoholische dranken, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiehuis of theehuis en ijssalon;
- d. afhaalcentrum: een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren; het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren;
- e. cafetaria/snackbar: een bedrijf gericht op het verstrekken aan de gebruiker van en het al dan niet ter plaatse gebruiken van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren; het accent ligt op de

verkoop van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren;

- f. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waarvan het sluitingsuur later dan 22.00 uur ligt;
- g. discotheek: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 22.00 uur ligt.
- h. zalencentrum: een bedrijf gericht op het verhuren van zalen ten behoeve van congressen, seminars, bruiloften en partijen of daarmee gelijk te stellen activiteiten.

1.41 huishouden:

een persoon of groep personen, die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voer(t)(en) en wil(len) voeren. Hierbij moet sprake zijn van onderlinge, met een gezinsverband vergelijkbare, verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. kamer(ver)huur wordt hieronder niet begrepen.

1.42 kantoor:

een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden met geen of slechts een ondergeschikte baliefunctie.

1.43 kruin van de weg:

het hoogste punt in het dwarsprofiel van de weg ten tijde van de aanleg van de weg, dan wel na reconstructie van de weg.

1.44 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

1.45 maatschappelijke voorzieningen:

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (met uitzondering van een ziekenhuis), voorzieningen ten behoeve van kinderopvang alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.46 maatvoeringsgrens:

de grens van een maatvoeringsvlak.

1.47 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.48 nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.49 natuurvriendelijke oevers:

oevers waarbij naast de waterkerende functie vooral rekening gehouden wordt met natuur en landschap.

1.50 nevenactiviteit:

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.51 normaal onderhoud, gebruik en beheer:

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.52 omgevingsvergunning voor het afwijken van bij het plan aangegeven regels:

een vergunning voor het afwijken van de planregels, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening juncto 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.53 omgevingsvergunning voor het bouwen:

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.54 omgevingsvergunning voor het slopen:

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 2.1 lid 1 onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.55 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder a van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.56 omgevingsvergunning voor het slopen, verstoren, verplaatsen van een monument:

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.57 onderkomen:

voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, kampeermiddel en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken.

1.58 oorspronkelijk maaiveld:

het maaiveld zoals aanwezig voor een eventuele ophoging en/of egalisering van de gronden ten behoeve van de nieuwbouw, waarbij de eerste oorspronkelijke bodemlaag onder de opgebrachte zandlaag maatgevend is.

1.59 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met ten hoogste aan één zijde een wand.

1.60 peil:

- a. voor een bouwwerk dat direct aan de weg grenst of een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van dat bouwwerk respectievelijk die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein voor het bouwrijp maken van het terrein, ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het gemiddelde waterniveau ter plaatse van het bouwwerk;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse voor

het bouwrijp maken van het terrein.

1.61 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen.

1.62 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen (al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel):

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een sekswinkel
- e. een seksclub of parenclub.

1.63 slopen:

het geheel of gedeeltelijk afbreken van gebouwen en andere bouwwerken.

1.64 sociale huurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag.

1.65 sociale koopwoning:

koopwoning met een bepaalde koopprijs zoals genoemd in de regionale woonvisie, of diens rechtsopvolger.

1.66 speeltoestel:

een inrichting bestemd voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt.

1.67 speelvoorziening:

kleinschalige voorzieningen of attributen voor sport en spel op en rond speelplaatsen en trapveldjes, hieronder niet begrepen skatebanen, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en dergelijke.

1.68 sportvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van sportactiviteiten zoals kart/skelterbanen, (kunst)ijsbanen, skibanen, sportvelden, sporthallen, stadions, squashcentra, tennisbanen, wielers/ skeelerbanen, zwembaden, sportschool en fitnesscentra en overige vergelijkbare sportactiviteiten.

1.69 standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten.

1.70 straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;

- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

1.71 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.72 uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.73 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.74 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, welke als belangrijkste is aan te merken en waar vandaan het gebouw in hoofdzaak toegankelijk is.

1.75 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen.

1.76 vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw losstaat van andere hoofdgebouwen.

1.77 waterbalans:

het instrument zoals omschreven in paragraaf 7.2.2 van de Toelichting van het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - Ons Dorp".

1.78 weg:

een weg als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub b van de Wegenverkeerswet.

1.79 Wet geluidhinder:

wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (Stb.1979, 99), gewijzigd bij wet van 19 december 2002, (Stb. 2003,23).

1.80 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.81 wonen:

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van bijzondere woonvormen.

1.82 woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.83 woning in de sociale sector:

een sociale huurwoning en/of een sociale koopwoning.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand van een gebouw:

tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.1.2 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.1.3 de bebouwde oppervlakte:

van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

2.1.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. In geval van een lessenaarsdak is de goothoogte de hoogte aan de hoge zijde van het dak.

2.1.5 de dakhelling van een gebouw:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. In geval van een lessenaarsdak is de goothoogte de hoogte aan de lage zijde van het dak.

2.1.7 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.1.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.1.10 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en overige beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer': in ieder geval voor een langzaamverkeersroute;
- f. speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. publieke voorzieningen ten behoeve van de brandveiligheid en brandbestrijding;
- j. het plaatsen en onderhouden van verkeersvoorzieningen voor de afwikkeling van het scheepvaartverkeer;
- k. bij een en ander behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden voor gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen, met uitzondering van gebouwen die vallen onder de definitie straatmeubilair, zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de onder a. bedoelde gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de oppervlakte van de onder a. bedoelde gebouwen mag niet meer bedragen dan 25 m² per gebouw.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen voor:

- a. (licht)masten, palen en verkeerstekens: 20 m;
- b. geluidschermen en andere geluidwerende voorzieningen: 10 m;
- c. scheepvaartverkeersvoorzieningen: 7 m;
- d. speelvoorzieningen: 5 m;
- e. straatmeubilair: 3 m;
- f. in afwijking van het hiervoor bepaalde, reikt de bouwhoogte van draagconstructies voor reclame, die worden aangebracht aan lichtmasten, niet verder dan 1,5 m onder de hoogte van de lichtmast, waarbij tevens een minimale vrije doorgangshoogte van 4,5 m dient te worden aangehouden;
- g. erfafscheidingen: dan zoals in bijlage 5 is aangegeven, waarbij de maximale hoogte geldt voor het gehele perceel, ook als het betreffende perceel een iets andere omvang of afmeting krijgt dan in bijlage 5 is aangegeven;
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeren op eigen terrein, met inachtnaam van het bepaalde in lid 4.4.1;
- c. toegangspaden;
- d. watergangen, waterpartijen en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. bij een en ander behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden voor gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangs- of tochtportalen behorend bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen toegestaan, mits;
 - 1. de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;
 - 2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 - 3. voor zover een erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw, de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken in de vorm van bergingen, behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal bedragen:
 - 1. van vlaggenmasten en lichtmasten: 6 m;
 - 2. van speeltoestellen: 5 m;
 - 3. van erfafscheidingen: 1 m;
 - 4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m;
 - 5. in afwijking van het bepaalde onder 3, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Ons Dorp': van erfafscheidingen: de hoogte zoals in bijlage 5 is aangegeven, waarbij de maximale hoogte geldt voor het gehele perceel, ook als het betreffende perceel een iets andere omvang of afmeting krijgt dan in bijlage 5 is aangegeven;

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a voor een uitbreiding van een op de aangrenzende grond aanwezig hoofdgebouw, zijnde een woning, dan wel het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mits:

- a. de uitbreiding van het hoofdgebouw (woning) voldoet aan de hoogte- en afstandsbepalingen als

bepaald in artikel Wonen;

- b. de totale oppervlakte aan aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen die op de aangrenzende gronden maximaal mag worden gebouwd, niet wordt overschreden;
- c. de goothoogte maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt.

4.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a sub 3. en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

4.3.3 Voorwaarden afwijken

Afwijken als bedoeld in lid 4.3.1 en 4.3.2 is slechts mogelijk, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Toegestaan gebruik

- a. Parkeren op eigen terrein is toegestaan, voor zover het betreft de zone gelegen tussen de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens van de aangrenzende bestemming en de openbare weg zelf, indien deze zone wordt gebruikt als oprit naar een overkapping of garage.
- b. Parkeren op eigen terrein is tevens toegestaan in het gedeelte van het perceel tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens, mits dit gedeelte minimaal 2,5 m breed is.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen en -ontsluitingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- e. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en speeltoestellen;
- f. ambulante detailhandel;
- g. straatmeubilair;
- h. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. bij een en ander behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'plein' in ieder geval voor een plein;
- k. geluidwerende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden voor gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen die vallen onder de definitie straatmeubilair, zijn toegestaan mits:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 2. de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³;
- b. overige gebouwen zijn niet toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal bedragen voor:
 1. geluidsschermen en andere geluidwerende voorzieningen: 10 m;
 2. straatmeubilair, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer: 3 m;
 3. speeltoestellen: 5 m;
 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een speelvoorziening: 5 m;
 5. vlaggenmasten: 6 m;
 6. lichtmasten en voorzieningen voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer: 15 m;
 7. van erfafscheidingen: 1 m;
 8. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m;
 9. in afwijking van het bepaalde onder 7, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Ons Dorp': van erfafscheidingen: de hoogte zoals in bijlage 5 is aangegeven, waarbij de maximale hoogte geldt voor het gehele perceel, ook als het betreffende perceel een iets andere omvang of afmeting krijgt dan in bijlage 5 is aangegeven;

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld en de bescherming van het openbaar groen, nadere eisen stellen aan de situering en de omvang van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Toegestaan gebruik

Toegestaan is het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van standplaatsen, weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift een vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze is verleend.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. waterberging, watergangen, waterpartijen en oeverstroken;
- c. watergebonden recreatie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - natuurvriendelijke oever' in ieder geval natuurvriendelijke oevers;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens een brug;
- f. bij een en ander behorende voorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, keurmuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers en dammen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden voor gebouwen de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende bouwregels:

- a. het bouwen van bruggen is niet toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduiding 'brug', waar alsdan de maatvoering is toegestaan zoals bedoeld onder c;
- b. het bouwen van steigers is niet toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - natuurvriendelijke oever', waar geldt dat:
 - 1. dat steigers zijn toegestaan, met een breedte van maximaal 50% van de breedte van het perceel;
 - 2. steigers zijn niet toegestaan boven water van de gemeente of het waterschap;
 - 3. dat voor het overige geen bouwwerken, waaronder damwanden en erfafscheidingen, toegestaan;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen voor:
 - 1. voorzieningen voor de waterwegaanduiding en - geleiding: 15 m;
 - 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

6.2.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in sublid 6.2.2 wordt pas verleend nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterweg en/of waterkering.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in:

- a. 6.2.2 onder a. voor het bouwen van bruggen;
- b. 6.2.2 onder b. voor het bouwen van steigers;

mits advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterweg en/of waterkering.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder mede wordt verstaan de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. parkeren op eigen terrein;
- f. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het maximum aantal wooneenheden bedraagt het bestaande aantal;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 10 m bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij vrijstaande woningen dient ten minste 3 m te bedragen, dan wel de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens indien deze minder is dan 3 m;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij twee-aaneengebouwde woningen dient ten minste 1,5 m te bedragen, dan wel de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens indien deze minder is dan 1,5 m.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden voor bijbehorende bouwwerken de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd op het achtererfgebied met dien verstande dat uitbouwen in de vorm van erkers en tochtportalen op het voorerfgebied mogen worden gebouwd, mits:
 - 1. de horizontale diepte niet meer dan 1 m bedraagt;
 - 2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden ten minste 2,5 m bedraagt;
 - 3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte niet meer dan 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan respectievelijk 80 m² voor de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en 30 m² voor de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen;
- c. het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd of overdekt;
- d. het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel, voor zover deze gronden behoren bij een bedrijf en op de begane grond van de bijgebouwen geen sprake is van woonruimte, mag voor ten hoogste 60% worden bebouwd of overdekt;

- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen voor:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied: 1 m;
 - 2. pergola's: 3 m;
 - 3. vlaggenmasten en lichtmasten: 6 m;
 - 4. palen en masten: 10 m;
 - 5. speelvoorzieningen: 5 m;
 - 6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.

7.3 **Afwijken van de bouwregels**

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

- a. 7.2.2 onder a. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied, waarbij alsdan de maatvoerings- en situeringsregels gelden zoals verwoord in lid 7.2.2;
- b. 7.2.3 onder a. punt 1 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied tot ten hoogste 2 m;

alle mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 *Toegestaan gebruik*

- a. De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken mag, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, ten hoogste 30% bedragen van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m².

7.4.2 *Niet toegestaan gebruik*

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag geen horeca of detailhandel betreffen, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroepsactiviteit;
- b. het hobbymatig agrarisch houden van dieren op een afstand van minder dan 25 m ten opzichte van woningen van derden is niet toegestaan.

7.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet, mits:

- a. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomende geval samen met de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, niet meer bedraagt dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m²;

- b. het bedrijfsactiviteiten betreft, die in bijlage 2 zijn aangeduid als categorie A, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- c. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- f. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
- g. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de omgeving niet onevenredig schaden;
- h. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 - 1. het parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 - 2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- j. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- k. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

7.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de afstand van uitbreidingen van woningen en van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrenzen, waarbij geëist kan worden dat deze afstand ten minste 3 m zal bedragen.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder mede wordt verstaan de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. parkeren op eigen terrein;
- f. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal wooneenheden binnen de bestemming bedraagt maximaal 72;
- c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' en/of 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij vrijstaande woningen dient ten minste 3 m te bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij twee-aaneengebouwde en rijwoningen dient tenminste 1,5 m te bedragen.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden voor bijbehorende bouwwerken de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd op het achtererfgebied;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan respectievelijk 80 m² voor de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en 30 m² voor de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen;
- c. het buiten het bouwvlak gelegen achterterf mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd of overdekt;
- d. het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel, voor zover deze gronden behoren bij een bedrijf en op de begane grond van de bijgebouwen geen sprake is van woonruimte, mag voor ten hoogste 60% worden bebouwd of overdekt;
- e. de goothoogte van aaneengebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van aaneengebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen voor:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied: 1 m tenzij in bijlage 5 anders is aangegeven,

waarbij de maximale hoogte geldt voor het gehele perceel, ook als het betreffende perceel een iets andere omvang of afmeting krijgt dan in bijlage 5 is aangegeven;

2. erf- en terreinafscheidingen in het achtererfgebied: zoals in bijlage 5 is aangegeven, waarbij de maximale hoogte geldt voor het gehele perceel, ook als het betreffende perceel een iets andere omvang of afmeting krijgt dan in bijlage 5 is aangegeven;
3. pergola's: 3 m;
4. vlaggenmasten en lichtmasten: 6 m;
5. palen en masten: 10 m;
6. speelvoorzieningen: 5 m;
7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.

8.2.4 Waterbalans

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, alsmede een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, kan pas worden verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate aan de waterbalans is voldaan.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3 onder a. punt 1 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied tot ten hoogste 2 m; mits:

1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Toegestaan gebruik

- a. De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken mag, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, ten hoogste 30% bedragen van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m².

8.4.2 Niet toegestaan gebruik

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag geen horeca of detailhandel betreffen, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroepsactiviteit;
- b. het hobbymatig agrarisch houden van dieren op een afstand van minder dan 25 m ten opzichte van woningen van derden is niet toegestaan.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet, mits:

- a. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomende geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, niet meer bedraagt dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m²;
- b. het bedrijfsactiviteiten betreft, die in Bijlage 2 zijn aangeduid als categorie A, dan wel daarmee gelijk

- kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- c. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 - d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
 - e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
 - f. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
 - g. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de omgeving niet onevenredig schaden;
 - h. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 - 1. het parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 - 2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;
 - i. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
 - j. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - k. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

8.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de afstand van uitbreidingen van woningen en van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrenzen, waarbij geëist kan worden dat deze afstand ten minste 3 m zal bedragen.

Artikel 9 Woongebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. een aan huis verbonden beroep;
- c. tuinen en erven;
- d. buurtontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een wijkontsluitingsweg;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. verblijfsgebied en langzaamverkeersroutes;
- h. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- i. groen- en speelvoorzieningen;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. straatmeubilair;
- l. watergangen, waterpartijen en voorzieningen voor de waterhuishouding; met dien verstande dat de waterbalans in acht genomen dient te worden;
- m. bij een en ander behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. het aantal wooneenheden binnen de bestemming bedraagt maximaal 40;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 10 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt dat ter plaatse van de locaties zoals aangeduid op afbeelding 9 in het Document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom, zoals opgenomen als bijlage 3 bij deze regels, hoogteaccenten zijn toegestaan met een maximale hoogte van 16 meter;
- d. de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m;
- e. voor de overige bouwregels voor hoofdgebouwen (woningen) wordt verwezen naar het bepaalde in het 'Document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom; welk document als bijlage 3 bij deze regels is opgenomen;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de gevels bestaande woningen aan de Buitendams dient ten minste 15 m te bedragen;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelgrens van bestaande woningen aan de Buitendams dient ten minste 5 meter te bedragen.

9.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden gelden voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen de volgende bouwregels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen erkers, toegangs- en tochtportalen tevens in het voorerfgebied worden gebouwd, mits:
 - 1. de diepte maximaal 1 m bedraagt;
 - 2. de diepte van de overblijvende, niet-bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 - 3. voor zover een erker of tochtportaal wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw, de

- breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
- 4. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.
- c. de oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m² voor de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en 30 m² voor de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen;
- d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6 m.

9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal voor:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied: 1 m;
 - 2. erf- en terreinafscheidingen in het achtererfgebied: 2 m;
 - 3. vlaggenmasten en lichtmasten: 6 m;
 - 4. speeltoestellen: 4 m;
 - 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.

9.2.4 *Waterbalans*

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, alsmede een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, kan pas worden verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate aan de waterbalans is voldaan.

9.2.5 *Wet geluidhinder*

Woningen dienen te voldoen aan de geldende voorkeursgrenswaarde dan wel de hogere grenswaarde uit het bij dit plan behorende Besluit hogere waarde Wet geluidhinder.

9.2.6 *Bedrijven en milieuzonering*

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan pas worden verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is aangetoond dat aan de richtafstand met betrekking tot bedrijven en milieuzonering is voldaan, dan wel gemotiveerd is aangetoond dat van de richtafstand kan worden afgeweken.

9.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van hoofdgebouwen; die hetzij in de zijdelingse perceelsgrens, hetzij binnen een afstand van 3 m daarvan worden gebouwd, teneinde te voorkomen dat die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onevenredige beschaduwning teweeg brengen naar aangrenzende gronden, of het doorzicht naar het gebied "De Blauwe Zoom" belemmeren.

9.4 **Afwijken van de bouwregels**

9.4.1 *Afwijkingsmogelijkheid*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 9.2.2 onder a. voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in het voorerfgebied; waarbij alsdan de maatvoerings- en situeringsregels gelden zoals verwoord in lid 9.2.2 onder c., d. en e.;
- b. artikel 9.2.2 onder b. sub 4 en 9.2.2 onder d. en e., indien is aangetoond dat aan de aldaar genoemde maximum goothoogte en/of bouwhoogte niet kan worden voldaan in verband met de eisen in het Bouwbesluit of diens rechtsopvolger.

9.4.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 9.4.1 is slechts mogelijk indien;

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Toegestaan gebruik

- a. De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken bedraagt, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf; ten hoogste 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50m².
- b. Een woning mag worden gebruikt als zorgwoning.

9.5.2 Niet toegestaan gebruik

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag geen horeca of detailhandel betreffen, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroepsactiviteit.

9.5.3 Woningbouwcategorieën

Ter plaatse van de gronden, zoals bedoeld in lid 9.2.1 onder a, dient circa 21% van woningen in de sociale sector te worden gebouwd.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.5.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet, mits:

- a. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomende geval samen met de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m²;
- b. het bedrijfsactiviteiten betreft, die in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- c. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- f. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
- g. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de omgeving niet onevenredig schaden;
- h. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 - 1. het parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats

- te vinden, en
2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;
 - i. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
 - j. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - k. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Leiding - Riool

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van een diep geboorde rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding - riool" met de daarbij behorende belemmeringenstrook met een breedte van 4 m.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 10.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

10.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 10.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 10.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. een geringere diepte betreffen dan 8 meter beneden maaiveld en waarover vooraf overleg is gevoerd met de betreffende leidingbeheerder;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

10.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals in lid 10.4.1 bedoeld zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Bestaande maten

Voor een bestaand bouwwerk dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstand of bebouwingspercentage afwijkt van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepalingen voor de maatvoering, met dien verstande dat:

- a. bestaande maten die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. bestaande maten die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. ingeval van herbouw is het bepaalde in dit lid onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is lid 18.1 Overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing.

12.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen worden ondergeschikte bouwonderdelen van bouwwerken zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, balkons, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bebouwingsgrenzen of de bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

12.3 Ondergronds bouwen

Daar waar in het plan geen specifieke regeling is opgenomen voor ondergronds bouwen zijn de regels van dit plan van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

12.4 Voorwaardelijke verplichting geluidgevoelige objecten

Een omgevingsvergunning voor de bouw van geluidgevoelige objecten wordt niet eerder verleend dan wanneer door de aanvrager is aangetoond dat wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden en de daarin gestelde voorwaarden.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde.

13.2 Strijdig gebruik

Een strijdig gebruik als bedoeld in lid 13.1 is in elk geval:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden:
 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 2. als opslag-, stort- of bergplaatsstort van machines, voer-, vaar- en/of vliegtuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten; behalve wanneer dit elders in het plan expliciet is toegestaan;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden,

- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- c. het gebruiken van geluidgevoelige objecten conform de doeleinden uit de onderliggende bestemming, voor zover niet wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden en de daarin gestelde voorwaarden.

13.3 Parkeren

Ten behoeve van het parkeren geldt het bepaalde in het "Document "Locatie-eisen De Blauwe Zoom", welk document als bijlage 3 bij deze regels is opgenomen, met in achtneming van in ieder geval het volgende:

- a. ieder ontwikkelingsveld dient het parkeerprogramma binnen eigen gebied (veld) op te lossen;
- b. per ontwikkelingslocatie is een sluitende parkeerbalans het uitgangspunt. Hierbij wordt, in afwijking van de gemeentelijke parkeernota, gerekend met de gemiddelde parkeernorm zoals gehanteerd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2022, zoals opgenomen in bijlage 4 van deze regels, of de rechtsopvolger daarvan.
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Ons Dorp' de volgende parkeernormen:

Type woning	Parkeernorm per woning (afgerond op hele aantallen parkeerplaatsen)
Rug-aan-rugwoningen	1,8
Rijwoning	2,4
Twee-onder-een-kapwoning	2,6
Vrijstaande woning	2,7

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Vrijwaringszone - Laagvliegroute

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Laagvliegroute' gelden de volgende aanvullende regels:

14.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de andere bestemmingen ('Groen' tot en met 'Woongebied') geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Laagvliegroute' de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 30 m boven NAP.

14.1.2 Omgevingsvergunning voor afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 14.1.1 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, conform de bouwregels op grond van de betreffende bestemming, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de laagvliegroute.

14.1.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Alvorens de onder 14.1.2 bedoelde omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betreffende beheerder van de straalverbinding.

14.2 overige zone - Ons Dorp

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Ons Dorp' geldt het bepaalde in de artikelen 4.2.2, 5.2.2 en 13.3.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 15% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- e. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m voor zover de bestemming niet in een afwijking voorziet.

15.2 Voorwaarden afwijking

Afwijken als bedoeld in artikel 15.1 is slechts mogelijk, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

16.2 Toelaatbaarheid

Alvorens toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in lid 16.1 dient te worden voldaan aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:

- a. luchtkwaliteit;
- b. geluid;
- c. mobiliteitstoets;
- d. bodemkwaliteit;
- e. watertoets;
- f. archeologie;
- g. externe veiligheid;
- h. bedrijven- en milieuzonering;
- i. ecologie (waaronder stikstofdepositie);
- j. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal;
- k. laddertoets.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende bestemmingen zoals bedoeld in hoofdstuk 2, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte). Daarbij geldt het bepaalde in het document “Locatie-Eisen De Blauwe Zoom”, welk document als bijlage 3 bij deze regels is opgenomen, met in achtneming van in ieder geval het volgende:

1. ieder ontwikkelingsveld dient het parkeerprogramma binnen eigen gebied (veld) op te lossen;
2. per ontwikkelingslocatie is een sluitende parkeerbalans het uitgangspunt. Hierbij wordt gerekend met een parkeernorm van 2,35 per woning zoals gehanteerd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2022, zoals opgenomen in bijlage 4 van deze regels, of de rechtsopvolger daarvan
3. in afwijking van het bepaalde onder 2 gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Ons Dorp' de volgende parkeernormen:

Type woning	Parkeernorm per woning (afgerond op hele aantallen parkeerplaatsen)
Rug-aan-rugwoningen	1,8
Rijwoning	2,4
Twee-onder-een-kapwoning	2,6
Vrijstaande woning	2,7

- b. burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde onder a afwijken indien op een andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of indien het woningprogramma daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS-EN SLOTREGELS

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 Algemeen

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

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

18.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 18.1.1 met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 18.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 18.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

18.2.5 Hardheidsclausule

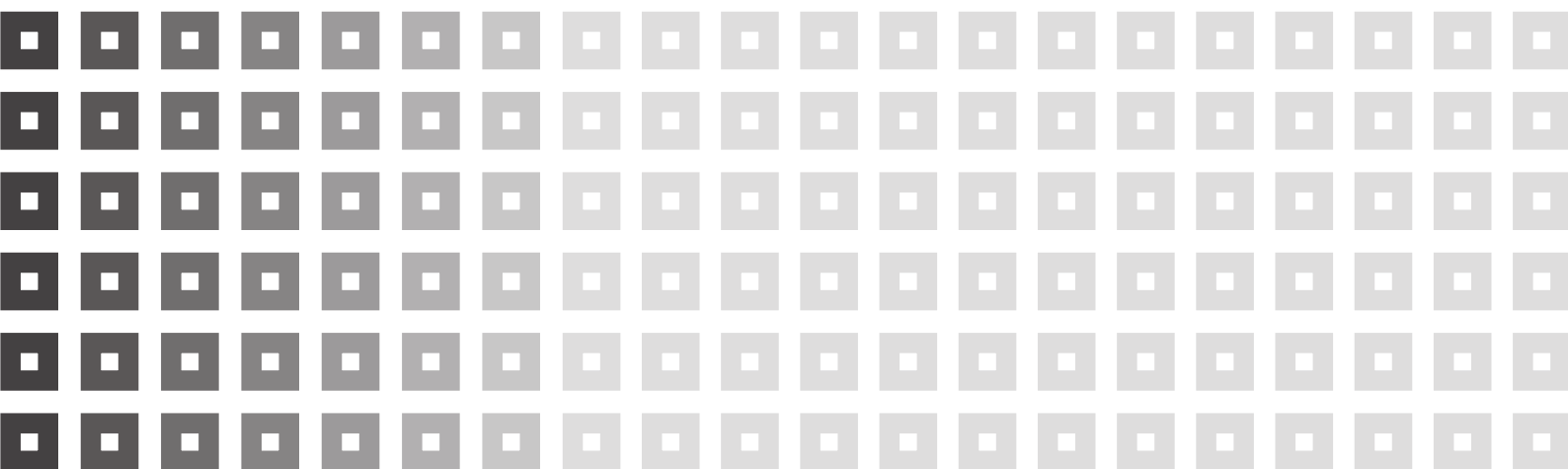
Indien toepassing van het overgangsrecht voor bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

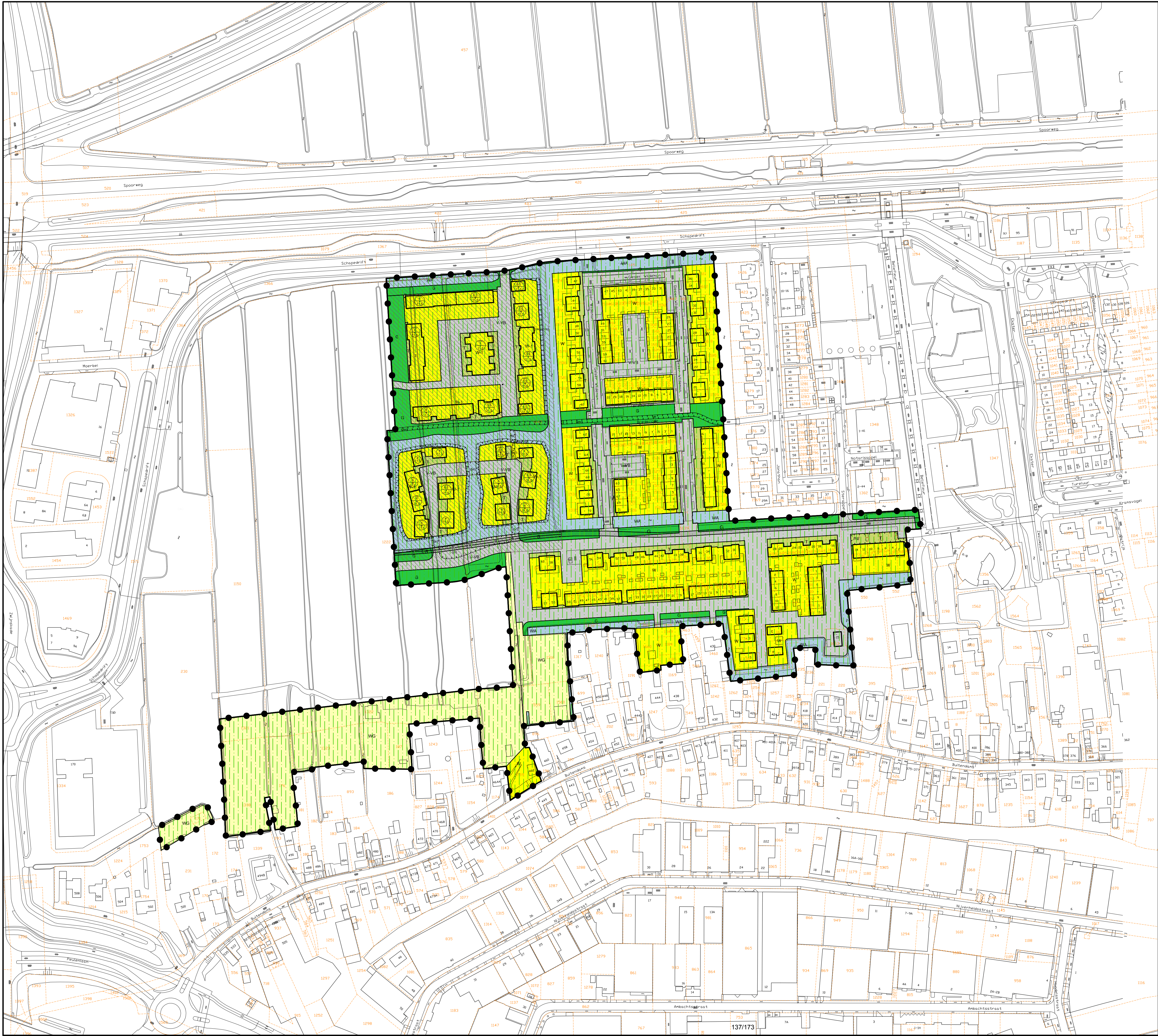
Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - Ons Dorp".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,





- Plangebied**
- Plangrens
- Enkelbestemmingen**
- G Groen
 - T Tuin
 - V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 - WA Water
 - W Wonen
 - W-1 Wonen - 1
 - WG Woongebied
- Dubbelbestemmingen**
- L-R Leiding - Riool
- Gebiedsaanduidingen**
- overige zone - Ons Dorp
 - vrijwaringszone - laagvliegroute
- Functieaanduidingen**
- (br) brug
 - (lav) langzaam verkeer
 - (pl) plein
 - (swa-rivo) specifieke vorm van water - natuurvriendelijke oever
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [bg] bijgebouwen
- Maatvoeringen**
- maximum bouwhoogte (m)
 - maximum goothoogte (m)
 - maximum bouwhoogte (m)
- Figuren**
- hartlijn leiding - riool

VERKLARINGEN

bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

BGT/BRK 27 juli 2020

ONTWERP

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTGESTELD

GEWIJZIGD

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

Bestemmingsplan

De Blauwe Zoom - Ons Dorp

IDN NL.IMRO.0523.BP2021DBZWNFASE2-ON01

WERKNR. 619.169.80

SCHAAL 1:1500

DATUM 18 maart 2021

GETEKEND gj

FORMAAT A2

PROJECTMAP

BESTAND

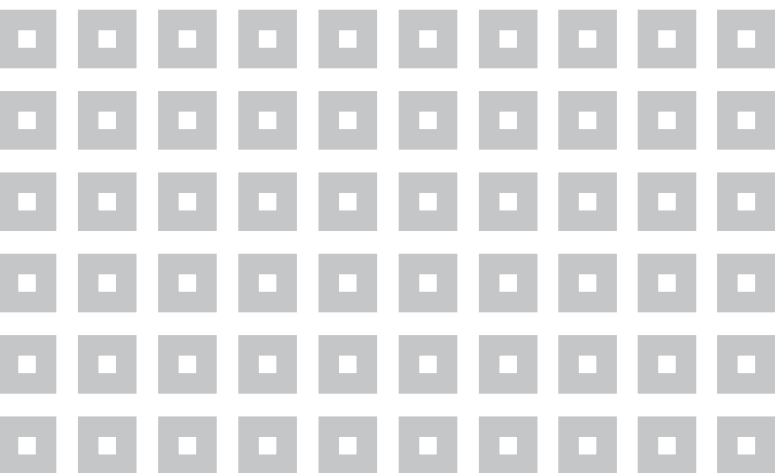
BLAD

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

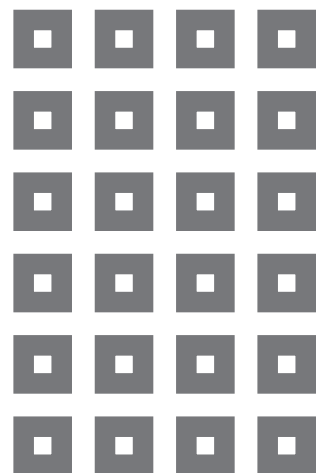
Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

3^e herziening exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied

Gemeente Hardinxveld-Giessendam, 3^e herziening 2020



Exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied3e herziening exploitatieplan

NL.IMRO.0523.EP2021DBZWNFASE2

11 januari 2021

Planmaat

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

Inhoudsopgave van het exploitatieplan

3^e herziening exploitatieplan	1
De Blauwe Zoom – Woongebied	1
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Noodzaak vaststellen exploitatieplan	4
1.3 Planopzet en programma	4
1.4 Ligging en begrenzing exploitatiegebied	7
1.5 Koppeling met het bestemmingsplan	8
1.6 Juridische procedure exploitatieplan	9
1.7 Eigendomssituatie	9
1.8 Leeswijzer	11
2 Omschrijving van werken en werkzaamheden	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Bouwrijp maken	12
2.3 Woonrijp maken	12
3 Toelichting op de regels en eisen	14
3.1 Regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden	14
3.2 Regels voor woningbouwcategorieën	14
3.3 Regels voor faseringen en koppelingen	14
3.4 Verbods- en ontheffingsbepalingen	14
4 Regels	16
5 Exploitatieopzet	21
5.1 Ruimtegebruik	21
5.2 Verwerving en inbrengwaarden	21
5.3 Andere kosten in verband met de exploitatie	22
5.4 Percentage gereed	25
5.5 Opbrengsten	25
5.6 Parameters	26
5.7 Resultaat	27
5.8 Exploitatiebijdrage	27

Bijlagen bij het exploitatieplan

1. Kaart exploitatiegebied, nummer EP2021DBZ-VO-01, Planmaat
2. Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom, gemeente Hardinxveld-Giessendam
3. Locatie-Eisen De Blauwe Zoom, Kuiper Compagnons
4. Eisen van het Waterschap Rivierenland
5. Taxatierapport Inbrengwaarden, Gloudemans 1197.10-D2c1, 5 januari 2021
6. Taxatierapport Actualisatie Verkoopprijzen, Hofstede Makelaardij, 18 november 2020
7. Plankostenscan Ministerie IenM 2018, De Blauwe Zoom
8. Planschaderisicoanalyse - Gloudemans 2988.3-D1d1, 8 februari 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Om de (toekomstige) huisvestingsbehoefte binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam op te vangen, wordt het gebied ten westen van het bestaande woongebied ontwikkeld als nieuw woongebied: “De Blauwe Zoom”. Het masterplan De Blauwe Zoom voorziet in de bouw van circa 600 woningen. De totale ontwikkeling van De Blauwe Zoom is tevens opgenomen in de door de raad op 19 februari 2015 vastgestelde Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030.

Het woongebied zal op een organische wijze worden ontwikkeld. Het bestemmingsplan en de 2^e herziening van het exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied in 2017 faciliteert de 1e fase van het te ontwikkeling woongebied en voorziet in 254 woningen.

Voor alle westelijke deelgebieden (PL06O, PL06W, 9a en 9b) heeft Plein 06 een nieuwe verkaveling gemaakt. Het masterplan en de uitwerking van Plein 06 geven in totaal een programma van circa 623 woningen. Voor het deelplan Plein 06 oost kan nog geen bestemmingsplan worden uitgewerkt. Om die reden gaat het bestemmingsplan en onderhavige 3^e herziening van het exploitatieplan uit van 278 woningen. De grens van het bestemmingsplan en het exploitatiegebied is weergegeven in bijlage 1 (zie ook paragraaf 1.4).

Het exploitatieplan heeft als doel het kostenverhaal en de gewenste ruimtelijke kwaliteit juridisch af te dwingen. Daartoe zijn in dit exploitatieplan de kosten geraamd die behoren bij de gewenste inrichting van het exploitatiegebied. Door regels te stellen aan de inrichting van het openbaar gebied en het stellen van voorwaarden voor zelfrealisatie is sturing gegeven aan de gewenste invulling van het gebied. Uit deze regels blijkt ook aan welke voorwaarden eigenaren c.q. ontwikkelende partijen moeten voldoen om zelf de beoogde bestemmingen te kunnen realiseren. Toedeling van kosten vindt plaats op basis van de geraamde opbrengsten van uit te geven kavels.

1.2 Noodzaak vaststellen exploitatieplan

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) geeft aan dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen behalve indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk is. De gemeente Hardinxveld-Giessendam is de grootse grondeigenaar in het exploitatiegebied. Met een andere eigenaar van gronden, aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V., heeft de gemeente in 2013 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de exploitatie van de gronden. Met de andere grondeigenaren heeft de gemeente inmiddels een aantal anterieure overeenkomsten gesloten maar nog niet voor alle grondeigenaren. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve noodzakelijk omdat het kostenverhaal niet is verzekerd. Hiernaast acht de gemeente het van belang dat een tijdvak en fasering worden bepaald, alsmede regels en eisen worden gesteld omtrent de uitvoering van de werken en werkzaamheden alsmede woningbouwcategorieën.

1.3 Planopzet en programma

De ontwikkeling van De Blauwe Zoom heeft een lange voorgeschiedenis waarbij diverse stedenbouwkundige ideeën zijn uitgewerkt. Voor de locatie De Blauwe Zoom is gekozen voor een

flexibele en organische groei van het nieuwe woongebied. Dat wil zeggen dat alleen de hoofdstructuur van het gebied vastgelegd is. Het doel is om op basis van kwalitatieve overwegingen ruimte te bieden aan de toekomstige ontwikkelende partijen om een flexibele en vraag gestuurde ontwikkeling te kunnen realiseren binnen een vastgesteld ambitieniveau.

Bij De Blauwe Zoom is de ontwikkelingsstrategie gebaseerd op louter de basale uitgangspunten:

- gewenste ruimtelijke structuur;
- dichtheid en mix van woningtypes;
- schaal en korrel;
- accenten;
- oriëntatie en voorkanten;
- gewenste ontsluiting en parkeren, etc.

Deze uitgangspunten zijn in de volgende documenten vastgelegd:

- Bestemmingsplan "De Blauwe Zoom – Woongebied";
- Locatie-Eisen De Blauwe Zoom;
- Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom;
- Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030, en;
- onderhavig Exploitatieplan "De Blauwe Zoom – Woongebied 3^e herziening".

Om een dergelijk ontwikkelingsstrategie succesvol te kunnen toepassen zijn de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom vastgesteld en is hierin een basisstructuur opgenomen, een minimale structuur waarin de gewenste kwaliteiten voor het nieuwe gebied gewaarborgd zijn. De Locatie-Eisen De Blauwe Zoom dienen als (flexibel) toetsingskader voor toekomstige deelopbouw (verkavelingen), waarbij de kwalitatieve en niet de kwantitatieve eisen worden meegegeven. De ontwikkelende partijen krijgen op deze manier de vrijheid om creatief, innovatief en markt gestuurd te kunnen bouwen.

In het exploitatieplan zijn twee hoofdelementen te onderscheiden: hoofdinfrastructuur en de woongebieden. De hoofdinfrastructuur bestaat uit de wijkontsluitingsweg. De invulling van het woongebied is zoals hiervoor omschreven flexibel en wordt getoetst aan de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom.

Het exploitatieplan was gebaseerd op een telprent. In 2018 is een Masterplan vastgesteld voor De Blauwe Zoom en in november 2019 heeft de GEM besloten om de hoofdstructuur van een nieuw stedenbouwkundig plan van Plein06 te aanvaarden voor de uit te werken planvorming. Het plan vormt ook de telprent voor het woningaantal.

Het oostelijk deel van het plangebied is gerealiseerd. De telprent is aangehouden voor de ontwikkelingen aan de zuidkant en het plan van Plein06 is gebruikt voor de oostkant om een exploitatieopzet op te stellen. Binnen het stedenbouwkundig plan bestaat de mogelijkheid te kiezen voor een gewijzigde verkaveling om een ontwikkelingsstrategie gebaseerd op organische ontwikkeling mogelijk te maken.



Figuur 1 telprent exploitatieplan 2017

TELPRENT PLEIN06

7 OKTOBER 2019

MAXIMALE PARKEERNORM



Figuur 2 telprent 7 oktober 2019 (bron: Plein06)

In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente het gehele gebied in exploitatie brengt. Het volgende programma is opgenomen:

Woningbouwprogramma	BPD	PL06O	AM	9a	9b	10p
Rijwoning sociaal (5,1m)	18	12	25	-	-	-
Rijwoning markt (5,4m)	18	12	15	3	-	-
Rijwoning markt (5,7 m)	20	8	22	-	-	-
Patio	-	6	-	-	-	-
2^1 geschakeld	14	12	1	-	-	-
2^1 kap	2	16	-	2	3	-
2^1 kap groot	13	-	9	6	-	18
Vrijstaand	-	-	-	-	-	-
Vrije kavel 275-450 m ²	6	6	5	-	-	2
Vrije kavel 450-550 m ²	-	-	-	-	-	-
Vrije kavel 550-650 m ²	-	-	-	-	-	4
Vrije kavel >650 m ²	-	-	-	-	-	1
Appartement sociaal	-	-	-	-	-	-
Appartement	-	-	-	-	-	-
TOTAAL	91	72	77	10	3	25

Tabel 1 Programma per deelgebied (bron: Planmaat)

De deelgebieden BPD en AM zijn gerealiseerd. Het deelgebied PL06 oost en 9a en 9b zijn onderdeel van de telprent van Plein06. Deelgebied 10p is op basis van de telprent 2017. In onderstaande tabel is de woningbouwdifferentiatie aangegeven:

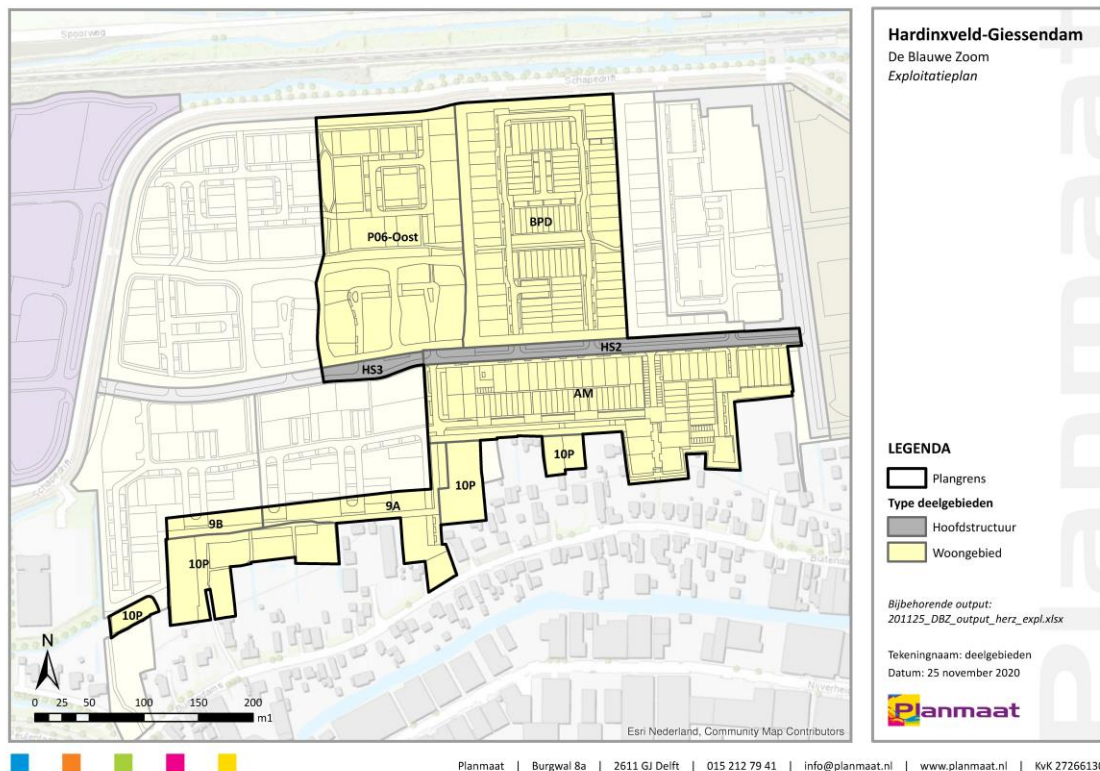
Woningbouwprogramma	aantal woningen	percentage	kavelopp (m ²)
Rijwoning sociaal (5,1m)	55	20%	107
Rijwoning markt (5,4m)	48	17%	141
Rijwoning markt (5,7 m)	50	18%	185
Patio	6	2%	254
2^1 geschakeld	27	10%	227
2^1 kap	22	8%	305
2^1 kap groot	46	17%	332
Vrijstaand	-	0%	-
Vrije kavel 275-450 m ²	19	7%	401
Vrije kavel 450-550 m ²	-	0%	-
Vrije kavel 550-650 m ²	4	1%	578
Vrije kavel >650 m ²	1	0%	716
Appartement sociaal	-	0%	-
Appartement	-	0%	-
TOTAAL	278		

Tabel 2 Programma en kaveloppervlak (bron: Planmaat)

1.4 Ligging en begrenzing exploitatiegebied

De globale ligging van het exploitatiegebied is weergegeven op figuur 3. De exacte begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op kaart EP2021DBZ-VO-01 toegevoegd als bijlage 1 bij dit exploitatieplan.

Het exploitatiegebied beslaat een deel van de gehele ontwikkeling van De Blauwe Zoom. Enkele delen vallen buiten het exploitatiegebied, omdat deze óf reeds bestemd waren óf nog niet als woongebied bestemd zijn. Ontsluitingsweg Schapedrift en een deel van De Blauwe Zoom ten noordoosten van het exploitatiegebied waren reeds voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan bestemd en aangelegd en vallen deels onder het overgangsrecht. Deze maken geen onderdeel uit van het exploitatieplan. Enkele kavels aan de zuidkant hebben eveneens geen bestemmingswijziging ondergaan en vallen daarom buiten het exploitatiegebied. Voor het deelplan Plein 06 oost kan nog geen bestemmingsplan worden uitgewerkt.



Figuur 3 Exploitatiegrens en deelgebieden (bron: Planmaat)

1.5 Koppeling met het bestemmingsplan

Deze 3e herziening van het exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied behoort bij het bestemmingsplan De Blauwe Zoom – Woongebied, dat tezamen met dit exploitatieplan (NL.IMRO.0523.EP2021DBZWNFASE2) is vastgesteld door de raad van de gemeente Hardinxveld-Giessendam in haar vergadering van xx januari 2021.



Figuur 4 Bestemmingsplankaart (bron: Kuiper Compagnons)

1.6 Juridische procedure exploitatieplan

Op de voorbereiding van deze 3e herziening van het exploitatieplan is, net als bij het oorspronkelijke exploitatieplan De Blauwe Zoom, op grond van het bepaalde in artikel 6.14 en 6.15 Wro, afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. In onderhavige herziening van het exploitatieplan zijn geen structurele wijzigingen opgenomen. Volgens artikel 6.15 lid 3 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) kan bij niet structurele wijzigingen van het exploitatieplan schriftelijke mededeling en ter inzagelegging achterwege blijven. Het betreft hier enkel een bijstelling en indexering van prijzen en bijstelling van de fasering in het exploitatieplan. De gemeenteraad stelt de herziening van het exploitatieplan zonder wijzigingen vast.

1.7 Eigendomssituatie

In figuur 5 is een overzicht te zien van alle grondeigenaren. Deze kaart toont de gronden in het exploitatieplan. Twee grote grondeigenaren in het gebied zijn de gemeente Hardinxveld-Giessendam en het aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V. De gemeente Hardinxveld-Giessendam en het aannemersbedrijf Gebr. Blokland B.V. hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor uitvoering van de gebiedsontwikkeling van De Blauwe Zoom. Deze samenwerking is juridisch verankerd in een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij of GEM. De deelgebieden BPD en AM zijn reeds gerealiseerd door de GEM. Deze gronden zijn nu verkocht aan particulieren en de openbare ruimte is van de gemeente. Het deelgebied P06-Oost is van B.G.B. Grondbedrijf B.V. en zal worden gerealiseerd door de GEM. In de zuidrand van het exploitatiegebied zijn diverse particuliere eigenaren aanwezig.

1.8 Leeswijzer

Een exploitatieplan dient volgens artikel 6.13 Wro in ieder geval te bevatten:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden;
- een exploitatieopzet, bestaande uit:
 - indien nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
 - een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
 - een raming van de opbrengsten;
 - een tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden;
 - indien nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen;
 - de wijze van toerekenen van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Daarnaast bevat dit exploitatieplan een nadere toelichting, regels en eisen en een aantal bijlagen.

Dit exploitatieplan bestaat uit vier delen, te weten:

- Deel A Toelichting;
- Deel B Regels en Eisen;
- Deel C Exploitatieopzet;
- Deel D Kaarten en Bijlagen.

In Deel A Toelichting wordt in hoofdstuk 1 een inleiding gegeven en wordt het exploitatiegebied beschreven. Hoofdstuk 2 bevat een omschrijving van werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 3 is een toelichting gegeven op de in het plan opgenomen regels en eisen (Deel B).

In Deel B zijn de regels en eisen (hoofdstuk 4) opgenomen die bij dit exploitatieplan van toepassing zijn. Dit is de juridische basis van het exploitatieplan. Deel C bevat een samenvatting van de exploitatieopzet (hoofdstuk 5). In Deel D zijn een aantal kaarten opgenomen, waaronder een kaart van het exploitatiegebied. Tot slot bevat Deel D een aantal bijlagen, die onderdeel uit maken van dit exploitatieplan.

2 Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Inleiding

Om de ontwikkeling van het woongebied mogelijk te maken dienen een aantal werken en werkzaamheden te worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke werken en werkzaamheden nodig zijn om het gebied geschikt te maken voor woningbouw. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee fasen, het bouwrijp maken en het woonrijp maken.

De onderstaande werken en werkzaamheden vormen een opsomming van de werken en werkzaamheden die naar de huidige inzichten op de particuliere kavels, de gemeentelijke kavels en in de openbare ruimte moeten worden uitgevoerd. Deze werken en werkzaamheden zijn tevens gebruikt als input bij de op te nemen kosten in de exploitatieopzet.

2.2 Bouwrijp maken

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de fase bouwrijp maken geraamd:

- Het slopen van de in het exploitatiegebied aanwezige woningen, bedrijfsgebouwen en andere opstallen (incl. funderingen en heipalen in de toekomstige openbare ruimte);
- Het exploitatiegebied vrijmaken van alle obstakels zoals bomen, afrasteringen etc.;
- Het dempen van bestaande watergangen en verwijderen van bestaande duikers;
- Het zettingsvrij maken van het totale exploitatiegebied;
- Het aanleggen van bouwwegen;
- Het exploitatiegebied vrijmaken van kabels en leidingen;
- Het aanleggen van een rioolstelsel;
- Het graven van de in de plannen opgenomen watergangen, het aanbrengen van de nodige waterkeringen, zoals beschoeiingen, schanshoven etc. en de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Het op hoogte brengen en egaliseren van het gebied.

Voor de exacte uitvoering en het materiaalgebruik van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied heeft de gemeente eisen en randvoorwaarden geformuleerd in het 'Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom' en de 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom'. Voor een uitgebreide omschrijving wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

2.3 Woonrijp maken

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de fase woonrijp maken voorzien:

- Aanleg definitieve bestrating;
 - Verwijderen van bouwwegen;
 - Aanleg civiele kunstwerken;
 - Aanleg definitieve wegen, fiets- en voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het eventueel herstellen van wegen.
- Aanleg van nutsvoorzieningen;

- Aanleg, en indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, telefoon en elektra, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen zoals trafohuisjes en verdeelkasten;
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.
- Inrichting van openbaar groen;
 - Aanbrengen van bomen;
 - Aanbrengen plantvakken;
 - Aanbrengen paden van halfverharding.
- Inrichting van speelplaatsen;
- Overige terreininrichting;
 - Straatnamen, bebording, bebakening en belijning;
 - Aanbrengen straatmeubilair.

Voor de exacte uitvoering en het materiaalgebruik van de werken en werkzaamheden voor het woonrijp maken van het gebied heeft de gemeente eisen en randvoorwaarden geformuleerd in het 'Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom' en 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom', opgenomen als bijlage 2 en 3. Voor een uitgebreide omschrijving wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

3 Toelichting op de regels en eisen

In Deel B van dit exploitatieplan zijn een aantal regels en eisen opgenomen aangaande het uitvoeren van werken en werkzaamheden, de gewenste woningbouwcategorieën, fasering en koppelingen en een aanlegverbod. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan kunnen nadere regels en eisen worden opgenomen omtrent de hiervoor vermelde onderdelen. **Regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden**

In hoofdstuk 2 is aangegeven welke werken en werkzaamheden binnen het exploitatiegebied uitgevoerd dienen te worden. Een deel van de werken en werkzaamheden worden, of zijn reeds door de gemeente zelf gerealiseerd. Het gaat hierbij om de aanleg van de hoofdplanstructuur en het integraal ophogen van het exploitatiegebied. Voor overige delen van het exploitatiegebied kunnen particulieren zich beroepen op zelfrealisatie. Dit exploitatieplan biedt sturing aan de inrichting van het openbaar gebied en geeft zelfrealisatoren handvatten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden. De kosten die gemaakt worden voor deze werken en werkzaamheden kunnen in mindering worden gebracht op de verschuldigde exploitatiebijdrage, indien deze zijn gemaakt voordat de omgevingsvergunning wordt verleend (artikel 6.19 Wro). Indien kosten worden gemaakt nadat de omgevingsvergunning is verleend, dan komen deze kosten op basis van artikel 6.22 Wro voor vergoeding in aanmerking. (zie hiervoor ook hoofdstuk 5).

Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden van het woongebied zijn in hoofdstuk 4 een aantal regels opgesteld. Hieronder valt onder meer de verplichting voor de exploitanten om een verkavelingsplan op te stellen. Uit een dergelijk verkavelingsplan moet blijken dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten van de gemeente, zoals vermeld in het 'Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom' en 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom'. Dit verkavelingsplan kan verschillende onderdelen bevatten, afhankelijk van de exacte invulling van het te ontwikkelen woongebied. Omtrent de volgende werken en werkzaamheden zijn, in de genoemde documenten, nadere regels gesteld:

- Het bouwrijp maken van de bouwkvavels;
- De aanleg van nutsvoorzieningen;
- De waterhuishouding;
- De inrichting van de openbare ruimte.

3.2 Regels voor woningbouwcategorieën

In het bestemmingsplan De Blauwe Zoom - Woongebied zijn voor het woongebied regels (percentage) opgenomen over woningbouwcategorieën. In het bestemmingsplan is opgenomen dat 20% van de 278 woningen met de bestemming Wonen in de sociale sector dienen te worden gebouwd. In hoofdstuk 4 (regels) worden regels gesteld aan woningbouwcategorieën en zijn in plaats van percentages aantallen vermeld.

3.3 Regels voor faseringen en koppelingen

Vooralsnog zijn geen koppelingen of faseringen opgenomen voor het exploitatieplan. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan kunnen burgemeester en wethouders, indien nodig, nadere regels opnemen hieromtrent.

3.4 Verbods- en ontheffingsbepalingen

Aan de hiervoor genoemde regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een aanlegverbod gekoppeld, dat betekent dat de werken en werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd alvorens door burgemeester en wethouders goedkeuring is gegeven op het verkavelingsplan.

4 Regels

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Exploitatieplan

Het exploitatieplan 'De Blauwe Zoom – Woongebied, 3^e herziening' bestaande uit de toelichting, de eisen en regels, de exploitatieopzet en de volgende kaarten:

- a. Kaart exploitatiegebied, nummer EP2021DBZ-VO-01, toegevoegd als bijlage 1 bij dit exploitatieplan.

1.2 Aanbestedingsverslag

Een document waarin staan aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

1.3 Anterieure overeenkomst

Een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 onder lid 1 Wro welke is gesloten voordat het exploitatieplan is vastgesteld.

1.4 Basiskwaliteiten van de hoofdstructuur

De kwaliteitseisen van de hoofdstructuur, zoals genoemd in de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom.

1.5 Bestek

De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan.

1.6 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'De Blauwe Zoom – Woongebied', waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld.

1.7 Bouwen

Het realiseren van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.8 Exploitatieopzet

De exploitatieopzet, zoals bedoeld in artikel 6.13 1^e lid onder c Wro. De exploitatieopzet bestaat uit een raming van de kosten en opbrengsten in verband met de exploitatie van het gebied.

1.9 Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom

Een handboek met randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. Het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom maakt als bijlage 2 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

1.10 Locatie-Eisen De Blauwe Zoom

Eisen en stedenbouwkundige voorwaarden voor de inrichting van het openbaar gebied en de uitgeefbare gronden voor sociale woningbouw of particulier opdrachtgeverschap, zoals omschreven in het document 'Locatie-Eisen De Blauwe Zoom', opgenomen als bijlage 3 bij dit exploitatieplan en eisen ten aanzien van een tijdschema en de fasering.

1.11 Modelverkaveling

De voorkeursverkaveling, zoals opgenomen in bijlage bij de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom, waarop de kwaliteitseisen en toetsingscriteria van de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom zijn gebaseerd.

1.12 Posterieure overeenkomst

Een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 onder lid 2 Wro welke is gesloten nadat een exploitatieplan is vastgesteld.

1.13 Toetsingscriteria

De toetsingscriteria voor de ontwikkeling van het woongebied, zoals genoemd in de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom.

1.14 Verkavelingsplan

Een verkavelingsplan waarin de inrichting van de openbare ruimte en de woonvelden wordt vastgelegd. In het verkavelingsplan moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan Locatie-Eisen De Blauwe Zoom en aan de gestelde kwaliteitseisen uit het Handboek openbare Ruimte.

1.15 Waterhuishoudkundige eisen Waterschap Rivierenland

Eisen van het Waterschap Rivierenland met betrekking tot de waterhuishouding van het exploitatiegebied, opgenomen als bijlage 4 bij dit exploitatieplan.

1.16 Werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.

Artikel 2: Exploitatiegebied

De regels van dit exploitatieplan zijn van toepassing op het exploitatiegebied, zoals weergegeven op de kaart Exploitatiegebied, tekeningnummer EP2021DBZ-VO-01.

Artikel 3: Bijdrage kosten

De toerekening van kosten vindt plaats conform het bepaalde in artikel 6.18 Wro. In het exploitatieplan worden uitgiftecategorieën vastgesteld. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld. De gewogen eenheden worden bij elkaar opgeteld. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt vervolgens bepaald door het maximaal te verhalen bedrag aan kosten te delen door het totaal aantal gewogen eenheden.

Bij een nadere invulling van het gebied worden, bij de jaarlijkse herzieningen van het exploitatieplan, de ramingen van de kosten en opbrengsten nader gedetailleerd dan wel vervangen door de werkelijke kosten en opbrengsten.

Artikel 4: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan

4.1 Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden

Voor werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan moet een verkavelingsplan worden ingediend. Uit dit verkavelingsplan moet blijken dat wordt voldaan aan:

- a. De randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten uit het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom;
- b. De Basiskwaliteiten van de hoofdstructuur en de Toetsingscriteria uit de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom;
- c. De eisen aan de waterhuishouding uit de Waterhuishoudkundige eisen Waterschap Rivierenland;

Werken en werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd indien het verkavelingsplan is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.

4.2 Nadere eisen

In afwijking van het bepaalde in 4.1 kunnen burgemeester en wethouders nader eisen stellen aan de (stedenbouwkundige) inrichting van een bepaald gebied, indien dit wenselijk wordt geacht, en voor zover wordt voldaan aan:

- a. De randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten uit het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom;
- b. De Basiskwaliteiten van de hoofdstructuur en de Toetsingscriteria uit de Locatie-Eisen De Blauwe Zoom;
- c. De eisen aan de waterhuishouding uit de Waterhuishoudkundige eisen Waterschap Rivierenland;

Werken en werkzaamheden worden als dan uitgevoerd op basis van de door burgemeester en wethouders gestelde nadere eisen.

4.3 Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 4.3.1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

- 4.3.2 Bij die melding worden de volgende gegevens verstrekt:
- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bestek voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

4.4 Uitzonderingsbepaling

- 4.4.1 Artikel 4.1 en 4.3 is niet van toepassing indien:
- a. Een overeenkomst is afgesloten, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro, waaruit onder andere blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 4.1;
 - b. Een overeenkomst is afgesloten, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 2 Wro, waaruit onder andere blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 4.1;
- 4.4.2 Artikel 4.1 en 4.3 is niet van toepassing indien werken of werkzaamheden worden uitgevoerd voor normaal onderhoud van de gronden ten behoeve van het huidige gebruik, met dien verstande dat deze werken en werkzaamheden geen betrekking hebben op het ontwikkelen van het gebied.

Artikel 5: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

5.1 Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

Op de gunning van de opdrachten voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is van toepassing de aanbestedingsleidraad zoals opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte De Blauwe Zoom.

5.2 Melding van gunning van werken en werkzaamheden

- 5.2.1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 5.2.2 Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bestek voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

5.3 Instemming met gunning van werken en werkzaamheden

- 5.3.1 Een aanbestedingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
- 5.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 5.1.

Artikel 6: Regels ten aanzien van woningbouwcategorieën

6.1 Sociale woningbouw

Binnen het exploitatiegebied dienen ten minste 55 woningen bebouwd worden in de sociale sector (zowel sociale huur als sociale koop tot € 200.000,-).

Artikel 7: Jaarlijkse herziening

7.1 Jaarlijkse herziening

Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere regels te stellen aan de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.

Artikel 8: Verbods- en strafbepaling

8.1 Handelen in strijd met de regels en eisen

Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 4 tot en met 7 gestelde regels en eisen.

8.2 Strafbbaar feit

Een overtreding van het verbod als bedoeld onder artikel 8.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit en wordt aangemerkt als een overtreding als bedoeld in artikel 1a sub 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9: Slotbepaling

Deze regels kunnen aangehaald worden als 'Regels Exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied, 3^e herziening'.

5 Exploitatieopzet

De exploitatieopzet is opgenomen als bijlage 5 bij dit exploitatieplan. Hieronder is een samenvatting en een toelichting gegeven op de exploitatieopzet.

5.1 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied meet 115.691 m². Van het te ontwikkelen gebied is meer dan de helft als uitgeefbare grond voor woningbouw bestemd (55%). Het andere gedeelte is openbaar gebied, (24% verharding, 9% groen en 13% water). In tabel 4 is een gedetailleerd overzicht weergegeven van het ruimtegebruik voor het totale exploitatiegebied.

Ruimtegebruik	opp (m ²)	percentage
Bruto plangebied	115.691	100%
Te behouden	-	0%
Te transformeren	115.691	100%
Netto plangebied	115.691	100%
Uitgeefbaar	63.525	55%
Verharding	27.201	24%
Groen	10.325	9%
Water	14.640	13%
Totaal	115.691	100%

Tabel 4 Ruimtegebruik (bron: planmaat)

5.2 Verwerving en inbrengwaarden

In de Wro is vastgelegd dat de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied moeten worden gewaardeerd door een onafhankelijk taxateur. Voor het exploitatieplan is een taxatierapport opgesteld door Gloudemans (1197.10-D2c1 5 januari, zie bijlage 5). De inbrengwaarde van de gronden is bepaald met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro en artikel 6.2.3 Bro.

De taxateur is in het taxatierapport uitgegaan van de huidige gebruikswaarde van de gronden. De taxateur heeft voorafgaande aan het opstellen van het taxatierapport, op basis van informatie van de gemeente, gekeken naar de geraamde kosten en de getaxeerde opbrengsten een daarbij tot de conclusie gekomen dat de residuele complexwaarde lager is dan de huidige gebruikswaarde.

De waarde van de gronden is bepaald door per eigenaar een inventarisatie te maken van zijn bezit, grond en opstallen. De waarde van de opstallen is met een geveltaxatie geschat. Tabel 5 geeft een overzicht van de taxaties en de boekwaarden per 1-1-2020. De in tabel 5 vermelde kosten zijn conform artikel 6.2.3 Bro. In de tabel valt te lezen dat de totale inbrengwaarde € 5,9 mln. is. De getaxeerde waarden zijn inclusief sloopkosten.

Betrokken partijen	opp (m ²)	prijs	raming
Gronden AGB	24.559	€ 50	€ 1.154.159
Gronden gemeente H-G	45.041	€ 50	€ 2.026.377
DG 9A C.P. Voorberg	768	€ 343	€ 263.766
Eig 19 M.Muller	596	€ 170	€ 101.347
Diverse particuliere eigenaren	32.781	€ 50	€ 1.639.058
Eig 1 A.J. de Jong	811	€ 50	€ 40.545
Eig 3 J.W. de Bruin	4.726	€ 50	€ 236.319
Eig 5 erven D. Ritmeester	1.551	€ 82	€ 127.893
Eig 9 A. Kleijn	825	€ 50	€ 41.258
Eig 10 J. de Bruin / T.H.W. Visser	705	€ 50	€ 35.265
Eig 13A JFG Property B.V.	766	€ 50	€ 38.311
Eig 13B J. Vlot	616	€ 114	€ 70.174
Eig 14 T. Houweling	1.274	€ 50	€ 63.711
Eig 18 C. van der Aa	670	€ 101	€ 67.333
Totaal	115.691		€ 5.905.514

Tabel 5 Kosten verwerving en inbreng

In 2020 heeft gebroeders Blokland gronden verkocht aan C.P. Voorberg (eigenaar 9A). De kavel van eigenaar 19 is gerealiseerd en verkocht aan M. Muller. In het taxatierapport en de bovenstaande tabel zijn deze gronden afzonderlijk opgenomen. Bij het bepalen van de exploitatiebijdrage is de bijdrage opgenomen in de bijdrage van de GEM De Blauwe Zoom. Dit geldt ook voor de gerealiseerde deelgebieden waarbij de gronden zijn verkocht aan diverse particulieren.

5.3 Andere kosten in verband met de exploitatie

Ophogen en saneren

Artikel 6.2.4.b Bro geeft aan welke kosten onder deze post mee worden genomen. Onder meer saneringskosten, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken met inbegrip van egaliseren en afgraven worden hiertoe gerekend. Alle eenheidsprijzen zijn bepaald door de civiele afdeling van de gemeente. De kostenstijging is gebaseerd op de index voor de Grond, Wegen- en Waterbouwsector die door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt bijgehouden.

Het volledige gebied wordt integraal opgehoogd. Om de zetting in het gebied te versnellen wordt er voorbelast. In totaal gaat het voor de resterende gebieden om circa 42.750 m² op te hogen gebied. Voor de raming wordt ervan uitgegaan dat per m² exploitatiegebied € 68,71 nodig is om de juiste maaiveldhoogte te realiseren. De totale kosten voor ophogen en egaliseren bedragen € 6,46 mln. Volgens de raming bedraagt het ophogen en egaliseren van het resterende gebied nog € 2,94 mln.

Bodem en nutsvoorzieningen	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Ophogen, zettingsvrij, ca.	2.413.539	42.750	m ²	€ 69	€ 2.937.375	€ 5.350.914
Voorbelast terrein afwerken	1.083.236	-	m ²	€ 6	€ 0	€ 1.083.236
Nutsvoorzieningen	24.775	-	m ²	€ 0	€ 0	€ 24.775
TOTAAL	3.521.551				€ 2.937.375	€ 6.458.926

Tabel 6 Kosten ophogen en saneren

Bouw- en woonrijp maken

Alle eenheidsprijzen zijn bepaald door de civiele afdeling van de gemeente. Conform artikel 6.2.4.c en 6.2.5 Bro zijn alle kosten bouwrijp- en woonrijp maken opgenomen. In tabel 7 zijn de kosten verder toegelicht. De boekwaarde is vastgesteld op basis van het al aangelegde deel van de hoofdinfrastructuur. De totale kosten voor bouw- en woonrijp maken bedragen € 5,08 mln.

Bouwrijp maken	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Verharding - woonstraat/bouwweg m	202.951	9.197	m ²	€ 58	€ 528.858	€ 731.809
Duikers/bruggen snelverkeer	312.656	10	stuks	€ 107.625	€ 1.076.250	€ 1.388.906
Duikers/bruggen langzaamverkeer	0	2	stuks	€ 39.232	€ 78.464	€ 78.464
Water	0	6.957	m ²	€ 9	€ 62.268	€ 62.268
Gemaal	0	-	stuks	€ 0	€ 0	€ 0
GEM bw egaliseren, oevers graven, w	0	-	stelpost	€ 0	€ 0	€ 0
TOTAAL	515.607				€ 1.745.841	€ 2.261.447

Woonrijp maken	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Verharding - parkeren	13.416	1.346	m ²	€ 45	€ 61.068	€ 74.483
Verharding - trottoir	0	3.065	m ²	€ 47	€ 145.161	€ 145.161
Verharding - woonstraat	1.048.418	10.600	m ²	€ 115	€ 1.214.483	€ 2.262.901
Openbare verlichting	2.557	49	stuks	€ 1.805	€ 88.445	€ 91.002
Groen	1.000	3.514	m ²	€ 25	€ 87.224	€ 88.224
Bomen in verharding	0	30	stuks	€ 1.675	€ 50.263	€ 50.263
Bomen in groen	0	36	stuks	€ 860	€ 30.952	€ 30.952
Schanskorf langs water	16.975	-	m ¹	€ 965	€ 0	€ 16.975
Straatmeubilair	4.415	105	won	€ 33	€ 3.460	€ 7.875
Speelplaatsen	0	1	stuks	€ 36.800	€ 36.800	€ 36.800
Bijzondere elementen	13.923	-	stuks	€ 0	€ 0	€ 13.923
TOTAAL	1.100.703				€ 1.717.856	€ 2.818.559

Tabel 7 Kosten bouw- en woonrijpmaken

Plankosten (inclusief onderzoeken)

Voor de bepaling van de omvang van de plankosten is in het exploitatieplan een inschatting gemaakt middels de plankostenscan van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) uit 2018 (zie ook bijlage 7). De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU (artikel 6.2.4.f tot en met j en 6.2.6 Bro).

Bij de bepaling van de omvang van de plankosten speelt het principe van microaftopping mee. Dit wil zeggen dat de gemeente niet alle plankosten bij marktpartijen in rekening kan brengen als kosten. In tabel 8 staan de plankosten weergegeven. De totale plankosten bedragen € 2,44 mln. Deze plankosten zijn conform de handreiking van de plankostenscan opgenomen als boekwaarde.

Plankosten civiel	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Civiel projectleider	1.054.288	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 1.054.288
TOTAAL	1.054.288				€ 0	€ 1.054.288

Plankosten planbegeleiding	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Verwerving	15.428	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 15.428
Stedenbouw	231.081	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 231.081
Ruimtelijke ordening	161.648	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 161.648
Landmeten/vastgoedinformatie	55.127	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 55.127
Communicatie	0	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 0
Management	642.762	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 642.762
Planeconomie	283.847	-	Stelpost	€ 0	€ 0	€ 283.847
TOTAAL	1.389.894				€ 0	€ 1.389.894

Tabel 8 Plankosten (inclusief onderzoeken)

Overige kosten (inclusief afdrachten)

Planschadekosten, niet-terugvorderbare belastingen, mogelijke rentekosten worden op basis van artikel 6.2.4.I tot en met n Bro opgenomen in de kostenlijst van Overige kosten.

Afdracht treinstation

Het exploitatiegebied De Blauwe Zoom moet bijdragen aan de kosten van de nieuwe halte voor de Merwede/Lingelijn (zie tabel 9). De kosten van dit treinstation worden geschat op € 1.750.000 en worden voor € 400.000 vanuit ISV gesubsidieerd. Het station betreft een bovenwijkse voorziening waarvan de kosten op basis van artikel 6.13 lid 6 Wro in de exploitatieopzet dienen te worden opgenomen. De resterende kosten (€ 1.350.000) dienen naar rato te worden overgeslagen. Als maatstaf is gekozen voor het aantal woningen.

Het exploitatiegebied heeft profijt van de realisatie van het station. Het station dient onder meer als OV ontsluiting voor gebied De Blauwe Zoom (zoals het station ook heet). Er is sprake van toerekenbaarheid: zonder de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk werd het station niet gerealiseerd. In de naburige bestaande woonwijk en het exploitatiegebied De Blauwe Zoom staan en komen binnen een cirkel van circa 1.000 meter rond het station ongeveer 1.900 woningen. De bestaande voorzieningen zijn omgerekend naar woningequivalenten en zijn hierin meegenomen. 623 van deze woningen zijn en worden gerealiseerd in het totale gebied van de Blauwe Zoom. Uitgaande van het aantal woningen binnen het exploitatiegebied (278 stuks) dient in de exploitatieopzet een bedrag van € 197.421 te worden opgenomen. Dit is 15% (278/1900) van het totale te verhalen bedrag van € 1.350.000 (tabel 9).

Afdracht treinstation	Woningen	Procentueel	Bedrag
Bestaande stad	1.277	67%	€ 907.342
De Blauwe Zoom	345	18%	€ 245.237
EP De Blauwe Zoom Woongebied	278	15%	€ 197.421
Totaal woningen straal < 1 kilometer	1.900	100%	€ 1.350.000
Totale kosten			€ 1.750.000
Subsidie			€ 400.000
Te verhalen			€ 1.350.000

Tabel 9 Afdracht treinstation

Afdracht hoofdinfrastructuur

Het exploitatiegebied heeft profijt van de aan te leggen hoofdinfrastructuur. Deze hoofdinfrastructuur wordt aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling van de Blauwe Zoom. De kosten voor de hoofdinfrastructuur zijn volledig toe te rekenen aan de ontwikkeling van De Blauwe Zoom. Zonder de ontwikkeling van De Blauwe Zoom zouden deze kosten niet worden gemaakt. De hoofdinfrastructuur is aan te merken als een bovenwijkse voorziening waarvan de kosten o.b.v. artikel 6.13 lid 6 Wro dienen te worden toegerekend aan het exploitatiegebied.

De kosten worden toegerend op basis van de verkeersgeneratie. Hiervoor is gebruik gemaakt van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW, publicatie 317. Op basis van deze cijfers dient 46% van de totale kosten van € 3.371.107, zijnde € 1.542.367 te worden opgenomen in de exploitatieopzet. De berekening is opgenomen in tabel 10.

Afdracht hoofdstructuur	Exploitatiegebied	Buiten EP-gebied	Totaal
Aantal woningen	278	345	623
Aantal verkeersbewegingen	2.135	2.532	4.667
Percentage van de verkeersgeneratie	46%	54%	
Toerekening o.b.v. verkeersgeneratie	€ 1.542.367	€ 1.828.740	€ 3.371.107
Totale kosten hoofdinfrastructuur	€ 1.542.367	€ 1.828.740	€ 3.371.107

Tabel 10 Afdracht hoofdinfrastructuur

Planschadekosten

In bijlage 8. Planschaderisicoanalyse -2988.3-D1d1 wordt de planschade op basis van de uitbreiding van het exploitatieplan (ONS DORP) geraamd op NIHIL. Daardoor zijn er geen planschadekosten opgenomen in de exploitatieplanberekening.

Historische rentekosten

De historische rentekosten die de gemeente heeft gemaakt op basis van de reeds aangelegde voorbelasting (ophogen) en de planontwikkeling is € 0,84 mln.

Alle overige kosten, inclusief afdrachten, zijn weergegeven in tabel 11.

Afdracht	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Meerwijkse afdracht treinstation DBZ		278	woningen	€ 711	€ 197.421	€ 197.421
Afdracht hoofdstructuur		278	woningen	€ 5.411	€ 1.503.477	€ 1.503.477
TOTAAL					€ 1.700.897	€ 1.700.897

Financiering	Boekwaarde	Aantal	Eenheid	Prijs	Raming	Totaal
Financiering plus overlopende posten	€ 841.403	-	stelpost	€ 0	€ 0	€ 841.403
TOTAAL	€ 841.403				€ 0	€ 841.403

Tabel 11 Overige kosten (inclusief afdrachten)

5.4 Percentage gereed

De totale kosten bedragen € 22,4 mln. op prijspeil 2020. Per 1-1-2020 is 37,6% van de totale kosten gerealiseerd, namelijk € 8.423.446.

5.5 Opbrengsten

Onderstaand hoofdstuk beschrijft de opbrengsten. De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de woningbouwopbrengsten door Hofstede Makelaardij in 18 november 2021 (zie bijlage 6.). Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW. De opbrengsten in de exploitatieberekening zijn conform artikel 6.2.7 Bro.

Grondopbrengsten

Per woningtype is een residuele grondwaarde bepaald op basis van een inschatting van de VON prijzen en de bouwkosten. Tabel 12 geeft een overzicht van de verschillende woningtypes in het exploitatieplan. Hierin is ook te zien dat de totale opbrengsten voor gronduitgifte worden geraamd op € 19,3 mln.

Gronduitgifte	Type	Boekwaarde	Aantal	Prijs	Raming	Totaal
Rijwoning sociaal (5,1m)	GGB Soc	€ 1.105.128	55	€ 25.701	€ 308.408	€ 1.413.536
Rijwoning markt (5,4m)	GGB	€ 1.500.330	48	€ 45.465	€ 659.236	€ 2.159.566
Rijwoning markt (5,7 m)	GGB	€ 2.149.374	50	€ 51.176	€ 409.405	€ 2.558.779
Patio	GGB	€ 0	6	€ 43.892	€ 263.353	€ 263.353
2^1 geschakeld	GGB	€ 1.060.213	27	€ 70.681	€ 848.171	€ 1.908.384
2^1 kap	GGB	€ 188.682	22	€ 94.341	€ 1.919.945	€ 2.108.627
2^1 kap groot	GGB	€ 2.255.455	46	€ 102.521	€ 2.460.497	€ 4.715.952
Vrijstaand	GGB	€ 0	-	€ 181.536	€ 0	€ 0
Vrije kavel 275-450 m²	KAVEL	€ 1.823.339	19	€ 165.758	€ 1.326.065	€ 3.149.403
Vrije kavel 450-550 m²	KAVEL	€ 0	-	€ 0	€ 0	€ 0
Vrije kavel 550-650 m²	KAVEL	€ 203.147	4	€ 203.147	€ 609.440	€ 812.587
Vrije kavel >650 m²	KAVEL	€ 0	1	€ 236.765	€ 236.765	€ 236.765
Appartement sociaal	MGW Soc	€ 0	-	€ 23.248	€ 0	€ 0
Appartement	MGW	€ 0	-	€ 69.909	€ 0	€ 0
TOTAAL		€ 10.285.668	278		€ 9.041.284	€ 19.326.952

Tabel 12 Grondopbrengsten woningbouw

Tijdvak en fasering

Voor het volledige exploitatieplan is een fasering samengesteld op basis van het aantal woningen per jaar. Deze fasering is in tabel 13 weergegeven. Er zijn 169 woningen gerealiseerd. In totaal worden er naar verwachting 109 woningen uitgegeven van 2021 tot en met 2027.

In de exploitatieopzet is de inbrengwaarde van de gronden per deelgebied opgenomen twee jaar voor aanvang van de uitgifte. Op dat moment start het ophogen, waarvoor circa één jaar nodig is. Het bouwrijp maken vangt vervolgens een jaar na start van het ophogen aan. Het woonrijp maken start gelijk met de oplevering van woningen en loopt vervolgens nog een jaar langer na het einde van de uitgifte door. De plankosten zijn conform de voorschriften opgenomen als boekwaarde. De overige opbrengsten zijn gefaseerd in het jaar dat de uitgifte van hun gronden staat geprognosticeerd.

Fasering	Gerealiseerd	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Aantal
Rijwoning sociaal (5,1m)	43	4	4	4	-	-	-	-	55
Rijwoning markt (5,4m)	33	4	4	4	1	1	1	1	48
Rijwoning markt (5,7 m)	42	3	3	3	-	-	-	-	50
Patio	-	2	2	2	-	-	-	-	6
2^1 geschakeld	15	4	4	4	-	-	-	-	27
2^1 kap	2	5	5	5	1	1	1	1	22
2^1 kap groot	22	-	-	-	6	6	6	6	46
Vrijstaand	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije kavel 275-450 m²	11	2	2	2	1	1	-	-	19
Vrije kavel 450-550 m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije kavel 550-650 m²	1	-	-	-	-	1	1	1	4
Vrije kavel >650 m²	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Appartement sociaal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Appartement	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAAL	169	24	24	24	10	10	9	9	278

Tabel 13 Fasering programma per jaar

5.6 Parameters

De gemeente gebruikt per 1-1-2020 een vaste interne rentevoet van 1,42% per jaar. De rentevoet wordt gebruikt om, conform de Wro, de kosten en opbrengsten in het exploitatieplan welke in de tijd zijn uitgezet netto contant te maken.

Voor de gemeentelijke grondexploitatie is een kostenstijging (inflatie) voor de lange termijn van 2% gehanteerd. Voor de opbrengsten is een stijging van 2% op jaarbasis aangehouden.

5.7 Resultaat

Het resultaat van het exploitatieplan is een optelling van kostensoorten op de kostensoortenlijst van de Wro en taxatie van de opbrengsten. Op basis van deze taxatie zijn de opbrengsten verdeeld naar de afzonderlijke grondeigenaren. Conform de Wro deelt elke partij in de kosten naar rato van de verdeling van de opbrengsten. Hierbij wordt rekening gehouden met de macro-aftopping. Uiteindelijk leidt dat tot een afzonderlijke exploitatiebijdrage per partij die bij de bouw-omgevingsvergunning voldaan moet worden.

Resultaat exploitatieplan

De netto contante waarde van het exploitatieplan is € 2,8 mln. negatief. De totale kosten in het gebied bedragen € 22,4 mln. conform de kostensoortenlijst in het Bro. De opbrengsten zijn op basis van de taxatie van ingeschat op € 19,3 mln.

Financieel prijspeil	Boekwaarde	Raming	Totaal
Kosten	€ 8.423.446	€ 13.976.874	€ 22.400.321
Inbrengwaardes	€ 0	€ 5.905.514	€ 5.905.514
Slopen, saneren	€ 0	€ 0	€ 0
Bodem en nutsvoorzieningen	€ 3.521.551	€ 2.937.375	€ 6.458.926
Bouwrijpmaken	€ 515.607	€ 1.745.841	€ 2.261.447
Woonrijpmaken	€ 1.100.703	€ 1.717.856	€ 2.818.559
Plankosten civiel	€ 1.054.288	€ 0	€ 1.054.288
Plankosten planbegel.	€ 1.389.894	€ 0	€ 1.389.894
Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0
Afdrachten	€ 0	€ 1.670.289	€ 1.670.289
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0
Financiering	€ 841.403	€ 0	€ 841.403
Opbrengsten	€ 10.285.668	€ 9.041.284	€ 19.326.952
Gronduitgifte	€ 10.285.668	€ 9.041.284	€ 19.326.952
Bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0
Saldo prijspeil	€ 1.862.222	€ -4.935.590	€ -3.073.368
Saldo EW per 1-1-2031			€ -3.443.142
Saldo NCW per 1-1-2020			€ -2.769.192

Tabel 14 Resultaat

5.8 Exploitatiebijdrage

Macro-aftopping

De opbrengsten zijn € 19,3 mln. op prijspeil en € 18,3 mln. netto contant per 1-1-2020.

De totale kosten bedragen € 22,4 mln. op prijspeil (zie tabel 15) en € 21,1 mln. netto contant per 1-1-2020. De gemeente kan echter niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten worden behaald (macro aftopping). De kosten zijn hoger dan de opbrengsten dus de gemeente kan tot maximaal de opbrengsten aan kosten verhalen. De gemeente kan dus maximaal € 18,3 mln. aan kosten verhalen. Per 1-1-2020 is 45,9% van de totale kosten gerealiseerd, namelijk € 8.423.446.

Macro aftopping kosten	
Kosten	€ 21.120.934
Aftrek: bijdrage gemeente	€ 0
Aftrek: bijdrage provincie	€ 0
Aftrek: bijdrage andere gebiedsexploitatie	€ 0
Maximaal verhaalbaar	€ 21.120.934
Opbrengstcapaciteit	€ 18.351.742
Netto te verhalen kosten	€ 18.351.742
factor	87%
Boekwaarde	€ 8.423.446
Percentage gerealiseerd	46%

Tabel 15 Macro aftopping

Toerekening van de kosten o.b.v. de artikelen 6.18, 6.16 en 6.19 Wro

In het voorgaande zijn de kosten en opbrengsten aangegeven. Tevens is aangegeven dat op basis van artikel 6.16 Wro de kosten t.b.v. het exploitatiegebied De Blauwe Zoom – Woongebied tot maximaal het bedrag van de opbrengsten voor verhaal in aanmerking komen. De kosten dienen toegerekend te kunnen worden aan de diverse eigenaren. Deze toerekening zal plaats vinden conform de systematiek van artikel 6.18 en 6.19 Wro.

Toerekenen van de kosten op basis van artikel 6.18 en 6.16 Wro

Om ook onrendabele delen te kunnen ontwikkelen is er een systematiek ontwikkeld, waarbij er een vereveningsmethodiek wordt toegepast. De kosten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien.

Artikel 6.18 Wro gaat ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage uit van een vijftal stappen, namelijk:

1. Het vaststellen van uitgiftecategorieën in het exploitatieplan (lid 1);
2. Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie (lid 2);
3. Het vaststellen van gewogen eenheden, door de basiseenheid te vermenigvuldigen per een vastgestelde gewichtsfactor (lid 3);
4. Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied (lid 4);
5. Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

Stap 1: Het vaststellen van uitgiftecategorieën in het exploitatieplan (artikel 6.18 lid 1 Wro)

Artikel 6.18 lid 1 Wro geeft aan dat allereerst de uitgiftecategorieën moeten worden vastgesteld. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de opbrengstpotentie per uitgeefbaar bouwperceel kan verschillen. In het geval van De Blauwe Zoom zijn er 16 uitgiftecategorieën vastgesteld. De vastgestelde uitgiftecategorieën die in De Blauwe Zoom van toepassing zijn, worden bij stap 2 aangegeven.

Stap 2: Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie (artikel 6.18 lid 2 Wro)

Vervolgens geeft artikel 6.18 lid 2 Wro aan dat per uitgiftecategorie een basiseenheid moet worden vastgesteld. Het is niet noodzakelijk om voor alle categorieën dezelfde basiseenheid vast te stellen, het is echter wel wenselijk dat de basiseenheden bij elkaar aansluiten. De gemeente heeft ervoor gekozen om als basiseenheid te kiezen 1 m² uitgeefbaar grondoppervlakte voor zover het de grondgebonden uitgiftecategorieën betreft. Ten aanzien van de gestapelde woningen wordt deze basiseenheid minder

bruikbaar geacht omdat de verschillende appartementencomplexen geen gelijke footprint en stapeling hebben. Om die reden is gekozen om voor de gestapelde woningen als basiseenheid te kiezen 1 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Op die wijze kan de stapeling worden verdisconteerd. In tabel 16 zijn de uitgiftecategorieën opgenomen samen met de basiseenheid per categorie.

Vastgoedobjecten	Basiseenheid
Rijwoning sociaal (5,1m)	m ² uitgeefbr
Rijwoning markt (5,4m)	m ² uitgeefbr
Rijwoning markt (5,7 m)	m ² uitgeefbr
Patio	m ² uitgeefbr
2 [^] 1 geschakeld	m ² uitgeefbr
2 [^] 1 kap	m ² uitgeefbr
2 [^] 1 kap groot	m ² uitgeefbr
Vrijstaand	m ² uitgeefbr
Vrije kavel 275-450 m ²	m ² uitgeefbr
Vrije kavel 450-550 m ²	m ² uitgeefbr
Vrije kavel 550-650 m ²	m ² uitgeefbr
Vrije kavel >650 m ²	m ² uitgeefbr
Appartement sociaal	m ² bvo
Appartement	m ² bvo

Tabel 16 Basiseenheid per categorie niet gevonden in het model

Stap 3: Het vaststellen van gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 3 Wro)

De derde stap, artikel 6.18 lid 3 Wro, is het vaststellen van gewogen eenheden. Deze gewogen eenheden kunnen eerst worden vastgesteld indien er een gewichtsfactor wordt vastgesteld. Een gewogen eenheid is de vermenigvuldiging van de basiseenheid maal de vastgestelde gewichtsfactor.

Deze gewichtsfactor wordt bepaald door de netto contante waarde van de uitgifteprijs per basiseenheid per uitgiftecategorie af te zetten tegen een “basiscategorie”. In het geval van De Blauwe Zoom is ervoor gekozen om als “basiscategorie” te kiezen voor de categorie sociale rijwoning (5,1m). De gewichtsfactor van deze categorie bedraagt derhalve 1,00. De andere gewichtsfactoren worden berekend door de netto contante waarde van de uitgifteprijs af te zetten tegen de netto contante waarde van de uitgifteprijs van de sociale rijwoning (5,1m). Ter voorbeeld de categorie “2[^]1 kap geschakeld”. De netto contante waarde van de uitgifteprijs bedraagt € 294,12. De gewichtsfactor van deze uitgiftecategorie is $\text{€ } 294,12 / \text{€ } 226,42 = 1,30$. De gewogen eenheden worden bepaald door de basiseenheid te vermenigvuldigen met de gewichtsfactor. Door het totaal oppervlakte in m² te vermenigvuldigen met de gewogen eenheid, wordt het totaal aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie bepaald. In tabel 17 zijn de resultaten weergegeven.

woningen	Basiseenheid	Factor	Tot. Basiseenh.	Gew. Eenheden
Rijwoning sociaal (5,1m)	m ² uitgeefbr	1,00	5.882	5.882
Rijwoning markt (5,4m)	m ² uitgeefbr	1,34	6.715	9.007
Rijwoning markt (5,7 m)	m ² uitgeefbr	1,15	9.254	10.639
Patio	m ² uitgeefbr	0,73	1.521	1.108
2^1 geschakeld	m ² uitgeefbr	1,30	6.133	7.967
2^1 kap	m ² uitgeefbr	1,30	6.822	8.896
2^1 kap groot	m ² uitgeefbr	1,31	15.257	19.918
Vrijstaand	m ² uitgeefbr	-	-	-
Vrije kavel 275-450 m ²	m ² uitgeefbr	1,73	7.622	13.163
Vrije kavel 450-550 m ²	m ² uitgeefbr	-	-	-
Vrije kavel 550-650 m ²	m ² uitgeefbr	1,50	2.313	3.466
Vrije kavel >650 m ²	m ² uitgeefbr	1,41	716	1.008
Appartement sociaal	m ² bvo	-	-	-
Appartement	m ² bvo	-	-	-
Totaal			62.234	81.053

Tabel 17 Gewogen eenheden per categorie

Stap 4: Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18 lid 4 Wro)

Artikel 6.18 lid 4 Wro geeft aan dat vervolgens alle gewogen eenheden bij elkaar opgeteld moeten worden. In de voorgaande stap zijn de gewogen eenheden per uitgiftecategorie bepaald. Door deze bij elkaar op te tellen wordt het totaal aantal gewogen eenheden verkregen binnen het exploitatiegebied van De Blauwe Zoom, zijnde 81.053 gewogen eenheden.

Stap 5: Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5)

De laatste stap (artikel 6.18 lid 5 Wro) is het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

In artikel 6.16 Wro wordt aangegeven dat indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, de gemeente die kosten slechts kan verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

In het voorgaande is reeds aangegeven dat de totale kosten € 22,4 mln. bedragen op prijspeil (zie tabel 14) en € 21,1 mln. netto contant per 1-1-2020. De gemeente kan echter niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten worden behaald (macro aftopping). De kosten zijn hoger dan de opbrengsten dus de gemeente kan tot maximaal de opbrengsten aan kosten verhalen. De gemeente kan dus maximaal € 18,3 mln. aan kosten verhalen.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (zoals bedoeld in artikel 6.18 lid 5) is het totale bedrag aan verhaalbare kosten, zijnde € 18.351.742, gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden, zijnde 81.053. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bedraagt € 226.

Bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar op basis van artikel 6.19 Wro

In het voorgaande is de toerekening van de kosten besproken. De bepaling van de daadwerkelijke exploitatiebijdrage vindt plaats aan de hand van artikel 6.19 Wro. Als eerste dient de bruto

exploitatiebijdrage te worden bepaald aan de hand van de methode die in artikel 6.19 Wro staat aangegeven. Uit artikel 6.19 Wro volgt dat er een tweetal methoden bestaat, namelijk:

1. De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toebedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid;
2. De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid indien dit tot een hoger aantal gewogen eenheden leidt.

Op basis van artikel 6.19 Wro moet een aantal situaties worden onderscheiden voor de berekening van de bruto exploitatiebijdrage. Deze zijn in tabel 18 opgenomen.

Aantal gewogen eenheden	Uitgangspunt berekening exploitatiebijdrage
1. Het aangevraagde bouwprogramma en daarmee het aantal gewogen eenheden is gelijk aan de berekening van het exploitatieplan.	Het exploitatieplan
2. Het aangevraagde bouwprogramma is afwijkend van het exploitatieplan en heeft als gevolg van een andere typering van de woningen een lager aantal gewogen eenheden.	Het exploitatieplan
3. Het aangevraagde bouwprogramma is afwijkend van het exploitatieplan en heeft als gevolg van een andere typering van de woningen een hoger aantal gewogen eenheden.	De aanvraag omgevingsvergunning

Tabel 18 Uitgangspunt berekening exploitatiebijdrage

Nu de bruto exploitatiebijdrage kan worden berekend, dient deze nog te worden gecorrigeerd om zodoende de verschuldigde netto exploitatiebijdrage te kunnen bepalen. Artikel 6.19 Wro geeft aan dat een tweetal zaken op de bruto exploitatiebijdrage in mindering gebracht moeten worden, namelijk:

1. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

De correctie voor zelf uit te voeren werkzaamheden is ingevolge artikel 6.19 onder b Wro beperkt tot door de vergunningaanvrager op dat moment reeds gemaakte kosten. Er kan dus geen aftrek plaats vinden voor later door de vergunninghouder nog zelf te maken kosten. Voor dat laatste zal artikel 6.22 Wro moeten worden toegepast, of een posterieure overeenkomst moeten worden gesloten.

Op voorhand is niet aan te geven welke omgevingsvergunning een grondeigenaar zal indienen, zodat ook niet het aantal gewogen eenheden per omgevingsvergunning kan worden bepaald. Het is alleen mogelijk om de gehele exploitatiebijdrage voor het gehele exploitatiegebied aan te geven. Hierbij is geen rekening gehouden met eventueel gemaakte kosten, aangezien ten tijde van het vaststellen niet bekend is of er al sprake is van gemaakte kosten door de betreffende eigenaren.

Om de exploitatiebijdrage te kunnen bepalen moet men kijken naar de feitelijke situatie. De toegerekende verhaalbare kosten worden gecorrigeerd met de inbrengwaarde van de uit te geven gronden. Deze inbrengwaarde wordt in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een omgevingsvergunning of een posterieure overeenkomst (tabel 19).

Exploitatiebijdrage per eigenaar	Expl.bijdrge	Inbrengw	Te betalen
GEM DBZ	€ 15.338.188	€ 5.184.706	€ 10.153.482
Eig 1 (A.J. de Jong)	€ 228.150	€ 40.545	€ 187.605
Eig 3 (J.W. de Bruin)	€ 926.881	€ 236.319	€ 690.562
Eig 5 (erven D. Ritmeester)	€ 471.052	€ 127.893	€ 343.159
Eig 9 (A. Kleijn)	€ 158.110	€ 41.258	€ 116.852
Eig 10 (J. de Bruin / T.H.W. Visser)	€ 211.390	€ 35.265	€ 176.125
Eig 13A (JFG Property B.V.)	€ 238.495	€ 38.311	€ 200.184
Eig 13B (J. Vlot)	€ 191.725	€ 70.174	€ 121.551
Eig 14 (T. Houweling)	€ 376.645	€ 63.711	€ 312.933
Eig 18 (C. van der Aa)	€ 211.108	€ 67.333	€ 143.775
Totaal	€ 18.351.742	€ 5.905.514	€ 12.446.228

Tabel 19 Exploitatiebijdrage per eigenaar

Tabel 20 geeft een voorbeeld van de berekening van de verschuldigde exploitatiebijdrage per woning.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage per woning	
Woningtype	2 [^] 1 geschakeld
oppervlakte (m²)	300
Factor	1,30
Aantal basiseenheden	300
Gewogen eenheden	390
Bijdrage per gewogen eenheid	€ 226
Bruto exploitatiebijdrage	€ 88.235
Minus inbrengwaarde	€ 0
Netto exploitatiebijdrage	€ 88.235

Tabel 20 Exploitatiebijdrage per woning

