Heerjansdam, april 2022

Bestemmingsplan

Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2A Heerjansdam

TOELICHTING

Gemeente Zwijndrecht

NL.IMRO.0642.BPGoudriaanlaan2a-3001

1	**INLEIDING**	**4**
	1.1 Aanleiding	4
	1.2 Ligging plangebied	5
	1.3 Leeswijzer	7
2	**PLANBESCHRIJVING**	**8**
	2.1 Bestaande situatie algemeen	8
	2.2 Ruimtelijke structuur	9
	2.3 Toekomstige situatie	10
3	**BELEIDSKADER**	**12**
	3.1 Inleiding	12
	3.2 Nationaal beleid	12
	3.3 Provinciaal beleid	13
	3.4 Regionaal beleid	15
	3.5 Gemeentelijk beleid	18
4	**ONDERZOEK**	**21**
	4.1 Inleiding	21
	4.2 Milieueffectrapportage	21
	4.3 Akoestiek	22
	4.4 Milieuhinder	22
	4.5 Bodemkwaliteit	23
	4.6 Ecologie	24
	4.7 Waterbalans	25
	4.8 Archeologie	26
	4.9 Externe veiligheid	26
5	**HAALBAARHEID**	**31**
	5.1 Economische en financiële haalbaarheid	31
	5.2 Maatschappelijke haalbaarheid	31
	5.3 Procedure realisatie woning	32
	5.4 Conclusie	32

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai woning aan de Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2A te Heerjansdam,
Uitgevoerd door Tritium Advies B.V., projectnummer 2107/090/NB-01, datum 14 september 2021.

BIJLAGE 2: Verkennend bodemonderzoek Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan te Heerjansdam,
Uitgevoerd door Waders milieu B.V., datum 7 juli 2021, kenmerk 21416001A

BIJLAGE 3: Quick scan Flora en fauna locatie Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2A te Heerjansdam,
Uitgevoerd door Blom Ecologie B.V. datum: 17 juni 2021, Kenmerk BE/2021/614/r

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn voornemens het perceel grond kadastraal bekend als sectie A, perceelnr. 2440 aan de Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan te Heerjansdam 2A te gaan ontwikkelen met een nieuwe vrijstaande woning en omliggende tuin.

Ten tijde van het schrijven van deze RO is het bij het perceel te betrekken strook grond kadastraal nog niet vastgelegd. Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning dient dit wel overgeschreven te zijn.

Het vigerende bestemmingsplan ‘Heerjansdam – Gors’ staat de realisatie van een extra vrijstaande grondgebonden woning niet toe. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het perceel Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan bestemd als ‘Wonen’ Het toevoegen van een vrijstaande woning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.

Er kan medewerking worden verleend aan de realisatie van een woning middels een anterieure overeenkomst en middels het verlenen van een omgevingsvergunning bouwen welke later door initiatief nemer(s) kan worden aangevraagd.

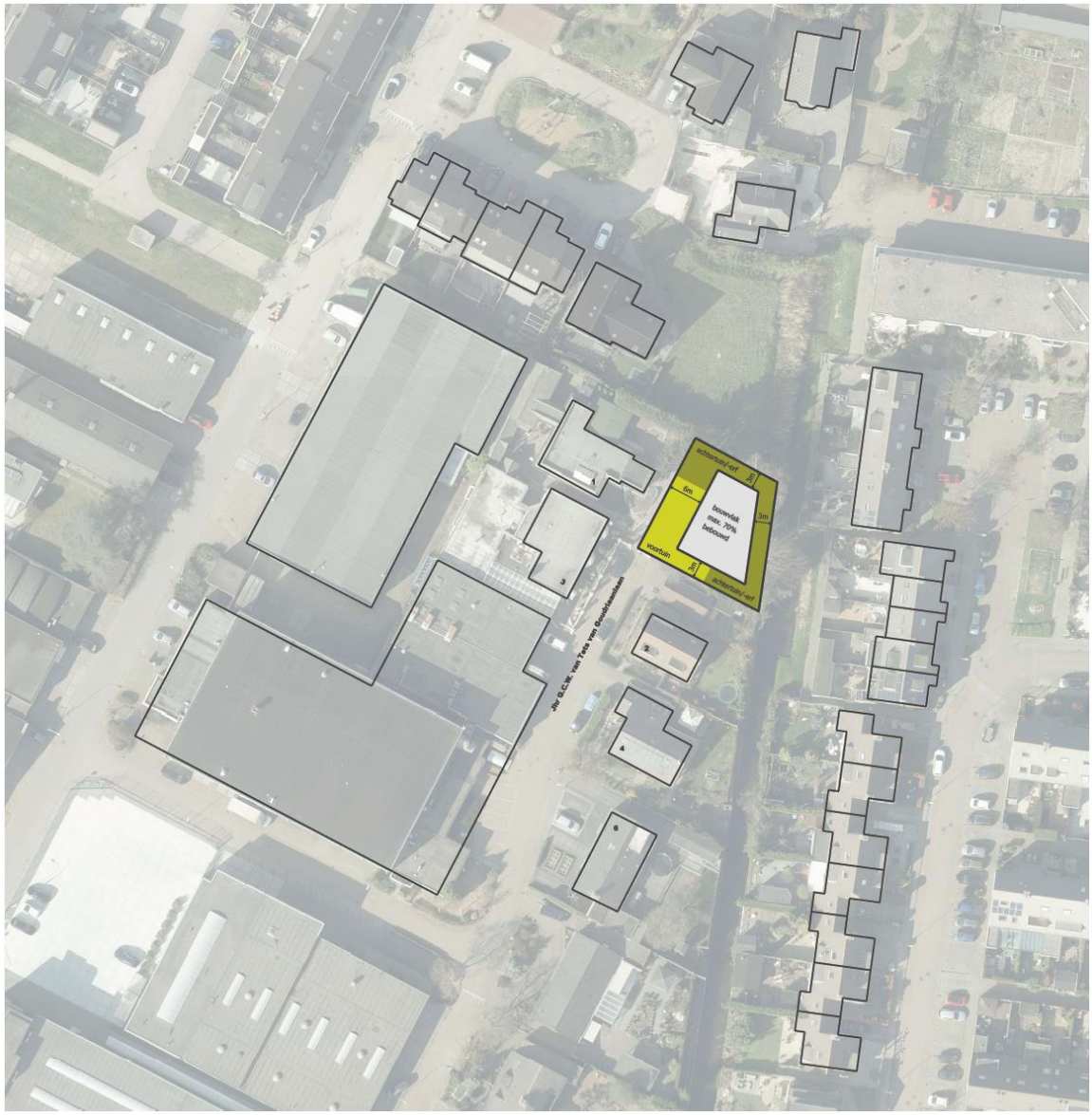
In laatstgenoemd geval wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat de planvorming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, zodat een bestemmingsplanherziening is gerechtvaardigd.

Afbeelding 0.1: Situatie kavel nieuwbouw

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2a (aan te houden huisnummer) te Heerjansdam (afbeelding 1.0 a en b). De planlocatie betreft een aangelegde tuin met tuinhuis welke hoort bij het vrijstaande huis aan de Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 1. Met afbeelding 1.1 is een foto opgenomen die een impressie geeft van de planlocatie en de directe omgeving hiervan.
De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door een bedrijventerrein ten zuidwesten en woningen ten oosten, zuiden en noorden, gevisualiseerd op afbeelding 1.0b.. Verder wordt het perceel ten oosten begrensd door een watervoerende sloot. Ongeveer 600 m ten zuiden van de planlocatie stroomt de Oude Maas. Ongeveer 400 m ten westen ligt het Landschapspark Zuidpolder en circa 240 meter ten noorden ligt de Waal. Dit is terug te vinden op de onderstaande afbeelding 1.0a.

Afbeelding 1.0a: ligging plangebied



Afbeelding 1.0b: ligging plangebied met bebouwing

Afbeelding 1.1: foto plangebied en woning bezien vanuit Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan (bron Google Streetview)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk twee geeft een beschrijving van het huidige plangebied en de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk drie wordt een overzicht gegeven van het vigerend beleidskader. Er wordt aandacht besteed aan het voor het plangebied relevante rijks-, provinciaal/regionaal- en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk vier behandelt de onderzoeken naar de sectorale aspecten. De haalbaarheid van het plan wordt tot slot weergegeven in hoofdstuk vijf.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie algemeen

De kern Heerjansdam is een dorp met ca. 3600 inwoners en maakt sinds 1 januari 2003 deel uit van de gemeente Zwijndrecht. De gemeente Zwijndrecht is één van de gemeenten die samen met Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht de Drechtsteden vormen. De gemeente Zwijndrecht behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt in het stedelijk netwerk Randstad en het economisch kerngebied Zuidvleugel, langs de rivieren de Noord en de Oude Maas. De locatie betreffende onderhavige ruimtelijke onderbouwing is kadastraal bekend gemeente Heerjansdam, sectie A, nummer 2440 gedeeltelijk en heeft een oppervlakte van ca. 486 m2.

2.2 Ruimtelijke structuur

Bebouwingsstructuren en –typologieën

Heerjansdam ontstond ooit als nederzetting op moerasachtige gronden aan de rivier de Oude Maas ter plaatse van een afdamming van de vroegere zijrivier van de Oude Maas: de Waal. Heerjansdam wordt voor het eerst genoemd in 1323 toen het grondgebied werd verkocht aan Graaf Willem III. Heerjansdam dankt zijn naam aan de heer Jan van Rosendaele die in het jaar 1368 het dorp zijn huidige naam gaf in ruil voor zijn financiële bijdrage aan de bedijking van de polder. Heerjansdam heeft in de loop van de geschiedenis voornamelijk een agrarische functie gehad. Vlasteelt is lange tijd de voornaamste bron van inkomsten geweest voor de inwoners van Heerjansdam.
Van oorsprong concentreerde de bebouwing van het dorp zich voornamelijk langs de dijk (de Dorpsstraat). Vanuit de dorpskern heeft Heerjansdam zich na de tweede wereldoorlog richting het oosten en het noorden uitgebreid. Heerjansdam is door zijn ligging in het landelijk gebied, omgeven door water een groene enclave binnen de Drechtsteden.
Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Heerjansdam aan de Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan.
De Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan is gelegen aan de rand van het dorp tussen het dorp en het industrieterrein. De Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan kenmerkt zich door een gevarieerd bestemmingsmilieu.
De bestaande bebouwde omgeving kenmerkt zich door individuele uitbreidingen. Deze uitbreidingen komen in Heerjansdam voor als uitbreiding van het dijk- en dorpslint en langs de randen van seriematige woongebieden. De bebouwing is over het algemeen gevarieerd en bestaat uit eenvoudige (semi)vrijstaande woningen tot grotere villa's. Direct aan de openbare ruimte grenzen de ruime tuinen die worden ontsloten door inritten.
Na de aanleg van de huidige primaire waterkering langs de Oude Maas heeft het dorp ook ten zuiden van de Dorpsstraat enkele uitbreidingen gekregen.
De woningen staan vrij, meestal midden of iets achter op de kavel. De bebouwing is georiënteerd op de weg waarbij de rooilijnen enigszins verspringen. De woningen zijn individueel en gedifferentieerd vormgegeven. Soms komt ook beperkte herhaling van een woningtype voor. De opbouw van de woningen bestaat meestal uit één tot twee bouwlagen met een hellend of plat dak. Er komen verschillende kapvormen voor. Veel woningen hebben mee- ontworpen op-, aan- en uitbouwen zoals erkers of carports. De detaillering van de gebouwen is meestal van gemiddeld niveau, maar ook zeer zorgvuldig ontworpen en rijke details komen voor. De materialisering is vaak traditioneel met eigentijdse accenten en versieringen. Het kleurgebruik is over het algemeen terughoudend.

Huidig gebruik

Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin. Het heeft echter de bestemming Wonen binnen het op 25 mei vastgestelde bestemmingsplan Heerjansdam en bedrijventerrein Gors, maar ontbeert nog een bouwvlak.

Inrichting plangebied

Het plangebied betreft een perceel aan het einde van de Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan en vormt een onderdeel van een tuin. De tuin is redelijk dicht begroeid met coniferen, berken, dennen en klimop en er staat een houten tuinhuisje. Vanaf de openbare weg wordt het plangebied afgeschermd door een hek en hoog opgaand groen.

Ontsluiting van het plangebied en parkeren

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een traditionele perceelontsluiting op de Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan . Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

2.3 Toekomstige situatie

Afbeelding 2.1: uitgangspunten toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt een nieuwe woning gerealiseerd aan de Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan (2A) op een perceel van ca 420 m2. De huidige woning Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 1 en een deel van de bijbehorende tuin zijn geen onderdeel van de ontwikkeling. Voor de situering van de nieuwe woning en de inrichting van de kavel zijn door de gemeente Zwijndrecht stedenbouwkundige uitgangpunten geformuleerd (zie afbeelding 2.1).

Om het open en groene straatbeeld van de Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan te behouden, wordt de nieuwe woning op enige afstand uit de Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan gesitueerd.

Oeverzone sloot oostzijde

Om de bestaande overgang van het plangebied naar de watergang (is nu een lage houten beschoeiing is) aan de oostzijde van het kavel bruikbaar te maken wordt een grondkering met een hogere houten beschoeiing gerealiseerd. Deze nieuw te plaatsen beschoeiing zal achter de bestaande worden geplaatst. De grond wordt dan aangevuld tot deze keerwand om een bruikbaar maaiveld te verkrijgen Deze beschoeiing komt dan in lijn te staan van de aanwezige keerwanden op de naast liggende percelen.
Naast de grond- en waterkerende functie wordt ook rekening gehouden met natuur en landschap. Met bossages en begroeiingen aan de oeverzijde, zoals vergelijkbaar met de bestaande situatie zal het natuurlijke uiterlijk tot stand worden gebracht.

Ontsluiting en parkeren

De Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan blijft ongewijzigd behouden. Voor de ontsluiting van de nieuwe woning wordt uitsluitend voorzien in een nieuwe uitrit die uitkomt op de Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan .
Parkeren zal volledig worden gerealiseerd op eigen erf. Plangebied is voldoende groot om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte, waarbij wordt voorzien in twee parkeerplaatsen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante vigerende beleidskader. Paragraaf 3.2 besteedt aandacht aan het nationaal beleid. Het provinciaal en regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.4. In paragraaf 3.5 is de conclusie van het beleidskader voor het plangebied weergegeven.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)

De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, passen binnen de beleidskeuzes en de leidende principes uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. Voor het plangebied is het uitgangspunt van duurzame verstedelijking van belang (zie ladder voor duurzame verstedelijking).

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening)
Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.
Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder). Bij de ladder moet de regionale behoefte aangetoond worden, of deze behoefte in bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, en of de locatie multimodaal (via verschillende soorten vervoersmiddelen) is of kan worden ontsloten.

Toetsing en conclusie rijksbeleid
Bij het toevoegen van één vrijstaande woning binnen de bebouwde kom van Heerjansdam zijn geen rijks belangen in het geding. Het voorgenomen bouwplan bestaat uit een initiatief (vraag) vanuit de markt. Deze vraag naar woonruimte wordt opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied en voegt slechts 1 woning toe aan de bestaande woningvoorraad. Het plan zorgt voor een grotere diversiteit van het woningaanbod en daarmee voldoet de ontwikkeling aan de doelstelling uit de Woonvisie van de Drechtsteden. De samenstelling van de woningvoorraad wordt meer in overeenstemming gebracht met de (evenwichtige) bevolkingsopbouw van de gemeente Zwijndrecht door in te zetten om het aanbod in de hogere prijsklasse uit te breiden.
De ontwikkeling is een toevoeging van kwaliteit en het is een grondgebonden woning. De woning zal voldoen aan het convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden (GPR + adviesraden) en daarmee toekomstbestendig, waaronder levensloopbestendig worden gebouwd.

Kortom, de ontwikkeling voldoet hiermee aan de doelstellingen van het rijksbeleid waaronder de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De regionale behoefte is onderbouwd.
- De locatie betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking.
- De locatie is passend multimodaal ontsloten.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

Deze tijd vraag om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:
1. beter benutten van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie-efficiënte samenleving.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:
A. de ladder voor duurzame verstedelijking;
B. de integrale kwaliteitskaart;
C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A.
De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe en heeft deze aangevuld (Lid 1 Verordening Ruimte):

<u>Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking</u>
Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;

2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een inbreiding in het zuid- westelijk deel van Heerjansdam. Tussen bestaande lint van woningen wordt één nieuwe woning toegevoegd. De toename van één woning is dermate laag (minder dan tien woningen) dat dit niet regionaal afgestemd hoeft te worden. Hiermee wordt voldaan aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan trede één en twee van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Toetsingsgrondslag voor trede drie is of de voorgenomen ontwikkeling is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van de 'illustratieve kaart bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) 2014 Zuid-Holland' is de locatie aansluitend op het bestaand stads- en dorpsgebied gelegen. Omdat de locatie visueel al onderdeel uitmaakt van bestaand bebouwd gebied (verdichten van een lintstructuur binnen de bebouwde kom van Heerjansdam), er al sprake is van een goede ontsluiting en de toename slechts één woning betreft (kleiner dan 3 hectare) de locatie, wordt tevens voldaan aan trede drie.

Ad B.
De provincie heeft gebieden ingedeeld in twee beschermingscategorieën:
- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. EHS en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden.

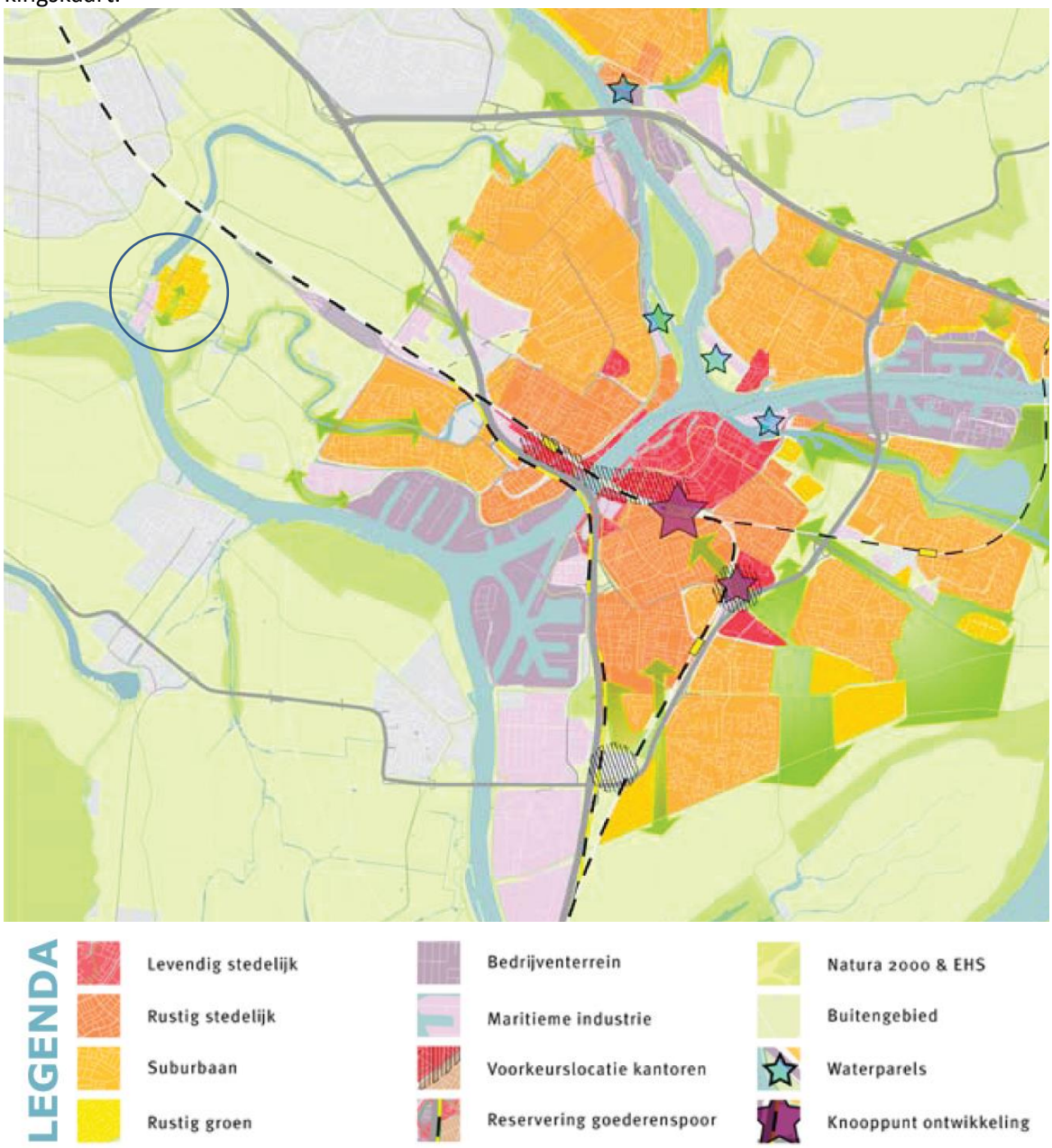
Het projectgebied ligt niet in een bovengenoemd gebied en daarmee is de voorgenomen ontwikkeling niet aan specifieke regels gebonden t.a.v. bovengenoemde bescherming.

3.4 Regionaal beleid

Ruimtelijke strategie Drechtsteden
In 2006 is de regionale structuurvisie “Ruimte Geven” vastgesteld, en in 2008 de daarop volgende “Realisatiestrategie”. Met de Ruimtelijke Strategie Drechtsteden, vastgesteld door de Drechtraad op 14 januari 2014, actualiseren de Drechtsteden het gezamenlijke beleidskader voor de ruimtelijke ontwikkeling.
Ruimtelijke kwaliteit is de sleutelfactor voor succesvolle stedelijke ontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteit van de Drechtsteden wordt beschreven aan de hand van 4 kansrijke thema's:
1. Groen blauw raamwerk
2. Economische kracht
3. Multimodale bereikbaarheid
4. Woonkansen

Woonkansen liggen in het benutten van het groenblauwe raamwerk als basis voor nieuwe woonmilieus. Uitgangspunten voor verstedelijking zijn:
- We zetten primair in op groei in kwaliteit
- Er is geen sprake meer van nieuwe grootschalige uitbreidingen
- De nadruk ligt op verdichten/ verdunnen binnen bestaand stedelijk gebied
- Verdichtingslocaties bevinden zich rondom knooppunten
- Nieuwe ontwikkellocaties alleen als er sprake is van aanvullende (leef) milieus
- We handhaven een goede balans tussen werklocaties en woonlocaties
- Waar dit kan maken we de oevers en de landschappen beter leefbaar

De uitgangspunten voor verstedelijking en de regionale inzet zijn verbeeld op een verstedelijkingskaart.



Dit gebeurt aan de hand van leefmilieus. Er worden 10 leefmilieus onderscheiden. Het verschil in leefmilieus heeft te maken met de aard van de functies, de mate van functiemenging, dichtheden en openbaar karakter. Per leefmilieu wordt aangegeven wat de aard en het karakter is, welke functie prioriteit geniet en wat de randvoorwaarden zijn voor ontwikkelingen die in die leefmilieus plaatsvinden en waar de regio op wil inzetten.
Heerjansdam is aangeduid als ‘rustig groen’ leefmilieu. Dit woonmilieu is gelegen aan de randen van de stad en langs rivieroevers. De nadruk in dit milieu ligt op kleinschalige woonlocaties met een rustig groen milieu gesitueerd. Hier leven de bewoners in een ruime, rustige en groene (of blauwe) omgeving. Soms is er menging met extensieve bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen. De gebruiksintensiteit en de dichtheden in dit milieu zijn laag.
De ontwikkeling van één extra woning op een ruime inbreidingslocatie past goed binnen de doelstellingen van de Ruimtelijke strategie Drechtsteden.

Drechtsteden Woonvisie 2017 - 2031

De Drechtsteden functioneren in belangrijke mate als één woningmarkt. Daarom stemmen ze het beleid voor het wonen nauw op elkaar af om richting te geven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Om het beleid op elkaar af te stemmen hebben de Drechtsteden een Woonvisie opgesteld. De huidige Woonvisie 2017-2031 is een actualisatie van de nota, die werd vastgesteld in 2012 - 2020. De visie vormt het kader waarbinnen iedere gemeente haar eigen lokaal woonbeleid voert.
In de Woonvisie hebben de Drechtsteden afgesproken om de kwaliteit van wonen in de regio nog meer te verbeteren. Om de kwaliteit van wonen te verbeteren is er in de Woonvisie een aantal actiepunten benoemd:

- realiseren van aantrekkelijke woonmilieus
- kwalitatief verbeteren van het woningaanbod.
- meer woningen voor de hogere inkomensgroepen
- meer woningen geschikt voor ouderen.
- naast nieuwbouw renoveren en verbeteren bestaande bouw

Woonstrategie

De woonstrategie is een kort document in aanvulling op de Woonvisie Drechtsteden 2016 - 2031. In de regionale Woonvisie wordt een visie gericht op kwaliteitsverbetering van de regionale woningvoorraad beschreven. Inhoudelijk is deze visie nog steeds van toepassing, maar gezien de veranderende omstandigheden op de woningmarkt behoeft de weg er naar toe op onderdelen aanpassing. Daarom heeft het Drechtstedenbestuur opdracht gegeven tot het opstellen van een Woonstrategie waarin wordt uitgewerkt op welke wijze de doelen uit de Woonvisie kunnen worden bereikt in deze gewijzigde omstandigheden.
De doelstellingen uit de Woonvisie blijven ongewijzigd, maar in de strategie is extra aandacht voor de volgende punten:
- voor verschillende groepen zicht bieden op goede en passende woonkansen;
- focus van het woonbeleid meer op de bestaande voorraad;
- kwaliteitsverbetering in de bestaande voorraad;
- stimuleren verbeteringen uit oogpunt van duurzaamheid en energiebesparing;
- voldoende voorraad sociale huurwoningen voor lagere inkomens (waaronder starters) en aansluiten bij de samenstelling en specifieke behoeften van de huishoudens;
- voorraad in voldoende mate verspreid over de wijken in de regio;
- huisvesting van studenten;
- specifieke aandacht voor middeninkomens;
- geen (nieuwe) sleutelprojecten;
- kansen voor het behouden en aantrekken van hogere inkomens herkennen en benutten;
- doelstellingen op het gebied van wonen in relatie tot zorg nader bepalen zodra de effecten van het rijksbeleid inzake extra moralisering duidelijker worden;
- woonpromotie om het imago te verbeteren.

De ontwikkeling maakt één extra woning mogelijk in het betaalbare tot midden segment en is in het bijzonder gericht op de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad waardoor midden inkomens kunnen worden behouden dan wel aangetrokken. De woning zal voldoen aan het convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden (GPR + adviesraden) en daarmee toekomstbestendig, waaronder levensloopbestendig en duurzaam worden gebouwd.

3.5 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Gemeente Zwijndrecht 2020

Op 22 september 2020 heeft de gemeenteraad van Zwijndrecht de omgevingsvisie Zwijndrecht 2020 vastgesteld. In deze structuurvisie heeft de gemeente haar ruimtelijk beleid tot 2030 vastgelegd.

Aantrekkelijkheid & omgevingskwaliteit
Van belang is het behouden van de eigen identiteit van Heerjansdam. De historische kern vormt hiervan een belangrijk onderdeel. Heerjansdam ligt aan drie zijden omringd door het buitengebied. Dit maakt het aantrekkelijk wonen, echter zorgt het er ook voor dat Heerjansdam 'op slot' zit. Voorkomen moet worden dat dit leidt tot verdere verdichting, verstening en ontgroening van het dorp. Dat is niet gunstig voor de gezondheid, de klimaatbestendigheid, de wateropgave en de uitstraling. Haar groene ligging maakt ook dat Heerjansdam vanuit recreatief opzicht aantrekkelijk is. Door een goede inbedding in en aanhaking op het omringend buitengebied wordt de recreatieve aantrekkingskracht verder versterkt. Zo is Polder Het Buitenland (particuliere en openbare delen) in transitie. In 2018 is speelpolder Heerjanneke geopend.

Klimaatadaptatie, duurzame, energietransitie & circulaire economie
De vele grondgebonden woningen in particulier eigendom, de compacte opzet en het weinige corporatiebezit maken het niet eenvoudig om Heerjansdam klimaat adaptief en energieneutraal te maken. Toch geldt ook hier de Zwijndrechtse (en nationale) ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Mogelijkheden liggen er in ieder geval in het gebruik van duurzame materialen, zonnepanelen en waar mogelijk het komen tot vergroening gekoppeld aan herontwikkeling. In het vervolg op de regionale Transvisie Warmte 1.0 worden samen met inwoners en ondernemers wijkenergieplannen opgesteld.
In het kader van de klimaatadaptatie zijn de waterkwaliteit van het Waaltje en de Devel aandachtspunten.

Bereikbaarheid, mobiliteit & toegankelijkheid
Specifieke aandachtspunten voor Heerjansdam vormen het voorkomen van overlast door sluipverkeer bij files op de A16, het afremmen van de snelheid op de ringweg en het verbeteren van de verkeerveiligheid (met name oversteekbaarheid) van routes naar sportvoorzieningen. Congestie op de Lindtsedijk door vrachtwagens en doorgaand verkeer veroorzaakt onveiligheid voor fietsers, wandelaars en aanwonenden. In het GVVP zal hier aandacht aan worden geschonken.

Voor de woongebieden wordt in het algemeen ingezet op:

- Goede en veilige voorzieningen en routes voor voetgangers en fietsen, met name rondom scholen, winkelgebieden en zorg- en welzijnsinstellingen.
- Faciliteren van duurzame mobiliteit zoals fietsen en elektrische auto's (zoekopgave voor extra laadpalen voor elektrische auto's).
- Ontmoediging doorgaand autoverkeer in en om het dorp en sturen op rijsnelheid door goede inrichting.
- Blijvend aandacht voor toegankelijkheid hulpdiensten.
- Blijvend aandacht voor toegankelijkheid openbare ruimte voor minder mobiele mensen
- Terughoudend omgaan met extra 'ruimte' voor de auto: stimuleren bewegen, werken aan duurzaamheid en verbeteren kwaliteit leefomgeving (terugbrengen (milieu)hinder en overlast auto's).

Grootste opgaven

- Bij het dorp passende voorzieningen voor alle doelgroepen.
- Zoekopgave woningbouwlocaties: accenten voor starters en voor de doorstroom.
- Verbeteren verkeersveiligheid.
- Een energieneutraal en klimaat adaptief gebied.

Woonplan Zwijndrecht 2020 - 2030

De komende jaren wordt in Zwijndrecht een verdere groei van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag naar woningen verwacht. Er zijn niet alleen méér woningen nodig, maar het aanbod zal ook gevarieerder moeten worden naar type, prijsklasse en woonmilieu. Deze ontwikkeling moet bovendien grotendeels binnen de bestaande bebouwde kom worden opgevangen.

Om ook in de toekomst een aantrekkelijke woongemeente te kunnen blijven, met een evenwichtige bevolkingsopbouw en goede voorzieningen, moet Zwijndrecht op zoek naar ruimte. Fysieke ruimte in de vorm van het invullen van herstructureringslocaties, waar een strategisch nieuwbouwprogramma kan worden gerealiseerd. Maar ook ruimte in de markt, door onevenwichtigheden in het gebruik van de bestaande woningvoorraad te corrigeren en doorstroming te bevorderen.

Daarnaast is er een specifieke opgave op het gebied van kwaliteit. In een tijdperk waar onderscheidend vermogen steeds belangrijker wordt, heeft Zwijndrecht als woongemeente onvoldoende een eigen gezicht. Nu nog is de prijskwaliteitverhouding van het woningaanbod een sterke troef. Het is echter geen vanzelfsprekendheid dat dat zo blijft. Een substantieel deel van onze inspanningen is er daarom op gericht de inwoners van de gemeente Zwijndrecht ook in de toekomst 'waar voor hun geld' te blijven bieden. Dat wordt gedaan door te versterken wat er al is en toe te voegen wat gemist wordt. Kernbegrippen daarbij zijn: duurzaam, levensloopbestendig, zeggenschap, keuzevrijheid, identiteit en kwaliteit van samenleven.

Concreet zal de samenstelling van de woningvoorraad meer in overeenstemming worden gebracht met de (evenwichtige) bevolkingsopbouw van Zwijndrecht door de bestaande sociale voorraad met 10% te verkleinen ten gunste van het middensegment en de resterende bouwlocaties in te zetten om het aanbod in de hogere prijsklasse uit te breiden. In de woonvisie is geen specifieke ontwikkelingsrichting voor Heerjansdam opgenomen. Wel draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het uitbreiden van het aanbod in de hogere prijsklasse.

Welstandnota Zwijndrecht 2013

In deze welstandsnota zijn de samenhang in de eigenschappen van gebieden en objecten vertaald in objectieve beoordelingscriteria die de burger en de bouwplantoetser een houvast moeten bieden bij het opstellen en het beoordelen van bouwplannen. Heerjansdam kent een viertal welstandsgebieden: Dijklint Ringdijk Heerjansdam, seriematige dorpsuitbreiding, individuele uitbreiding en woonwijken jaren ’90 en ’00. Het plangebied is gelegen in welstandsgebied ‘Havenkant’ wat onderdeel is van woonwijken jaren ’90 en ‘00. Voor dit welstandsgebied geldt een regulier welstandsregime.

Uitgangspunt is dat de buurt een goede dialoog moet aangaan met zijn directe omgeving waarbij met name de sfeer van het historische dijklint en het dorpse karakter van Heerjansdam belangrijke aspecten zijn.
De opgestelde regels bieden nog een grote flexibiliteit aan mogelijkheden voor de architectonische invulling.
De regels moeten dan ook niet gezien worden als beperking maar als bron van inspiratie. Ook de in het masterplan opgenomen beelden zijn slechts ter inspiratie en vormen niet de uiteindelijke architectuur.
Het gewenste ruimtelijke beeld grijpt terug op typische dorpse kenmerken zoals op vele plaatsen gegroeid en gewaardeerd.
Kernwoorden hierbij zijn informeel, kleinschalig, variatie in architectuur, vorm, kleur en materiaal versus eenheid in zijn geheel. Ook in de nieuwe bebouwing zal straks deze gewenste dorpse sfeer tot uitdrukking moeten komen. Lokale, traditionele materialen zijn het uitgangspunt.
De traditionele materialen (baksteen en dakpannen maar ook hout) zorgen voor herkenning en eigenheid van een gebied.
De bedoeling van het hanteren van deze principes is niet om een historiserend beeld te krijgen, wel om duurzame principes en materialen te hanteren die door de tijd hun nut, duurzaamheid en karakteristieken hebben bewezen en als zodanig te herkennen zijn.
De toepassing van traditionele materialen is geen belemmering voor hedendaagse architectuur, zoals ook zichtbaar wordt in de in het masterplan opgenomen referentiebeelden.

Voor de individuele uitbreidingen geldt dat bij wijzigingen beoordeeld wordt op individualiteit, positionering van de hoofdmassa op de kavel en representativiteit van de gevels die tot uiting komt in een zorgvuldige en soms rijke detaillering en terughouden kleur- en materiaalgebruik. Voor kleine bouwwerken als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen zijn sneltoetscriteria opgesteld. Voldoet een aanvraag niet aan de sneltoetscriteria dan zal het plan worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

4 ONDERZOEK

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden volledigheidshalve de uitkomsten van verschillende onderzoeken beschreven, zoals deze zijn uitgevoerd in het kader van de voorliggende ontwikkeling. De toevoeging van een extra woning in een bestaande woonomgeving binnen de bebouwde kom van Heerjansdam leidt niet tot een wijziging/ belemmering vanuit de aspecten wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, waterhuishouding, flora en fauna/ecologie, archeologie, planologisch-relevante leidingen en externe veiligheid.

4.2 Milieueffectrapportage

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer -plichtig, projectmer-plichtig of m.e.r.-beoordeling plichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:
- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r. -beoordeling plichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van één extra woning. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde van 100 hectare en 2000 woningen.
Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.3 Akoestiek

Normstelling

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen en spoorwegen geluidszones. Binnen de geluidszone van een weg en/of spoorweg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Randweg en Industrieweg.
Het plan is tevens gelegen aan de 30 km/uur weg Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan.
Echter aangezien het hier een doodlopende weg betreft waaraan weinig woningen of bedrijven zijn gelegen, is deze weg als akoestisch niet relevant beschouwd.
Voor de wegen Randweg en Industrieweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.
Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht.
Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.4 Milieuhinder

Normstelling en beleid

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal (bedrijfs-)activiteiten waarmee uit het oogpunt van eventuele milieuhinder rekening dient te worden gehouden. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. De afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden ten opzichte van vergunde activiteiten. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van het VNG (herziene versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een afwijkende referentiesituatie kleinere richtafstanden gelden.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het aspect milieuhinder beoordeeld. De ontwikkeling betreft de toevoeging van een hindergevoelige functie in een bestaande woonomgeving. Op de huidige planlocatie wordt immers de bestaande woonbestemming niet gewijzigd, maar slechts een woning toegevoegd.
Uit het onderzoek blijkt dat VNG-richtafstanden, geldend voor de bestaande inrichtingen in de omgeving van het plangebied, niet over het plangebied zijn gelegen. Daardoor is er geen belemmering vanuit bestaande inrichtingen voor de ontwikkeling en vice versa.

4.5 Bodemkwaliteit

Normstelling

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dan wel het toevoegen van extra woningen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.
De provincie Zuid-Holland hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek/conclusie

In het kader van het aspect bodem is voor de onderhavige locatie in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een Verkennend bodemonderzoek Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2A te Heerjansdam, uitgevoerd door *Waders milieu, datum 7 juli 2021, kenmerk 21416001A* (Bijlage 2: datum 7 juli 2021, rapportnummer 21416001A). De resultaten van het bodemonderzoek zijn navolgend verwoord.

In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten zware metalen (cadmium, kwik en zink) en PCB aangetoond. In het grondwater zijn een matig verhoogd gehalte barium en licht verhoogde gehalten zink en xylenen aangetoond. Het matig verhoogde gehalte barium heeft echter een natuurlijke oorsprong (niet veroorzaakt door menselijk handelen). Waders Milieu BV concludeert daarom dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Wat wil zeggen dat de aangetroffen verhogingen leiden tot beoordeling voor het toekomstig gebruik.
De vastgestelde milieu hygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bestemming wonen.
De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.
Het onderzoek is, voor zover van toepassing, onder certificaat (KWALIBO) uitgevoerd, maar een bodemonderzoek is geen partijkeuring.

4.6 Ecologie

Toetsingskader
Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de wet natuurbescherming.

Per 1 januari 2017 zijn drie voormalige wetten; de Flora- en faunawet samen met de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998, vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Bevoegdheden zijn met het ingaan van deze wet overgedragen van het rijk naar de provincie.

Algemene zorgplicht
In de Algemene zorgplicht (art. 1.11) wordt voorgeschreven dat nadelige gevolgen voor flora en fauna voorkomen moet worden. Het uitgangspunt van de Algemene zorgplicht is dat het doden, verwonden, verontrusten of beschadigen van flora en fauna wordt vermeden. Deze zorgplicht geldt voor iedereen.

Onderzoek/conclusie

In het kader van de wet natuurbescherming is voor de onderhavige locatie in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een Quick scan Wet natuurbescherming Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2A te Heerjansdam, uitgevoerd door Blom Ecologie B.V. datum: 17 juni 2021, Kenmerk BE/2021/614/r
(Bijlage 3: datum: 17 juni2021, rapportnummer BE/2021/614/r). Conclusie van het onderzoek is samengevat:

(a) Soortenbescherming
De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

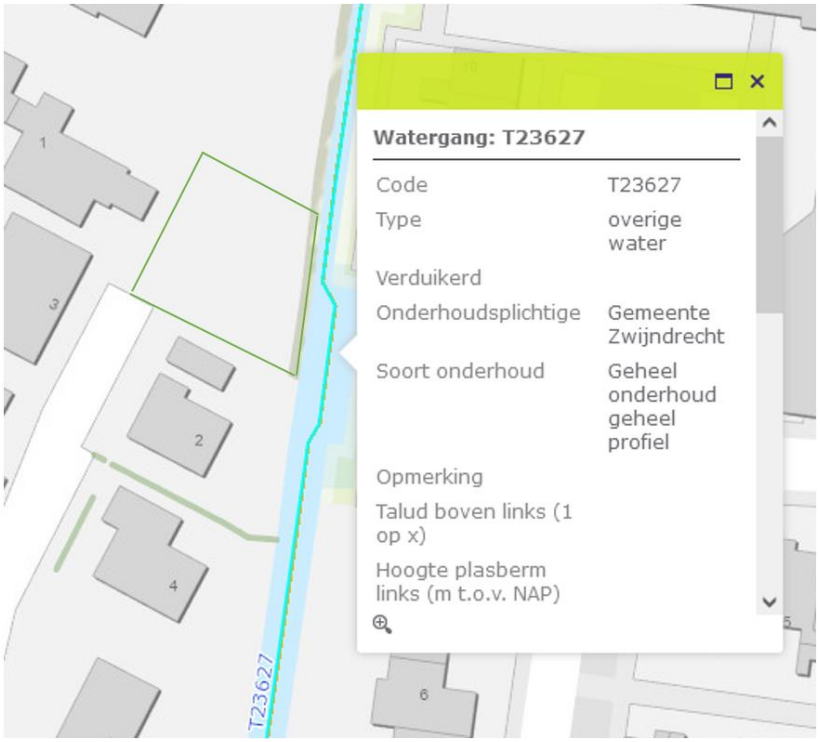
(b) Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. De planlocatie maakt wel deel uit van een Groene buffer, echter zijn er geen negatieve effecten op het gebied verwacht. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voor -toets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

(c) Houtopstanden
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden meer aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming en/of boomverordening gemeente Zwijndrecht 2011.

De realisatie van een vrijstaande woning aan de Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2A te Heerjansdam is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).
Kortom, de aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Waterbalans

Het betreft hier een zeer kleinschalige ontwikkeling. Daar waar verharding op het perceel wordt aangebracht zal dit zoveel als mogelijk in halfverharding zoals grasbetonkeien o.i.d. worden uitgevoerd en de overige afwatering wordt direct naar de watergang gebracht. Dit betreft een watergang van het type "overig water" met voldoende capaciteit.



4.8 Archeologie

Op grond van de omvang en de ligging is een archeologisch onderzoek vooralsnog niet nodig.

4.9 Externe veiligheid

Wettelijk kader
Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt indien er (beperkt) kwetsbare objecten in een invloedsgebied worden toegelaten, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek/ beoordeling
<u>Transport gevaarlijke stoffen</u>

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.
Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van dit Besluit beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Inrichtingen
Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd.
Rangeerterrein Kijfhoek
Op circa 1.400 meter van het plan ligt het emplacement Kijfhoek. Kijfhoek betreft een risicovolle inrichting en valt onder het Bevi. De omvang van het invloedsgebied wordt bepaald door het scenario met een effectafstand die reikt tot 1% letaliteit. Op grond van de Signaleringskaart EV ligt het plangebied buiten het invloedsgebied hiervan. Dit betekent dat het Emplacement Kijfhoek niet relevant is voor het plangebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Transport over water
De zuidelijk gelegen Oude Maas ligt op circa 600 meter van het plangebied. Deze vaarweg is in de Regeling Basisnet aangewezen als transportroute van gevaarlijke stoffen. De vaarweg heeft een invloedsgebied van circa 1.070 meter (toxisch scenario) op basis van stofcategorie GT3 conform het HART (tabel 4-2). Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze transportroute gevaarlijke stoffen. Met het toevoegen van één woning is er geen significante toename van het groepsrisico. Het uitvoeren van een berekening (QRA) wordt niet zinvol geacht. Wel moet in het kader van de verantwoording worden ingegaan op de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Transport over spoor
Het plangebied ligt op circa 1,3 km van de spoorbaan Dordrecht - Rotterdam Barendrecht Rotterdam-Dordrecht. Deze spoorbaan is in de Regeling Basisnet aangewezen als transportroute van gevaarlijke stoffen. De spoorbaan heeft een invloedsgebied van > 4.000 meter (toxisch scenario) op basis van stofcategorie D4/ B3 conform het HART. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied en daarmee is de spoorlijn relevant voor het plangebied vanuit externe veiligheid.
Plaatsgebonden risico / plasbrandaandachtsgebied
Het plangebied bevindt zich niet binnen de PR 10-6/ jaar (bron: regeling Basisnet en Signaleringskaart EV). Het plaatsgebonden risico legt hiermee geen beperkingen op voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook ligt het plangebied buiten het aangewezen plasbrandaandachtsgebied.
Groepsgebonden risico
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied, maar buiten de 200 meter zone van het spoor. Conform het Bevt hoeft het groepsrisico om deze reden enkel beperkt worden verantwoord. Een berekening is niet nodig.

Transport over weg
De Rijkswegen A16 en A15 liggen op respectievelijk circa 3,4 km en 3,5 km afstand van het plangebied. Over deze wegen worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De A16 en A15 vallen onder de werkingssfeer van het Bevt en vallen onder de regeling Basisnet. Het aantal transporten van de

stofcategorie GF3 (brandbaar gas) is maatgevend voor het risico. Dit leidt tot een invloedsgebied van 355 meter voor stofcategorie GF3 conform het HART (tabel 4-2). Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied en daarmee zijn de A16 en A15 niet relevant voor het plangebied vanuit externe veiligheid.

Transport per buisleiding

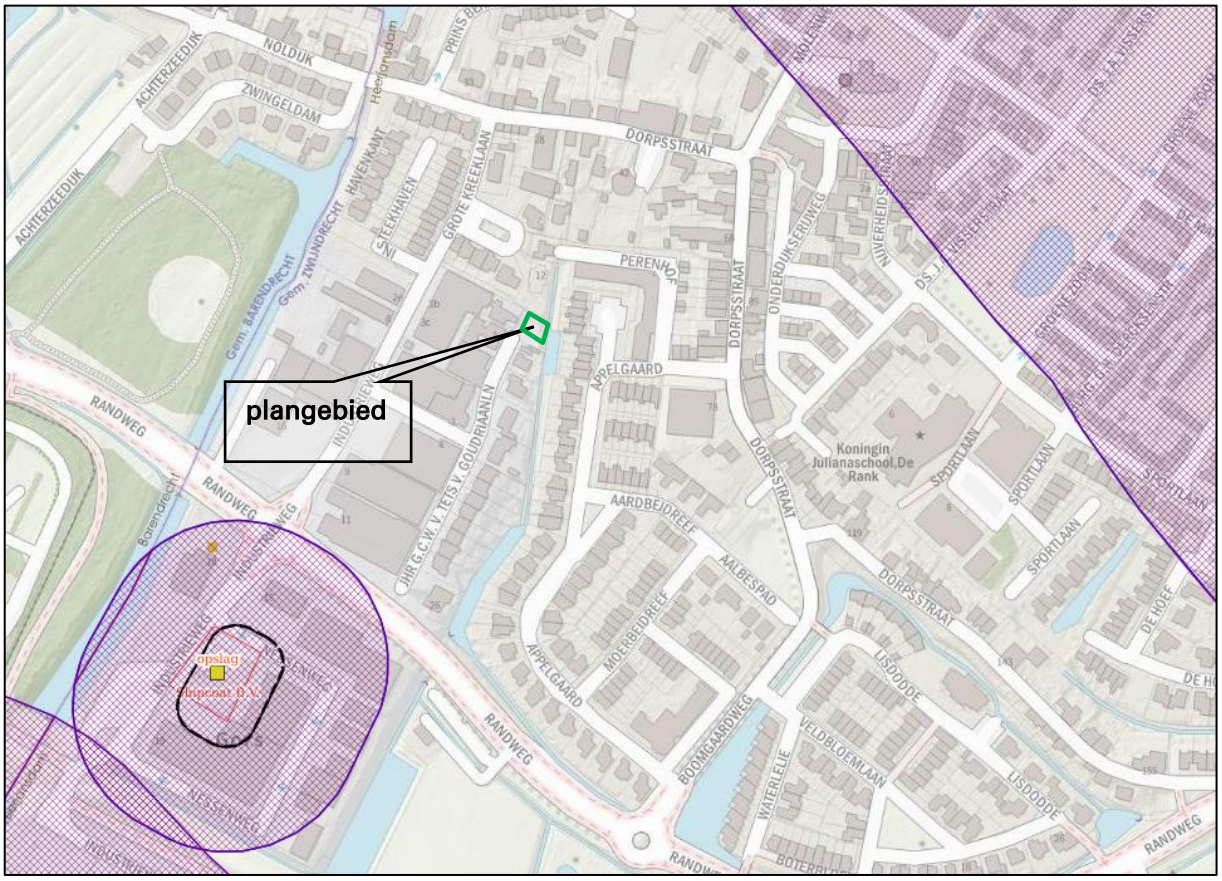
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Aanwezige buisleiding

Ten noorden van het plangebied ligt op een afstand van circa 1,2 km de buisleiding 'GHY_507_H2_Unimills' van Air Products. Door deze buisleiding vindt transport van waterstof plaats. De buisleiding heeft een diameter van 7 inch en een druk van 44 bar. De afstand van het invloedsgebied (1% letaalzone) is 200 meter (bron: signaleringskaart). Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze transportroute gevaarlijke stoffen en vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Signaleringskaart (figuur X) zijn geen bedrijven opgenomen, zodat er uit dien hoofde geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur X: Uitsnede Signaleringskaart (plangebied groen omlijnd).

Verantwoording groepsrisico

Er dient een verantwoording te worden opgesteld, omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt

Van de Oude Maas en de spoorroute (basisnet). Het GR moet daarom op basis van het Bevi en Bevt worden verantwoord. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde gezien, omdat het groepsrisico ten gevolge van de nieuwbouw nagenoeg niet wijzigt. De hoogte van het groepsrisico moet worden onderzocht en bestuurlijk worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied in de omgeving voldoende is gewaarborgd. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

<u>Toetsing plan aan plaatsgebonden risico en verantwoordingsplicht groepsrisico</u>

De ontvluchting vanuit het plangebied vanaf de risicobronnen is goed. Via de voor- en achterzijde van de woning kan in noordelijke en zuidelijke richting worden ontvlucht. Aangenomen wordt dat de mobiliteit van de aanwezigen goed is en dat deze goed in staat zijn om zichzelf in veiligheid te brengen. De doodlopende Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan is vanaf zuidelijke richting goed bereikbaar en de bluswatervoorziening ter plaatse is voldoende om een incident met gevaarlijke stoffen effectief te bestrijden. Er kan vanuit de westelijk gelegen sloot water worden verkregen voor de bestrijding van een incident. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

Plaatsgebonden risico

Voor deze risicobronnen is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour PR=10-6 die over het plangebied ligt.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

De risico's ter hoogte van het plangebied ligt op maximaal 0,01* oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (OW). Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Het plangebied is vanaf de zuidzijde goed bereikbaar voor hulpdiensten. Via het bestaande wegennetwerk kan ook van de bron af gevlucht worden.

Zelfredzaamheid

De personen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk zelfredzaam. Er wordt een woning gerealiseerd waar zelfredzame personen wonen. Het bestemmingsplan voorziet niet in functies die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen. Eventueel aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Mechanische ventilatie

Als maatregel dient te worden opgenomen dat ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning door bewoners kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten. Deze maatregel is geborgd in artikel 4.4.3 (Afsluiten mechanische ventilatie) van de regels.

Verantwoording
Het college van burgemeester en wethouders van Zwijndrecht heeft kennis genomen van de inhoud van deze rapportage en de gegeven adviezen en acht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

Conclusie
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Oude Maas en een spoorroute. Met de voorgenomen ontwikkeling kan één woning worden opgericht. Dit leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal personen waardoor de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar is. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

5 HAALBAARHEID

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw daarvan planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een project afwijkingsbesluit.
De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.
Op grond van artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een 'aangewezen bouwplan'. Derhalve dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen of het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins te verzekeren'. Initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico de bouwwerkzaamheden geheel op eigen terrein uit. Hiermee is sprake is van een financieel uitvoerbaar plan. Voor deze ontwikkeling is afgezien van een exploitatieplan aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente Zwijndrecht heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook de verantwoordelijkheid voor eventuele planschadekosten wordt vastgelegd. Dat betekent, dat de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van één extra woning. Gelet op het feit dat ter plaatse reeds sprake is van een bestaande woonomgeving en er geen nadelige milieueffecten op de omgeving ontstaan, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.
In dat kader heeft er een participatieonderzoek plaatsgevonden. Dit was met name gericht op de woningen aan de oostzijde welke direct uitzicht zullen krijgen op het perceel. Het verslag hiervan is onderstaand toegevoegd. Daaruit blijkt dat de directe omgeving geen bezwaar heeft tegen de voorgenomen ontwikkeling.

De nieuwe schoeiing zal dezelfde hoogte krijgen als de schoeiing van TVG-laan 2.
Bovenop de schoeiing zal een tuinscherm komen, horizontaal of verticaal
Daarachter is het de bedoeling dat er een gelijkvloerse woning met een zadeldak wordt gebouwd

Geen bezwaar van vernieuwen van beschoeiing Tets van Goudriaanlaan 1a

Bewoners van:

Kersentuin nr 1

Kersentuin nr 3

Kersentuin nr 5

Kersentuin nr 7

Kersentuin nr 9

Kersentuin nr 11

Kersentuin nr 13

Kersentuin nr 15

Kersentuin nr 17

Kersentuin nr 19

akgespoken, schuttingop hoogte van heel zijlaan

5.3 Procedure realisatie woning

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een woning op het perceel A 2440 Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan (2A). Met de anterieure overeenkomst en daarmee gekoppeld de herziening van het bestemmingsplan is het mogelijk om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

5.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien de bevindingen in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De voorgenomen ontwikkeling betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.