

Ruimtelijke Onderbouwing



project: Starterswoningen Appelgaard te Heerjansdam
 referentie: 07-040
 datum: 12-11-2015

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. drie starterswoningen aan de Appelgaard te Heerjansdam.

Inhoud:

1. Planbeschrijving
2. Vigerende bestemmingsplan en motivering afwijking bestemmingsplan
3. Gebiedsbeschrijving
4. Relatie met provinciaal en rijksbeleid en afstemming op overig gemeentelijk beleid
 - 4a. Rijksbeleid
 - 4b. Provinciaal en regionaal beleid
 - 4v. Gemeentelijk beleid
5. Afstemming op milieuwetgeving
 - 5a. Geluidhinder
 - 5b. Luchtkwaliteit
 - 5c. Waterkwaliteit en waterkwantiteit
 - 5d. Externe veiligheid en groepsrisico
6. Natuur en landschap
7. Bodem
8. Archeologie
9. Verkeer en parkeren
10. Energie en duurzaam bouwen
11. Uitvoerbaarheid
 - 11a. Economische Uitvoerbaarheid
 - 11b. Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

- bijlage 1: IDDS: Rapport betreffende milieuonderzoeken Appelgaard te Heerjansdam:
 - Geluidhinder
 - Luchtkwaliteit
 - Externe Veiligheid
 (Kenmerk 1406G416/DBI/rap1, datum: 10-07-2014)
- bijlage 2: Onderzoek waterkwaliteit en –kwantiteit IDDS
 (IDDS, d.d. 20-11-2009)
- bijlage 3: Rapport betreffende het Flora- en faunaonderzoek IDDS
 (Kenmerk 1406G416/DBI/rap2, d.d. 10-07-2014)
- bijlage 4: Verkennend Bodemonderzoek WIHA Grondmechanica
 (Rapportnr. WN-16628, d.d. 31-05-2007);
 Evaluatieverslag Ingenieursbureau Lankelma, d.d. 21-11-2007;
 Beschikking Provincie Zuid Holland, d.d. 22-05-2008.
- bijlage 5: Archeologisch Onderzoek Becker & Van de Graaf
 (kenmerk 17981009 versie 1.4, d.d. 19-11-2009)
- Bijlage 6: Tekening extra parkeerplaatsen
 (tekening SO-01, d.d. 26-08-2014)

1. Planbeschrijving

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 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.

Het plan omvat de nieuwbouw van drie geschakelde starterswoningen aan de Appelgaard te Heerjansdam. Op deze locatie heeft tot voorkort een woonhuis gestaan gebouwd rondom een tijdelijk geplaatste treinwagon. Dit woonhuis is gesloopt en heeft aan de dijk; de Dorpsstraat 76 plaats gemaakt voor een dubbel woonhuis. Het hier betreffende plan vormt stedenbouwkundig en architectonisch een ensemble met dit dubbel woonhuis.

Voor dit plan is een omgevingsvergunning aangevraagd. Het zal nodig zijn toestemming te geven om af te wijken van de regels m.b.t. ruimtelijke ordening aangezien het plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Conform art. 2.12 eerste lid van de Wabo (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) kan een omgevingsvergunning worden afgegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien een goede ruimtelijke onderbouwing is afgegeven. Dit laatste document is het voorliggende document opgesteld conform art. 5.20 van het Bor.

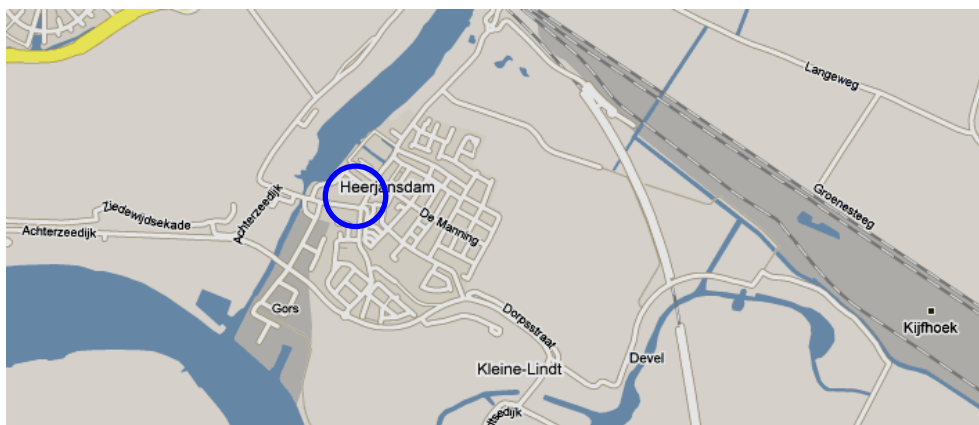


fig. 1; ligging van het plangebied in Heerjansdam.

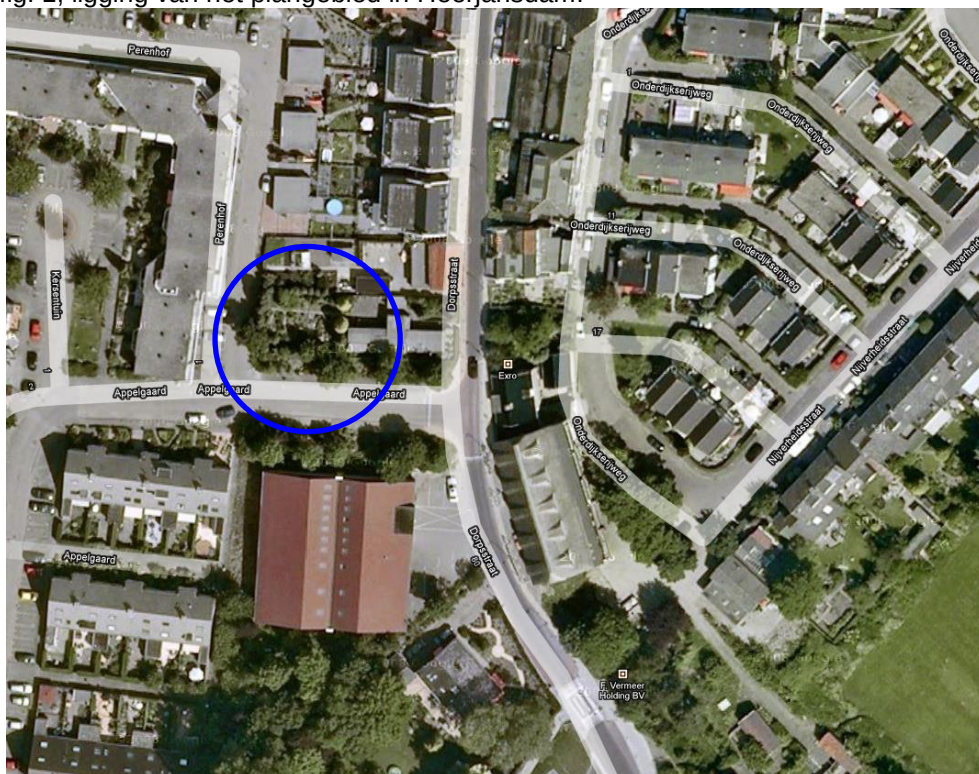


fig. 2; ligging van het plangebied in de directe omgeving.

The site plan shows a residential development with three houses (A, B, and C) and a garage. The houses are arranged in a row, with House A on the left, House B in the middle, and House C on the right. The garage is located to the right of House C. The plan includes dimensions for the houses and the garage, as well as a north arrow and a scale bar. The surrounding area includes a road (Dorpsstraat) and a parking area (Appelgaard).

House	Kavel (m ²)	Dimensions (m)
woning A	98 m ²	1800 x 5400
woning B	84 m ²	5400 x 5400
woning C	90 m ²	5400 x 5400

Architectural elevation drawing of a building facade, showing material and color specifications. The drawing includes vertical level markers on the left and right, and horizontal section markers at the bottom.

Vertical Level Markers (Left):

- 9320 +P
b.k. dak
- 5700 +P
b.k. vloer
- 2850 +P
b.k. vloer
- P=00
b.k. vloer

Material and Color Specifications (Right):

- dakpan, beton
kleur: antraciet
- 5550 +P
b.k. goot
- metselwerk
kleur: geel
genuanceerd
- dakpan, beton
kleur: antraciet
- hardhouten kozijn
dekkend geschilderd
kleur: gebroken wit

Horizontal Section Markers (Bottom):

- A
- B
- C
- D

Additional Notes:

- 9650
bestrating bij laten lopen
naar entree garage

07-040 GRO Starterswoningen Appelgaard Heerjansdam pagina 4 van 17 d.d. 12-11-2015

2. Het vigerende bestemmingsplan en motivering afwijking bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan getiteld “Heerjansdam – Gors” is vastgesteld op 08-04-2014. In dit nieuwe bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming “Wonen” en parallel aan de Appelgaard een smalle strook met de bestemming “Groen”. Er is echter geen bebouwingsvlak aangewezen ter plaatse van de nieuwe woningen.

Om het nu voorliggende plan mogelijk te maken zal er daarom een procedure gevolgd moeten worden om de bouw van de drie woningen mogelijk te maken.

Daarnaast heeft de gemeente Zwijndrecht een ontwikkelplan geschreven voor de naastgelegen gemeentewerflocatie, waar de hier betreffende locatie tevens in opgenomen is. Het hier betreffende plan is zodanig opgesteld dat het geheel past in de locatievisie van de gemeente. Meer over het ontwikkelplan is te vinden in hoofdstuk 4.

Aangezien de tegenoverliggende gemeentewerflocatie qua ontwikkeling nog op zich laat wachten (en ook niet duidelijk is wanneer de ontwikkeling gestart zal worden) is gekozen om de hier betreffende locatie afzonderlijk op dit moment te ontwikkelen en de procedure die hiervoor nodig is te starten.

Voor het hier betreffende bouwplan is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken op het bestemmingsplan. Art. 2.12 eerste lid van de Wabo (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) biedt hier de mogelijkheid toe mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

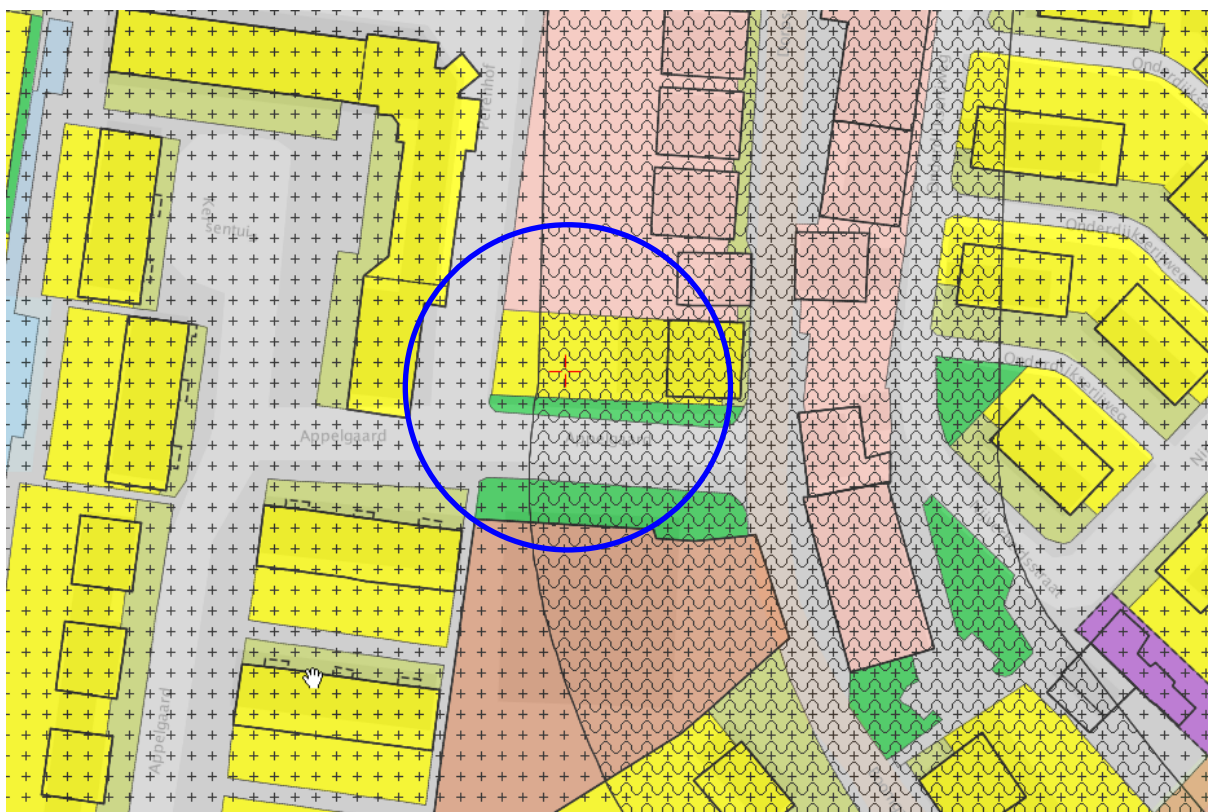


fig. 5; plankaart vigerende bestemmingsplan.

3. Gebiedsbeschrijving

De locatie is gelegen aan de Appelgaard in Heerjansdam. Deze weg die fungeert als dijkopgang is ontstaan ten tijde van de nieuwbouw van de achterliggende woonwijk en dient als ontsluiting van deze wijk naar de dijk. De hoofdontsluiting van de woonwijk ligt echter aan de andere zijde van de wijk, vanaf de Randweg. De Dorpsstraat is het historische dijklint van Heerjansdam.

Aan de overzijde van de Appelgaard staat een loods uit de zeventiger jaren waar de gemeentewerf zat, de brandweer gehuisvest was en de Woningbouwvereniging Heerjansdam kantoor hield. Aangezien deze functies zijn vervallen of verplaatst zal ook deze locatie herontwikkeld worden.

Benedendijks, aan de overzijde van de Perenhof bevindt zich een complex uit de jaren tachtig met in twee en drie lagen gebouwde seniorenwoningen

Op de locatie zelf heeft tot voorkort een woonhuis gestaan gebouwd rondom een tijdelijk geplaatste treinwagon. Dit woonhuis is gesloopt en heeft aan de dijk, de Dorpsstraat 76, plaats gemaakt voor een dubbel woonhuis. Het hier betreffende plan vormt stedenbouwkundig en architectonisch een ensemble met dit dubbel woonhuis, door de ontstane hoek af te maken en een bouwkundige aanzet van de dijkopgang te vormen. Door de woningen met de voorzijde op de Appelgaard te oriënteren wordt de straat mooi afgemaakt en getransformeerd van een "toevalligheid" waar zijkanten aan grensden naar een ontworpen en gevormde straat.

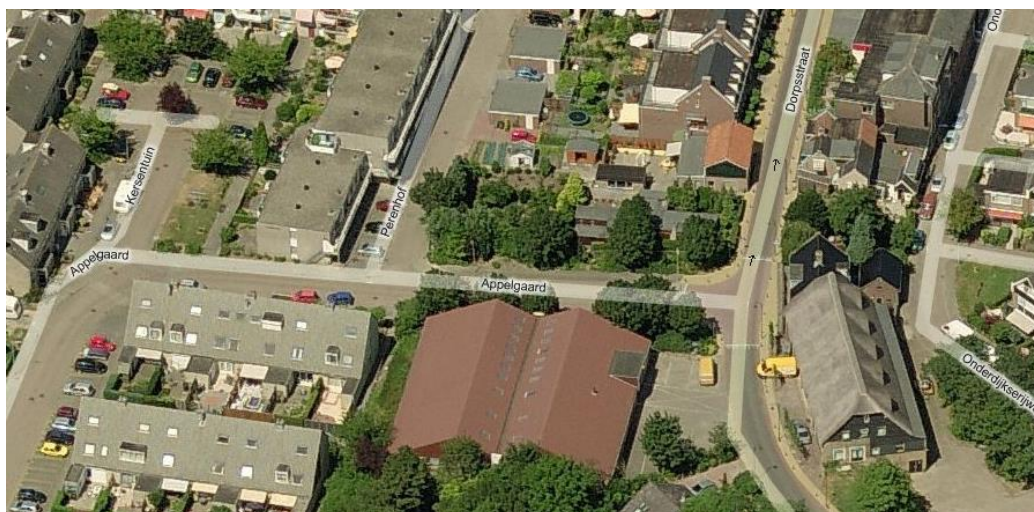


fig. 6 a; luchtfoto oude situatie t.p.v. de Appelgaard/Dorpsstraat (hier is de nieuwbouw op de hoek aan de Dorpsstraat 76a nog niet gerealiseerd).



fig. 6 b; luchtfoto recentere situatie t.p.v. de Dorpsstraat / Appelgaard (de nieuwbouw op de hoek aan Dorpsstraat 76a is hier in aanbouw).



fig.7; foto huidige situatie met nieuwbouw aan de Dorpsstraat 76a.

4. Relatie met provinciaal en rijksbeleid en afstemming op overig gemeentelijk beleid

4a. Rijksbeleid

In maart 2012 is de rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld door de Tweede Kamer. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (kortweg: SVIR) is de opvolger van de Nota Ruimte én van de Nota Mobiliteit, een soortgelijk beleidsdocument over mobiliteit. Net als de twee Ministeries – VROM en Verkeer en Waterstaat – zijn samengevoegd is dat ook gebeurd met de belangrijkste nota's van de vakgebieden Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit.

De SVIR heeft als ondertitel: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Hiermee zijn de hoofddoelstellingen meteen duidelijk.

De belangrijkste doelstellingen die geformuleerd worden zijn als volgt:

- Nederland concurrerend
- Nederland bereikbaar
- Nederland veilig en leefbaar
- Een goede ruimtelijke ordening

Barro (voorheen AMvB Ruimte)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

4b. Provinciaal en regionaal beleid

In de Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda staat de visie die de provincie heeft op de ruimtelijke ontwikkeling in Zuid-Holland en de manier waarop de provincie die visie wil realiseren.

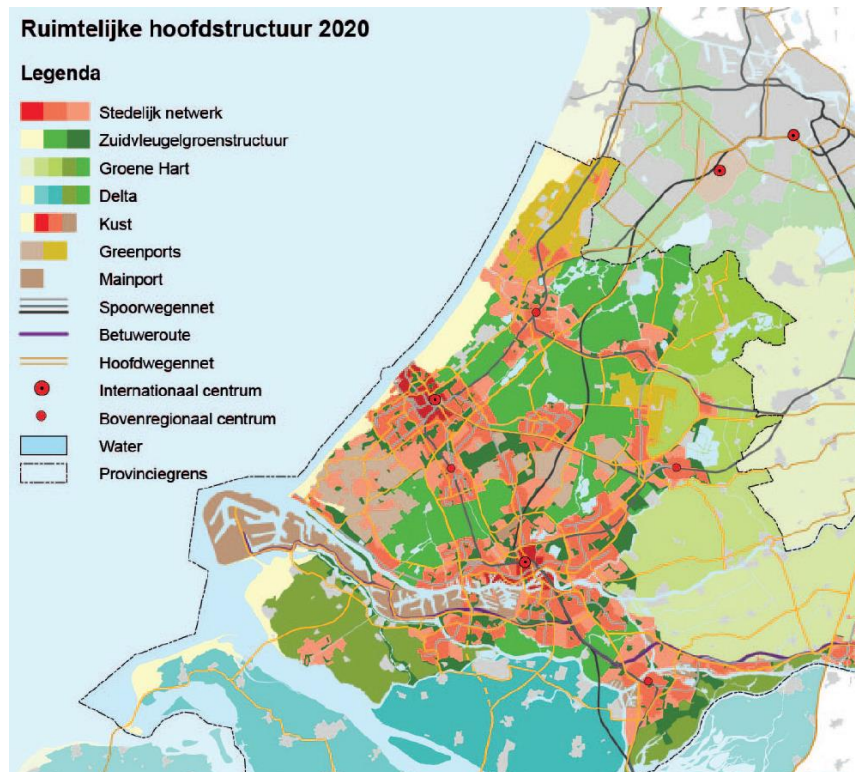


fig. 8; Ruimtelijke hoofdstructuur 2020.

Visie op Zuid-Holland: Structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de provinciale structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de vier voorgaande streekplannen. De provincie wil met "Visie op Zuid-Holland" de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdpogaven:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden

De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie op 2020, met een doorkijk naar 2040. Volgens de structuurvisie dient er zo veel mogelijk gebruik gemaakt te worden van de bestaande beschikbare ruimte in dorpen en steden, waarbij de kern van Heerjansdam waarin ook het plangebied ligt aangeduid is als bestaand dorpsgebied.



fig. 9; Functiekaart 2020 Provinciale Structuurvisie.

Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld.

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, zoals onder andere is opgenomen in de provinciale structuurvisie en nota Regels voor Ruimte, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd en waarbinnen de woningbouwopgave tot 2020 kan worden geacommodeerd. Het plangebied ligt binnen de provinciale bebouwingscontour.

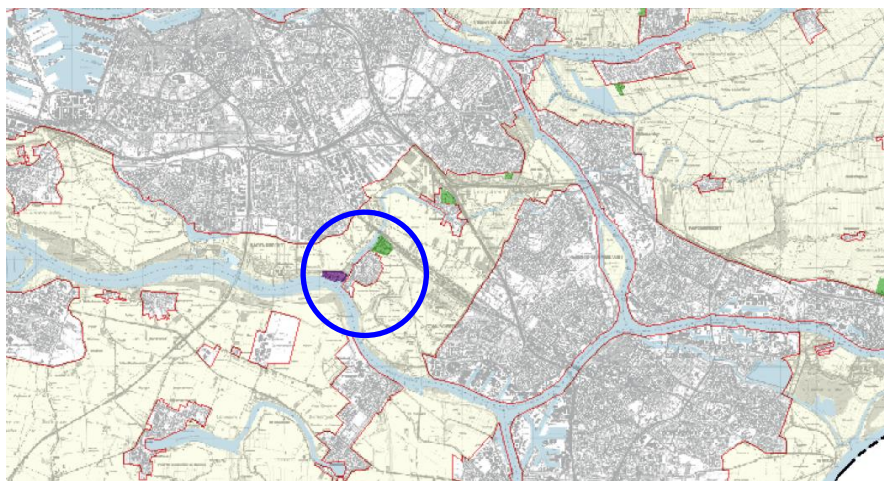


fig. 10; Bebouwingscontour Verordening Ruimte.

4c. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zwijndrecht 2020

De structuurvisie Zwijndrecht 2020 is sinds 16 februari 2010 van kracht. Hoofddoel van de structuurvisie is het vastleggen van het ruimtelijke beleid voor de gemeente Zwijndrecht voor de komende tien jaar. Een aandachtspunt hierbij is dat de gemeente Zwijndrecht binnen haar gemeentegrenzen geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft. Hierdoor komt de nadruk steeds meer te liggen op binnenstedelijke herstructurering en inbreidingsplannen binnen de bestaande bebouwingsgrenzen. Hierbij is het de opgave voor de gemeente Zwijndrecht om haar leefkwaliteit ook op de lange termijn op peil te houden. Deze opgave is onder te verdelen in vier clusters; De opwaardering van het groen, de verdere versterking van het waterfront, de verkeersbereikbaarheid en de verblijfswaarde als woon-, werk- en recreatiegebied.

De attractiviteit van Zwijndrecht als woongemeente moet verbeterd worden door het versterken van groenstructuren en het verbijzonderen van speciale plekken. Het onderkennen van de diversiteit van de verschillende aanwezige plekken in de gemeente is van groot belang voor de kwaliteit van de woonomgeving.

In de structuurvisie wordt het woonmilieu in Heerjansdam getypeerd als een dorps woonmilieu dat uniek is voor de Zwijndrechtse Waard. Dit woonmilieu kan binnen de dorpsgrenzen op een aantal punten versterkt worden. Hierbij zijn de bestaande dorpsgrenzen en het niet “uitdijen” van het dorp van belang voor het behoud van het omliggende landschap. Door het toevoegen van woonruimte voor starters op de onderhavige locatie binnen de dorpskern wordt op een passende wijze voorzien in invulling van een behoefte in Heerjansdam. De invulling draagt daarom bij aan de versterking van de bestaande dorpsstructuur en een opwaardering van de mogelijkheid voor opgroeiende Heerjansdammers om in het dorp te blijven wonen.

Woonvisie 2015

In de “Woonvisie Zwijndrecht 2015” wordt geformuleerd dat er in de huidige tijd een strenge selectie plaats zal moeten vinden van nieuwe woningbouwprojecten in de gemeente Zwijndrecht en dat niet alle woningbouwprojecten zonder nadere afweging doorgang kunnen vinden. Daarnaast wordt in de structuurvisie en ook in de “Woonvisie Zwijndrecht 2015” de zorg geuit dat door eenzijdige woningbouw aan de bovenkant van de markt er een tekort aan woningen voor starters kan ontstaan in Heerjansdam. De woningen uit dit plan zetten juist in op deze doelgroep en profileren zich aan de onderkant van de koopwoningenmarkt. Ook wordt het belang van zeggenschap van de uiteindelijke gebruiker in de woningontwikkeling onderkend. De drie woningen in het plan zijn bedoeld als starterswoningen, waarbij de uiteindelijke gebruiker een relatief groot optiepakket wordt aangeboden, zodat de woning in grote mate gepersonaliseerd kan worden. Dit resulteert in op maat toegesneden woningen met een grote woonkwaliteit als uitgangspunt.



fig. 11; Structuurvisie Zwijndrecht 2020.

Ontwikkelpplan Gemeentewerflocatie

In juli 2008 heeft de gemeente voor de voormalige gemeentewerflocatie een concept ontwikkelplan gemaakt. De gemeentewerflocatie ligt weliswaar aan de overkant van de Appelgaard, maar aangezien de hoek Appelgaard-Dorpsstraat stedenbouwkundig niet los van elkaar gezien kan worden is de locatie waar dit plan op ligt ook meegenomen in het ontwikkelplan.

In dit plan is tevens genoemd dat er in een eerder stadium een plan voor vier woningen is ingediend, waarna in het plan is ingezet op drie woningen. Dit is in het nu liggende plan overgenomen.

Qua programma is in het ontwikkelplan tevens ingezet op starterswoningen, wat eveneens in het nu liggende plan is overgenomen. Dit ook aangezien de locatie zich eenvoudigweg niet leent voor duurdere woningen, gezien de omgeving van kleinschalige lintbebouwing en relatief smalle straatprofielen.

De drie woningen van het plan gaan samen met de dubbele woning aan de Dorpsdijk een stedenbouwkundig ensemble vormen dat de hoek Appelgaard-Dorpsstraat tracht vorm te geven om zodanig de ontmoeting van de lintstructuur van de dijk met de dijkopgang van de achterliggende woonwijk op een passende manier te versterken. Op deze manier wordt tevens het niveauverschil in de dijk zichtbaar opgelost in het bouwblokje.

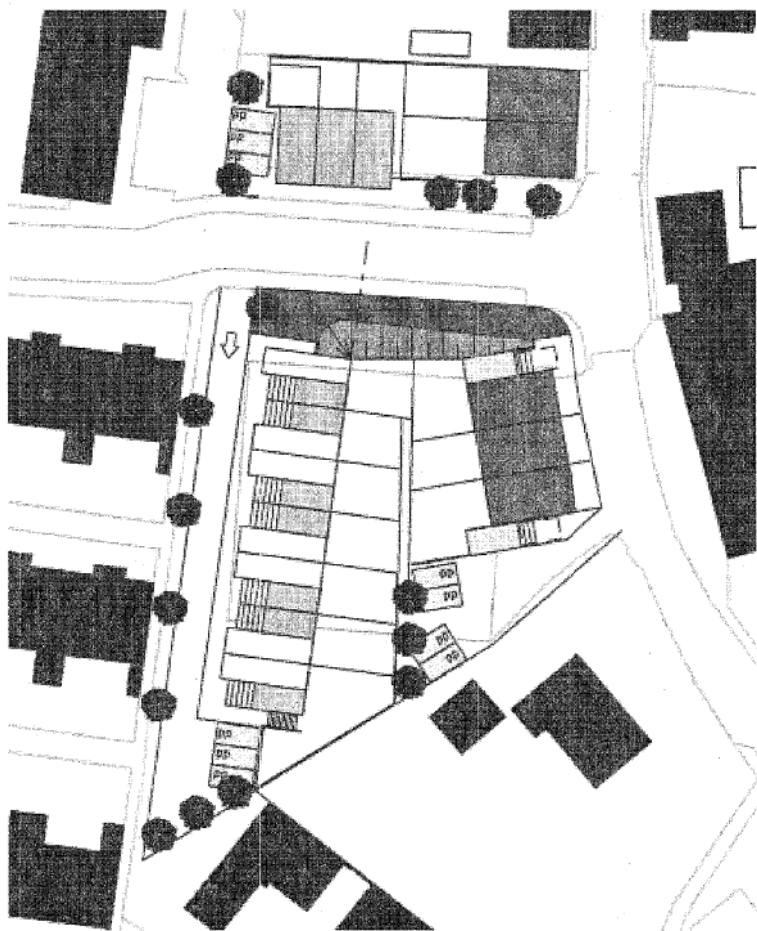


fig. 12; Ontwikkelpplan Locatie Gemeentewerf Heerjansdam, juli 2008.

5. Afstemming op milieuwetgeving

5a. Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Het plan maakt middels een afwijking van het bestemmingsplan wonen mogelijk. Hiermee wordt de locatie als geluidsgevoelig aangemerkt en is toetsing noodzakelijk. Het bouwplan is gelegen in de onderzoekszone van het industrieterrein 'Rangeerterrein Kijfhoek'. Om die reden is vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek naar industrielawaai benodigd.

IDDs heeft een rapport betreffende de benodigde milieu onderzoeken gemaakt, (kenmerk 1406G416/DBI/rap1, d.d. 10-07-2014). Geluidhinder komt in dit rapport in hoofdstuk 2 aan de orde. Dit rapport is in bijlage 1 toegevoegd.

Het bouwplan is niet gelegen in een onderzoekszone van een (gezoneerde) weg en een spoorlijn. Een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï is om die reden niet benodigd. Op grond van vaste jurisprudentie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbelastingen berekend als gevolg van het verkeer op de Dorpsstraat en de Appelgaard.

De conclusie van het rapport luidt als volgt;

“Aan de Appelgaard in Heerjansdam is het voornemen om drie woningen te realiseren. Deze woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van het industrieterrein 'Rangeerterrein Kijfhoek'. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden, waardoor het vaststellen van hogere waarden niet benodigd is. Ook het verkeer op de 30 km-wegen leidt niet tot een geluidsbelasting die de voorkeurswaarde overschrijdt. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering oplevert voor de realisatie van de drie nieuwe woningen aan de Appelgaard.”

5b. Luchtkwaliteit

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

Voor het aspect luchtkwaliteit moet worden nagegaan of de voorgenomen ontwikkeling past binnen de normen van titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

IDDs heeft een rapport betreffende de benodigde milieu onderzoeken gemaakt, (kenmerk 1406G416/DBI/rap1, d.d. 10-07-2014). Geluidhinder komt in dit rapport in hoofdstuk 3 aan de orde. Dit rapport is in bijlage 1 toegevoegd.

De conclusie van het rapport luidt als volgt;

“Het voornemen is om aan de Appelgaard drie nieuwe woningen te realiseren. Deze

ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm). Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.”

5c. Waterkwaliteit en waterkwantiteit

In het plangebied is Waterschap Hollandse Delta de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de (vaar) wegbeheerder, de beheerder van de primaire en regionale waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Door het Waterschap Hollandse Delta is het beleid vastgelegd in een aantal documenten. Aan de ontwikkeling van nieuwe projecten heeft het Waterschap verschillende eisen gesteld.

- Bij nieuwe ontwikkelingen dient men hydrologisch neutraal te bouwen. Dit houdt in dat de nieuwbouweffecten niet tot een verslechtering mogen leiden van de hydrologische uitgangssituatie.
- Er dient zoveel mogelijk een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd, waarbij indien mogelijk, hemelwater direct wordt afgekoppeld.
- Bij afkoppeling wordt de voorkeur gegeven aan infiltratie van hemelwater. Indien infiltratie niet mogelijk is dan kan direct worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, waarbij tenminste 10% van de toename aan verharding wordt gecompenseerd in de vorm van oppervlaktewater.
- Compensatie in de vorm van oppervlaktewater dient te worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilgebied en te worden aangesloten op de bestaande waterstructuur zodat voldoende doorstroming (t.b.v. waterkwaliteit) is gewaarborgd.
- Waterpartijen dienen zoveel mogelijk ecologisch verantwoord te worden ingericht.
- Watercompensatie gebeurt bij voorkeur binnen het plangebied.
- Bij nieuwbouwplannen wordt sterk de voorkeur gegeven aan de toepassing van niet-uitlogende bouwmaterialen.
- Voor werkzaamheden binnen de kern- of beschermingszone van de regionale waterkering dient een watervergunning op grond van de Waterwet te worden aangevraagd. In deze vergunning kan het Waterschap randvoorwaarden stellen aan de werkzaamheden.

IDDS heeft een onderzoek in het kader van de waterkwaliteit en –kwantiteit uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage 2 toegevoegd.

Ten aanzien van water kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het bouwplan voorziet in een bebouwd oppervlak van 138 m² (woningen incl. bergingen). De terrassen en stoepen geven een totaaloppervlak van 45 m², wat resulteert in een totaal verhard oppervlak van 183 m². Dit blijft ruimschoots onder de compensatiegrenzen van 500 m² die door de overheid zijn vastgesteld.
- In het kader van hydrologisch neutraal bouwen hoeft er niet te worden gecompenseerd. Compensatie mag plaatsvinden op vrijwillige basis maar is ons inziens nauwelijks te realiseren gezien de ligging van de waterkering en de bodemopbouw;
- Het afvalwater en het hemelwater dienen gescheiden te worden aangeboden bij de terreingrens, waarna het op het (gemengd/gescheiden stelsel) geloosd wordt;
- Er dient een Keurvergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Hollandse Delta voor bouwen binnen de beschermingszone van de waterkering.

5d. Externe veiligheid en groepsrisico

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10-6 per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer.

IDDS heeft een rapport betreffende de benodigde milieu onderzoeken gemaakt, (kenmerk 1406G416/DBI/rap1, d.d. 10-07-2014). Geluidhinder komt in dit rapport in hoofdstuk 3 aan de orde. Dit rapport is in bijlage 1 toegevoegd.

De conclusie van het rapport luidt als volgt;

“ In de (wijde) omgeving van de drie nieuwe woningen zijn verschillende risicobronnen aanwezig, waarvan het rangeerterrein Kijfhoek de belangrijkste is. Alleen het invloedsgebied van deze inrichting is over het bouwplan gelegen. Omdat het bouwplan op meer dan 1.000 meter van de inrichting ligt heeft de bouw van deze drie woningen nauwelijks invloed op het groepsrisico. Omdat in de huidige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschrijden zal ook na de bouw van deze drie woningen de oriëntatiewaarde niet worden overschreden. Gelet op het voorgaande zijn er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor de realisatie van drie woningen aan de Appelgaard in Heerjansdam. “

6. Natuur en landschap

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer.

IDDS heeft een onderzoek in het kader van de flora- en fauna wetgeving uitgevoerd (kenmerk 1406G416/DBI/rap2, d.d. 10-07-2014). Dit onderzoek is in bijlage 3 toegevoegd.

In het plangebied zijn geen soorten aanwezig of te verwachten, die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overige en streng beschermde inheemse soort en door de ingreep mogelijk schade ondervinden. Een aanvullend onderzoek en een eventuele ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

Onderstaand worden nogmaals voor de soortgroepen die mogelijk hinder ondervinden van de werkzaamheden de belangrijkste conclusies genoemd.

zoogdieren

In het plangebied komen mogelijk alleen algemeen beschermde soorten voor als muizen. Voor deze algemeen beschermde soorten geldt dat geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.

vleermuizen

In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig, daar er geen bebouwing en bomen met openingen als holtes aanwezig zijn. Een ontheffing is niet nodig. Mogelijk wordt er wel door vleermuizen boven het plangebied of in de directe omgeving gevoerd.

Door de werkzaamheden overdag uit te voeren worden de mogelijk foeragerende vleermuizen niet verstoord.

vogels

De drie acacia bomen aan de rand van het plangebied bieden in het voorjaar mogelijk plaats aan broedende vogels. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen (ongeveer 15 maart – 15 juli) plaatsvinden zal dit hoogstwaarschijnlijk geen problemen opleveren. Vinden de werkzaamheden echter binnen de periode van het broedseizoen plaats, dan bestaat de kans dat broedende vogels hier hinder van ondervinden.

Werkzaamheden mogen alleen worden uitgevoerd, wanneer geen in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn.

Rond in gebruik zijnde nesten geldt een rustzone waarbinnen geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd totdat de vogels hun nest vanzelf weer hebben verlaten, dat wil zeggen nadat het broedsel is afgerond of de jongen zijn groot gebracht.

7. Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste 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.

Er is door WIHA Grondmechanica een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om te bepalen of de locatie geschikt om te gebruiken voor bewoning. Bijlage 4 geeft dit onderzoek weer. Rapportnr. WN-16628, d.d. 31-05-2007. Ten tijde van dit onderzoek was de nieuwbouw t.p.v. de Dorpsstraat 76a nog niet gerealiseerd. De grond op de locatie is inmiddels gesaneerd en geschikt voor bewoning. De resultaten van de sanering zijn weergegeven in een evaluatieverslag van Ingenieursbureau Lankelma, d.d. 21-11-2007. Op basis van dit verslag is door de provincie Zuid Holland een beschikking afgegeven ter instemmings met het verslag, welke op 22 mei 2008 is gepubliceerd. Bovenstaande is tevens toegevoegd in bijlage 5.

8. Archeologie

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden.

Op 1 september 2007 trad de Wet op de Archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking. Hiermee gaf het toenmalige kabinet uitvoering aan het verdrag van Malta (ook wel verdrag van Valetta genoemd). Met dit verdrag beogen de lidstaten van de Raad van Europa archeologische monumentenzorg een nadrukkelijke plaats in de samenleving te geven.

De Wamz legt de regie op de archeologische monumentenzorg bij gemeenten. Het bestemmingsplan is daarbij het centrale sturingsinstrument. Dit betekent dat gemeenten bij de afweging die zij maken tijdens de totstandkoming van een bestemmingsplan, nu ook de archeologische monumentenzorg moeten betrekken.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Hoeksche Waard, IJsselmonde en Dordrecht geeft aan dat Zwijndrecht middelhoge tot hoge trefkansen op waardevolle archeologische sporen in de bodem kent. Dit betekent dat archeologie in Zwijndrecht tijdens ruimtelijke procedures een nadrukkelijke rol speelt. Bovendien vindt gemeente Zwijndrecht dat van iedereen - maar zeker van een gemeente - mag worden verwacht dat zij op een zorgvuldige wijze omgaan met waardevolle (archeologische) cultuuroederen.

De Wamz kent grofweg drie uitgangspunten:

1. Behoud van waardevolle bodemsporen 'in situ';
2. Regierol bij gemeenten met het bestemmingsplan als sturingsinstrument;
3. Het principe 'de verstoorder betaalt'.

BEHOUD 'IN SITU'

Wanneer een bodemverstoring plaatsvindt, is in beginsel archeologisch onderzoek verplicht. Blijkt uit de resultaten van dit onderzoek dat waardevolle sporen in de bodem aanwezig zijn, dan moet de gemeente een belangenafweging maken. Het uitgangspunt is daarbij om archeologische sporen van waarden in de bodem te laten zitten (behoud in situ). De schade aan een archeologisch spoor tijdens een opgraving is nu nog relatief groot. Bovendien gaat de context van de vindplaats verloren en daarmee wetenschappelijk waardevolle informatie. Het is de verwachting dat het opgraven in de toekomst door voortschrijdende technische inzichten met minder schade kan plaatsvinden. Behoud 'in situ' kan betekenen dat de gemeente de initiatiefnemer kan verplichten om zijn bouwplan aan te passen (bijvoorbeeld in plaats van heipalen te schroeven palen). Is behoud 'in situ' niet mogelijk, dan moet de initiatiefnemer overgaan tot opgraving.

BESTEMMINGSPLAN

Het centrale instrument is volgens de Wamz het bestemmingsplan. Dit betekent dat archeologie een rol speelt bij bestemmingsplanprocedures, maar ook in andere ruimtelijke procedures zoals als een omgevingsvergunning waarmee het college een ontheffing verleent van het geldend bestemmingsplan. Ook kan de gemeente een archeologisch standaardrapport eisen bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Aan bepaalde beschikkingen kan de gemeente met het oog op een goede archeologische monumentenzorg voorwaarden verbinden, zoals het onder archeologische begeleiding plaats te laten vinden van bouwwerkzaamheden.

VERSTOORDER BETAALT

De Wamz kent het principe 'de verstoorder betaalt'. Dit betekent dat een initiatiefnemer de kosten dient te dragen van bijvoorbeeld: archeologisch onderzoek, aanpassing van zijn plannen of een opgraving. Wanneer de kosten het redelijke overstijgen, kan de initiatiefnemer een beroep doen op de 'excessieve kostenregeling' uit de Monumentenwet 1988. Honoreert de gemeente dit beroep, dan zal de gemeente de initiatiefnemer een tegemoetkoming in de kosten moeten uitkeren. Deze kosten kan de gemeente tot op zekere hoogte verhalen bij het rijk.

Archeologisch bureau Becker & Van de Graaf heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk 17981009 versie 1.4, d.d. 19-11-2009). Dit onderzoek is in bijlage 5 toegevoegd.

Er is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor middel van boringen op de locatie. Op basis van bureauonderzoek is geconstateerd dat het plangebied deel uitmaakt van een dijklichaam. Omdat deze dijk uit de 14^e eeuw dateert, kunnen er in het plangebied archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aangetroffen worden. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat er in de bovenste 1,5 meter diverse fragmenten mortel, baksteen, metaalslak en geglazuurd aardewerk uit de Nieuwe Tijd B en C aanwezig zouden kunnen zijn. Het zand dat bij de stroomrug van de Oude Waal behoort bevindt zich op een diepte van 320 cm. beneden maaiveld.

Op basis van deze resultaten wordt geadviseerd om voor de bouwwerkzaamheden een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuf of een opgraving met beperking te laten plaatsvinden om eventuele archeologische resten in kaart te brengen. Deze eventuele resten zouden zich in de bovenste 1,5 meter kunnen bevinden. Deze zone is echter met de reeds uitgevoerde bodemsanering grotendeels afgevoerd, waardoor de vindkans als nihil beschouwd kan worden en het graven van proefsleuven overbodig is geworden. Het rapport is inmiddels getoetst en akkoord bevonden door de afd. Archeologie van de gemeente Dordrecht die tevens de locatie hebben vrijgegeven.

9. Verkeer en parkeren

Volgens het Parkeerbeleidsplan (2009) moet bij nieuwe ontwikkelingen voldaan worden aan de parkeerkencijfers van het CROW.

Deze parkeerkencijfers zijn afhankelijk van de ligging van het plangebied en kennen een bepaalde bandbreedte. De Appelgaard ligt in de 'rest van de bebouwde kom' van de gemeente Zwijndrecht en kenmerkt zich door een hoge parkeerdruk (Ecorys, 2007). In totaal worden drie woningen ontwikkeld in de goedkope prijsklasse (€150.000,= p woning) en verdwijnt er één goedkope woning (treinwagon).

Conform de richtlijnen van het CROW is de parkeernorm voor deze locatie 1,6 waarvan minimaal 0,3 voor bezoek. De extra parkeerdruk die ontstaat door de toevoeging van twee goedkope woningen dient opgelost te worden. Dit betekent de aanleg van 3 nieuwe parkeerplaatsen (1,6x2) waarvan minimaal 1 openbaar toegankelijk (0,3x2). Inclusief de parkeernorm voor de oude woning op de locatie dienen er 5 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (1,6x3).

Er worden 2 nieuwe parkeerplaatsen direct naast de woningen aan de Perenhof gemaakt. Deze worden uitgevoerd als langspaarkeerplaatsen (zie fig. 3 en bijlage 6).

Aan de overzijde van de Appelgaard worden weliswaar zes nieuwe parkeerplaatsen gemaakt, maar deze plaatsen zijn reeds toegerekend aan een nieuwbouwplan voor appartementen verderop aan de Dorpsstraat. Daarom worden er voor onderhavig plan 3 extra parkeerplaatsen aangelegd naast de bestaande parkeerplaatsen naast de Dorpsstraat 82a. In bijlage 6 is dit op een afzonderlijke tekening weergegeven.



Fig. 13; locaties extra parkeerplaatsen

10. Energie en duurzaam bouwen

Voor het project wordt bij de bouwaanvraag een EP (Energie Prestatie) berekening gemaakt. Hieruit moet conform Bouwbesluit volgen dat de woning een EPC-waarde van kleiner dan 0,6 heeft.

T.a.v. duurzaam bouwen zal in het plan moeten worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Om een extra energiebesparing te halen in het plan wordt gebruik gemaakt van zelfregelende ventilatioosters, een HR-CV-combiketel met extra verhoogd rendement op het warme tapwater. Ten aanzien van het DUBO pakket zal zo veel mogelijk gewerkt worden met natuurlijke en niet-uitlogende materialen.

11. Uitvoerbaarheid

11a. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid van de Wabo dient op grond van artikel 3.1.6 van het besluit ruimtelijke ordening in de toelichting inzicht gegeven worden 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.

De werkzaamheden worden op kosten van de initiatiefnemer uitgevoerd. Dit geldt ook voor de aanpassingen in het openbaar gebied. Er dient voor het plan grond verkocht en aangekocht te worden door de ontwikkelaar. Dit wordt in een afzonderlijke overeenkomst tegen marktconforme prijzen geregeld.

Aangezien het plan geen negatieve gevolgen heeft voor uitzicht of bezonning van aangrenzende panden is planschade niet te verwachten. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin bepaald wordt, dat er inzake de aanvraag geen financiële gevolgen zijn voor de gemeente.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

11b. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De nieuwbouw van de woningen past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid. Gezien het gestelde in de voorgaande hoofdstukken vindt er zelfs een verbetering plaats van de openbare ruimte en de ruimtelijke structuur ter plaatse. Het plan biedt geen nadelige gevolgen m.b.t. bezonning en/of uitzicht van naburige panden.

Ook voor de plaatselijke woningmarkt is het plan een verbetering gezien de behoefte aan starterswoningen binnen de dorpskern van Heerjansdam.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Bijlage 1.

IDDS: Rapport betreffende milieuonderzoeken Appelgaard te Heerjansdam:

- Geluidhinder
- Luchtkwaliteit
- Externe Veiligheid

(Kenmerk 1406G416/DBI/rap1, datum: 10-07-2014)

Bijlage 2.

Onderzoek waterkwaliteit en waterkwantiteit
(IDDS, d.d. 20-11-2009)

Bijlage 3.

Rapport betreffende het Flora- en Faunaonderzoek IDDS
(Kenmerk 1406G416/DBI/rap2, d.d. 10-07-2014)

Bijlage 4.

Verkennd Bodemonderzoek WIHA Grondmechanica
(Rapportnr. WN-16628, d.d. 31-05-2007);
Evaluatieverslag Ingenieursbureau Lankelma, d.d. 21-11-2007;
Beschikking Provincie Zuid Holland, d.d. 22-05-2008.

Bijlage 5.

Archeologisch Onderzoek Becker & Van de Graaf
(kenmerk 17981009 versie 1.4, d.d. 19-11-2009)

Bijlage 6.

Tekening extra parkeerplaatsen
(tekening SO-01, d.d. 26-08-2014)