



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

‘Molenweg 60 Heerjansdam’



Ruimtelijke onderbouwing

‘Molenweg 60 Heerjansdam’

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

Identificatie

NL.IMRO.0642.WA15Molenweg60-3001

Datum

28-01-2025

Planstatus

Definitief

Versie

3.0



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Kader.....	6
1.4	Leeswijzer.....	7
2	Bestaande situatie	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Huidige status/gebruik	9
3	Nieuwe situatie	10
3.1	Planbeschrijving.....	10
3.2	Verkeer en parkeren	12
3.3	Duurzaamheid en klimaatadaptie.....	15
4	Beleidskader.....	18
4.1	Rijksbeleid	18
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Regionaal beleid	29
4.4	Gemeentelijk beleid	31
4.5	Conclusie.....	34
5	Milieuaspecten	35
5.1	Milieu-effectrapportage (vormvrije m.e.r.)	35
5.2	Watertoets	36
5.3	Geluid.....	43
5.4	Luchtkwaliteit	45
5.5	Bedrijven- en milieuhinder	47
5.6	Externe veiligheid	50
5.7	Kabels en leidingen.....	55
5.8	Ecologie.....	56
5.9	Bodem	59
5.10	Archeologie	60
5.11	Molenbiotoop	62
6	Economische uitvoerbaarheid	67
6.1	Uitvoerbaarheid	67
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
7.1	Participatie.....	68
7.2	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	68

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1896	25-04-2023
2	Ecologische quickscan	Ecofect	QS50527/v1.1	02-03-2023
3	Verkennd bodemonderzoek	Linge milieu bv	23-2027	26-04-2023
4	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 3205	08-11-2012
5	Stikstofdepositie onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	21160	30-10-2023
6	Aanvullend onderzoek vleermuizen	Ecofect	NOV50544	02-10-2023
7	Landschappelijk inpassingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL21688	29-10-2024
8	Zienswijzennota	Gemeente Zwijndrecht	Z2023-00000468	28-10-2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Molenweg 60 te Heerjansdam betreft een bestaand woonperceel. Op het terrein zijn een woning en schuur gelegen. Het plan is om de bestaande bebouwing te slopen en in totaal 7 woningen te realiseren (een boerderijvolume bestaande uit 6 appartementen en een vrijstaande woning).

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (gewijzigd vastgesteld op 18 november 2014). De locatie heeft de bestemming 'Wonen - 1' zonder maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Daarmee is er op de locatie maximaal één woning toegestaan.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt op grond van artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo (uitgebreide procedure) afgeweken van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Een aanvraag voor het buitenplans afwijken via artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van Heerjansdam. Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door een watergang en het fietspad langs de Molenweg. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang en de kadastrale grens met het naastgelegen perceel Molenwei 4. Het plangebied is kadastraal bekend als Heerjansdam, sectie A, nummer 4287 en 4288.



1.3 Kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (gewijzigd vastgesteld op 18 november 2014). Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Water;
- Wonen;

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie - 2;
- Waterstaat - Waterkering;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - toonzaal';
- Gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie kijfhoek';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

Partiele herziening verbod voor de winning van schaliegas en schalie-olie, gemeente Zwijndrecht

Op 31 maart 2015 heeft de gemeente Zwijndrecht de "Partiele herziening verbod voor de winning van schaliegas en schalie-olie, gemeente Zwijndrecht" vastgesteld. De "Partiële herziening verbod tot winning van schaliegas en schalie-olie, gemeente Zwijndrecht" is een zogenaamde parapluherziening. Die houdt in dat in de daarvoor in aanmerking komende bestemmingsplannen onder de bestemming algemene regels een verbod op de gebruiks- en een bouwregel wordt opgenomen, danwel toegevoegd. In de algemene bouwregels wordt opgenomen danwel toegevoegd: 'Het is verboden om bouwwerken op te richten voor het (proef)boren naar gas (waaronder schaliegas) en olie (waaronder schalie-olie)'.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van de planontwikkeling zijn beschreven:

- Hoofdstuk 1: Inleiding
- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Nieuwe situatie;
- Hoofdstuk 4: Beleidskader
- Hoofdstuk 5: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Heerjansdam ontstond ooit als nederzetting op moerasachtige gronden aan de rivier de Oude Maas ter plaatse 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. De dijk-structuur loopt als een ring om het dorp Heerjansdam heen. De historische kern ligt langs de dijk. 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.

De hoofdontsluitingswegen van Heerjansdam worden gevormd door de Dorpsstraat, de Lindeweg en de Lindtsedijk. De Lindtsedijk vormt de verbinding met Barendrecht, de A29 en Zwijndrecht, de Molenweg ontsluit Heerjansdam richting de A16.

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van Heerjansdam aan de Molenweg. De Molenweg is gelegen aan de rand van het dorp tussen het dorp en de Waal en dient tevens als waterkering. De bebouwing langs de Molenweg kenmerkt zich door een variëteit aan functies. De woonfunctie is op dit deel van de Molenweg de belangrijkste functie. Langs de Molenweg komen verschillende woningtypologieën naast elkaar voor, van vrijstaande woningen tot rijwoningen. Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en traditioneel. De detaillering van de gebouwen is sober en eenvoudig.

2.2 Huidige status/gebruik

De locatie Molenweg 60 te Heerjansdam betreft een bestaand woonperceel. Op het terrein zijn een woning en half open schuur gelegen (gebouwd in 1960). De bebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van ca. 360 m². In het verleden is de bebouwing gebruikt als toonzaal met de daarbij behorende opslag- en kantoorruimten. Deze activiteiten zijn reeds beëindigd. Op dit moment wordt de bebouwing gebruikt voor opslag.

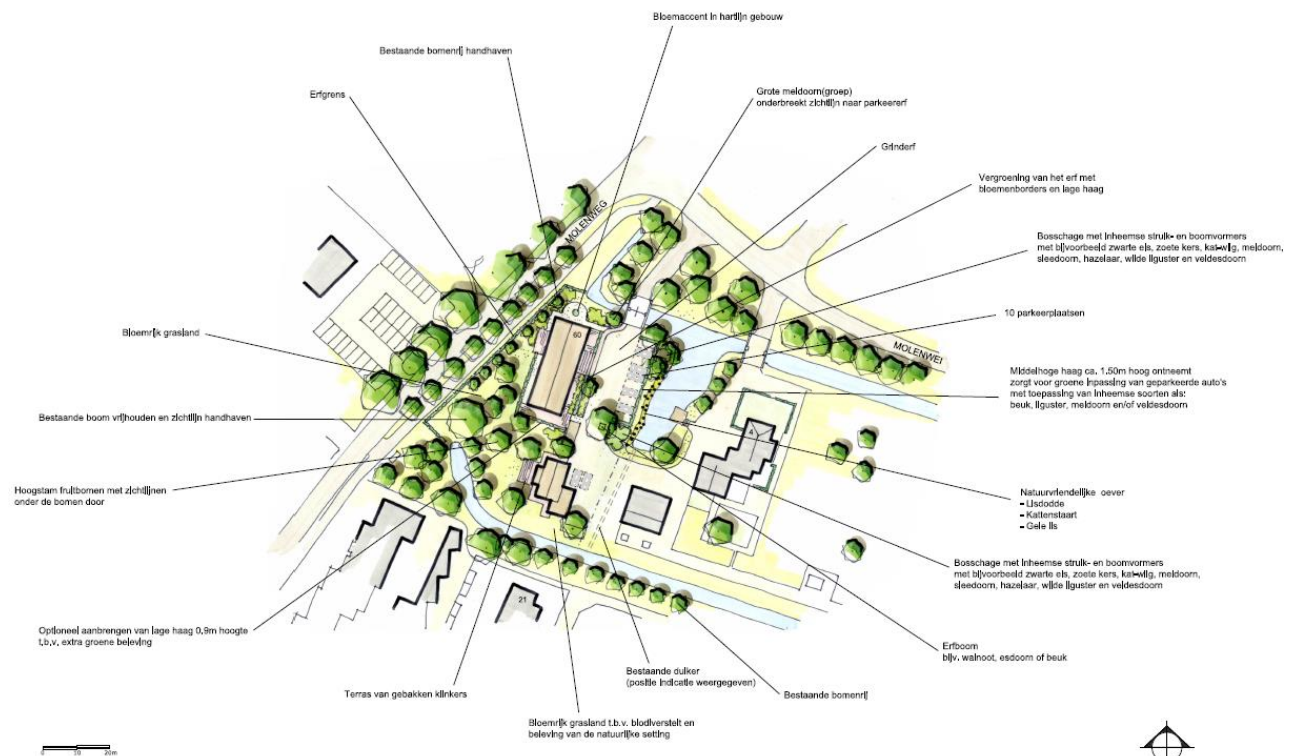


Afbeelding 3: Bestaande situatie

3 Nieuwe situatie

3.1 Planbeschrijving

Het plan betreft de sloop van de bestaande woning met schuur en de realisatie van 7 woningen verdeeld over een boerderijvolume bestaande uit 6 appartementen (huur) en één vrijstaande woning.



Abbeelding 4: Nieuwe situatie (uitvergroot in bijlage)

Het boerderijvolume zal bestaan uit drie bouwlagen (bouwhoogte van ca. 10,3 m) en heeft een grondoppervlakte van ca. 308 m². Het boerderijvolume zal een in de omgeving passende landelijke en sobere uitstraling krijgen.





Afbeelding 5: Impressies boerderijvolume met zes appartementen

De vrijstaande woning zal bestaan uit twee bouwlagen met een zolder (bouwhoogte van ca. 8,2 m) en heeft een grondoppervlakte van ca. 150 m² (incl. vergunningsvrije aanbouw van ca. 20 m²). De vrijstaande woning zal een tevens in de omgeving passende landelijke uitstraling krijgen.

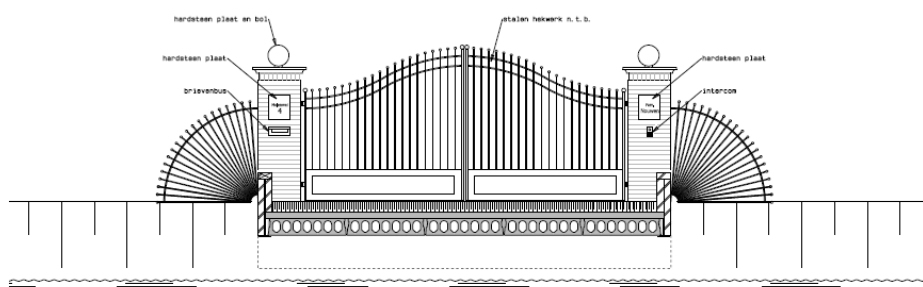


Afbeelding 6: Impressies vrijstaande woning

3.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plan wordt in de bestaande situatie ontsloten via een in- en uitrit op de Molenwei. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Ter afsluiting van het terrein wordt aan de voorzijde een toegangspoort geplaatst (zie afbeelding 7). De toegangspoort heeft een bouwhoogte van ca. 2 meter. Voor het vervangen van de dam met duiker voor een brug en het graven van de watergang is een watervergunning verleend door het Waterschap Hollandse Delta (nummer VTH202312-0509). De gemeente Zwijndrecht heeft tevens een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een brug met een toegangspoort (nummer: Z2023-00000486).



Afbeelding 7: Toegangspoort

Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie in de bestaande situatie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In de berekening is uitgegaan van de gemiddelde kencijfers gelegen in de 'rest bebouwde kom' van een 'weinig stedelijk' gebied.

Het plan is om een vrijstaande woning en een boerderijvolume met 6 appartementen te realiseren. De appartementen zullen verhuurd worden.

De CROW-publicatie 381 stelt voor de categorie 'huur, appartement, duur', in de 'rest bebouwde kom' van een 'weinig stedelijk gebied' een gemiddeld kengetal van 6,5 verkeersbewegingen per appartement. Dit resulteert een verkeersgeneratie van 39 verkeersbewegingen per etmaal.

De CROW-publicatie 381 stelt voor de categorie 'koop, vrijstaand', in de 'rest bebouwde kom' van een 'weinig stedelijk gebied' een gemiddeld kengetal van 8,2 verkeersbewegingen per woning.

Totaal

In totaal is er in de nieuwe situatie sprake van afgerond 48 verkeersbewegingen per etmaal. De extra intensiteiten als gevolg van dit plan zijn dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat de verkeersafwikkeling en de veiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld. Het plangebied heeft een goede bereikbaarheid via de Molenwei en de Molenweg.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat er op de locatie reeds een woning is gelegen én er conform het huidige bestemmingsplan op de locatie toonzalen (detailhandel) met de daarbij behorende opslag- en kantoorruimten zijn toegestaan. Middels dit plan wordt deze mogelijkheid met daaraan gerelateerde verkeersbewegingen weggenomen. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2021-2030' (GVVP). In het GVVP staat beschreven dat gemeente Zwijndrecht de parkeerkencijfers van het CROW heeft vastgesteld als gemeentelijke parkeernormen. Het parkeerbeleid van de gemeente Zwijndrecht is zo ingestoken dat mensen moeten kunnen parkeren in hun wijk. Dit betekent niet dat iedereen per definitie voor de deur kan parkeren.

Gebiedstype en stedelijkheidsgraad

De stedelijkheidsgraad van de gemeente Zwijndrecht is 'sterk stedelijk'. Het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom'.

Parkeernormen

Voor de parkeerberekening is gebruik gemaakt van de parkeernormen in de CROW-publicatie 317. Conform het parkeerbeleid wordt uitgegaan van de minimale parkeernormen.

Parkeerberekening

Huidige situatie

Het perceel betreft een bestaand woonperceel. Er staat een woning en een half open schuur. In het verleden is dit pand gebruikt als toonzaal met een opslagruimte. Op dit moment wordt het pand gebruikt als opslaglocatie (ca. 360 m²). Om de huidige parkeervraag te bepalen is uitgegaan van de volgende parkeernorm:

- Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (o.a. opslag): 0,7 parkeerplaats per 100 m² BVO.

Dit betekent een parkeervraag van 3 parkeerplaatsen ($0,7 \times 360/100 = 2,5$). Op dit moment wordt de volledige parkeerbehoefte opgelost op eigen terrein.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is sprake van 7 woningen verdeeld over een boerderijvolume bestaande uit 6 appartementen en één vrijstaande woning. De vrijstaande woning wordt een koopwoning in het hoge segment. De appartementen worden verhuurd in het middeldure en dure segment. Om de nieuwe parkeervraag te bepalen is uitgegaan van de volgende parkeernormen (inclusief 0,3 parkeerplekken voor bezoekers):

- Koop, vrijstaand: 1,7 parkeerplaats per woning;
- Huur, etage, duur: 1,3 parkeerplaats per woning;

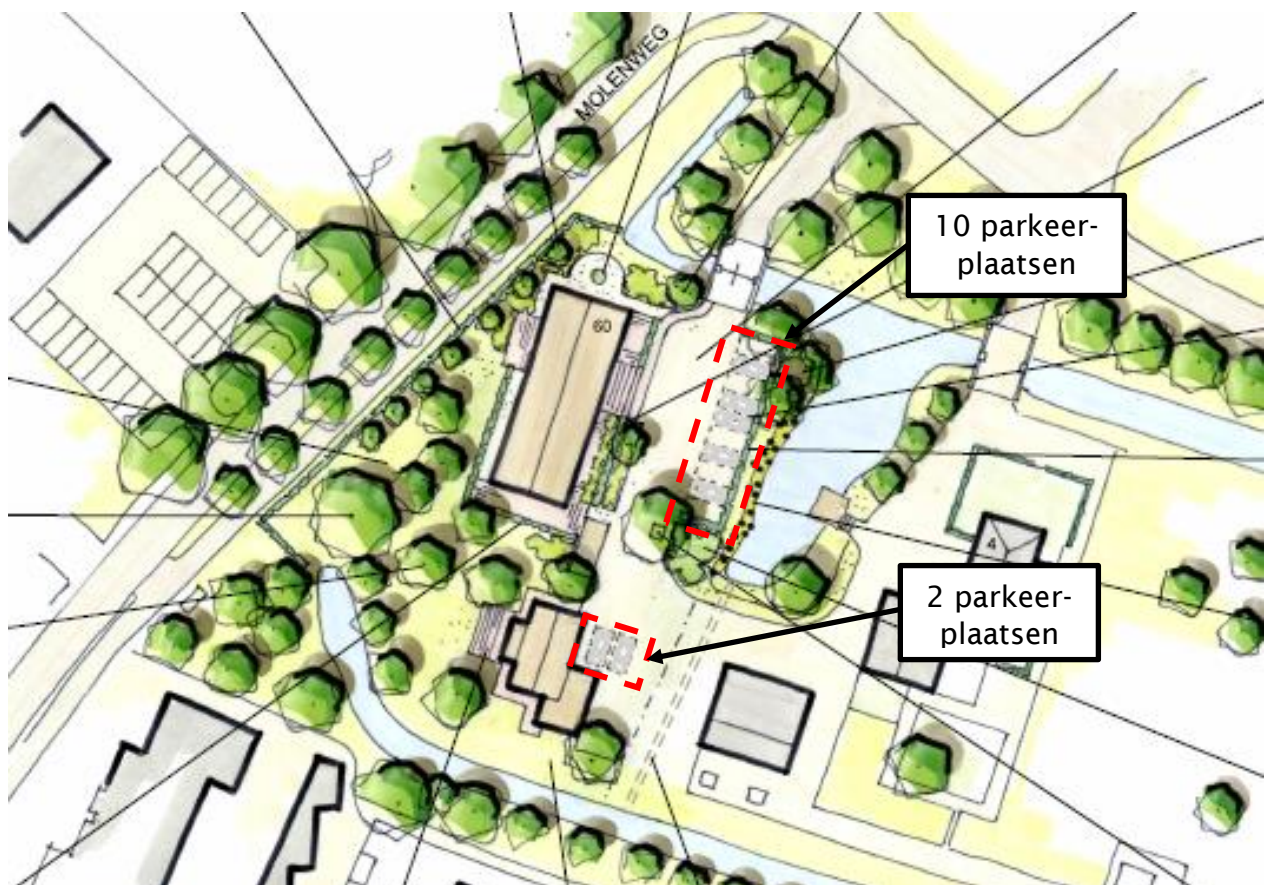
Dit betekent een nieuwe parkeervraag voor dit perceel van 10 parkeerplaatsen. (Vrijstaande koopwoning = $1,7 \times 1 = 1,7$) + (Huur appartement, duur = $1,3 \times 6 = 7,8$).

Vershil

Als gevolg van dit plan is er sprake van een extra parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie (zie tabel 1).

Tabel 1: Parkeerberekening	
	Parkeerbehoefte
Bestaande situatie	
Opslaglocatie	3 parkeerplaatsen
Nieuwe situatie	
Vrijstaande woning (koop)	2 parkeerplaatsen
Appartementen (huur)	8 parkeerplaatsen
	10 parkeerplaatsen
Vershil	7 parkeerplaatsen

Op het perceel is ruimte voor het parkeren van 12 auto's (zie afbeelding 8). Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid. De parkeervakken worden zodanig ingericht dat deze goed bruikbaar zijn en blijven (grind of verharding).

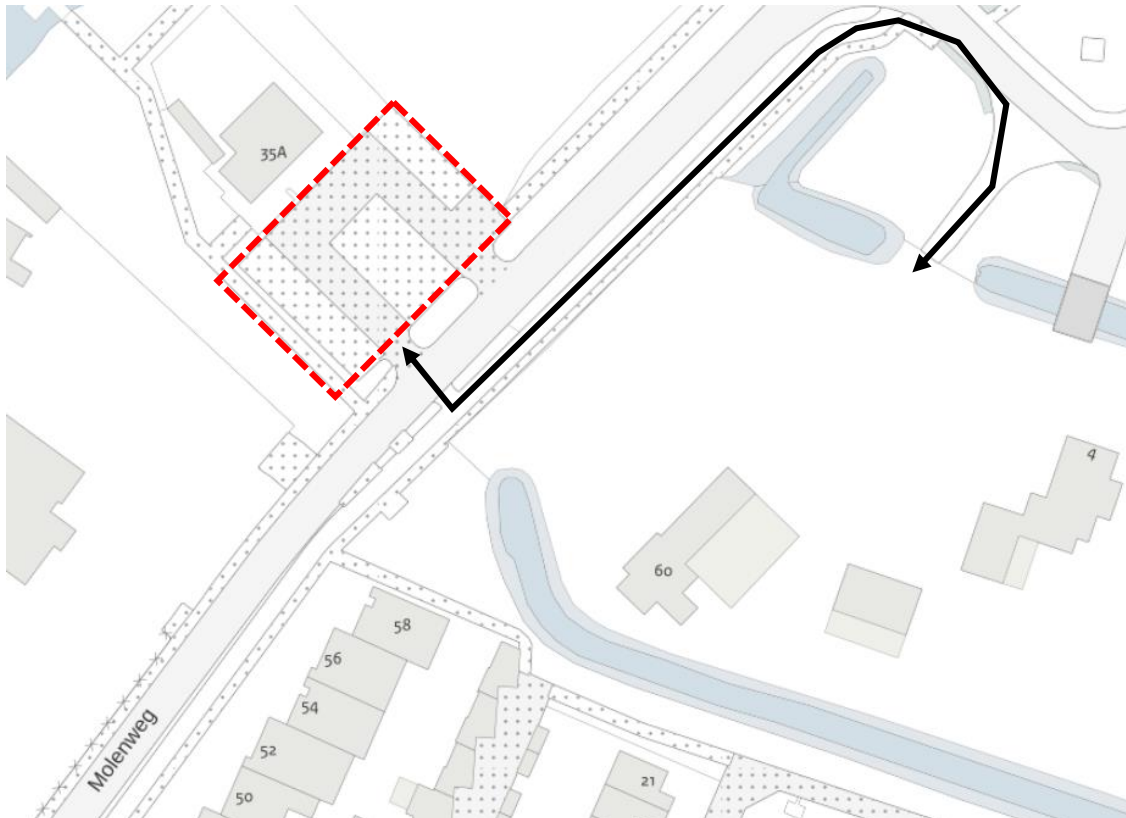


Afbeelding 8: Parkeren binnen het plangebied

Hoewel dit conform bovenstaande parkeerberekening niet noodzakelijk is, krijgen bezoekers van de woningen de mogelijkheid om bij de ijsclub te parkeren. De

gehanteerde parkeernormen zijn inclusief parkeren voor bezoekers. Het parkeerterrein van de ijsclub van Heerjansdam zal als overloopgebied gebruikt worden. Er is in de huidige situatie een oversteekplaats naar het parkeerterrein aanwezig.

Op 8 november 2023 is met het bestuur van de Ijsclub gesproken over gebruik van het parkeerterrein. De Ijsclub heeft geen bezwaar tegen het gebruik van het parkeerterrein, met dien verstande dat bij activiteiten van de Ijsclub de parkeerplaats vrij zal worden gemaakt. De auto's dienen dan tijdelijk bij de voetbalvereniging en/of de appartementen te worden geparkeerd. In de huidige situatie parkeren er ook al bewoners uit omliggende woonwijk.



Afbeelding 9: Parkeerterrein ijsclub

3.3 Duurzaamheid en klimaatadaptie

Duurzaamheid

Energievisie en Energieagenda Zwijndrecht

De centrale doelstelling van de gemeente Zwijndrecht is om in 2050 energieneutraal te zijn. In de Energieagenda wordt beschreven hoe de gemeente Zwijndrecht de doelstelling om energieneutraal te zijn in 2050 wil bereiken. Belangrijke thema's in de energieagenda zijn:

- Een start maken met uitfasering aardgas;
- Energiebesparing in woningen;
- Energiebesparing door het bedrijfsleven;
- Het terugdringen van het brandstofverbruik door verkeer en transport;
- Het vergroten van de opwekking van duurzame energie;

- Energiebesparing en verduurzaming in de gemeentelijke organisatie en
- Het vergroten van kennis en bewustwording van alle stakeholders.

Programma Duurzaamheid 'Naar een toekomstbestendig Zwijndrecht'

Op 7 september 2022 is het Programma Duurzaamheid 'Naar een toekomstbestendig Zwijndrecht' opgesteld. De gemeente Zwijndrecht heeft de opgave om te werken aan een goede leefomgeving, voor nu, en voor de volgende generaties. In het Raadsprogramma 2022-2026 staat beschreven dat de gemeente Zwijndrecht werkt aan een gezonde, groene en aantrekkelijke gemeente met veel bomen, planten en water. Afval scheiden wordt aangemoedigd. De gemeente helpt inwoners om energie te besparen, biedt steun als ze willen overstappen op schone energie en stimuleert het gebruik van zonnepanelen. De gemeente Zwijndrecht heeft de ambities geborgd in het programma duurzaamheid.

De drie landelijke duurzaamheidsambities die bijdragen aan een toekomstbestendige gemeente zijn:

1. Klimaatadaptief in 2050: Het aanpassen van de leefomgeving aan het veranderde klimaat om de gevolgen te beperken.
2. Energieneutraal in 2050: het tegengaan van klimaatverandering door de CO₂ uitstoot te verlagen.
3. Circulaire economie in 2050: De bijdrage van een circulaire economie waarin afval niet meer bestaat.

In het programma duurzaamheid is de aanpak van de gemeente Zwijndrecht uitgewerkt hoe men de komende jaren concreet aan de slag gaat voor het behalen van de duurzaamheidsambities.

Het plan betreft de vervanging van een verouderde woning met schuur voor nieuwe woningen. De bestaande bebouwing voldoet niet aan de huidige duurzaamheidseisen. De vrijstaande woning en het boerderijvolume met appartementen worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. De woningen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting en gebruiksvriendelijke installaties. De woningen worden zonder gasaansluitingen gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie. Ook het verminderen van afval en de mogelijkheid tot hergebruik van grondstoffen/materialen zal bijdragen aan het tegengaan van klimaatverandering. De ambitie is om voor de bouw van de woningen gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen die geschikt zijn voor hergebruik. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het creëren van een circulaire economie.

Klimaatadaptatie

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland zijn de afspraken van het convenant klimaatadaptief bouwen vertaald in de beleidsbeslissingen klimaatadaptatie en toekomstbestendig bouwen. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is artikel 6.27a Risico's van klimaatverandering toegevoegd. Dit houdt in dat in een ruimtelijke procedure rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. Wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. Overstroming;
- c. Hitte;
- d. Droogte.

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

De aarde warmt op en het klimaat verandert. Nederland moet zich voorbereiden op de risico's van het veranderende klimaat en hierop de omgeving aanpassen. Dit heet klimaatadaptatie. De voorspelling is dat Nederland in 2050 vaker te maken krijgt met hittegolven, regenbuien worden onregelmatiger en de kans op piekbuien wordt groter. Ook nu al merken we dat de temperatuur in Nederland stijgt. De effecten van hitte merken we overdag voornamelijk door een afname van de productiviteit en 's nachts slapen mensen slechter. Het heeft dus een grote impact op de gezondheid van mensen. Een groene leefomgeving kan bijdragen aan een prettigere en gezondere leefomgeving. Daarnaast valt er steeds vaker in een korte tijd, heel veel regen: Een piekbui. Het watersysteem dient hierop voorbereid te zijn.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Het plangebied wordt groen ingericht. De groene inrichting van het plangebied zorgt naast een prettig aanvoelend leefklimaat voor het tegengaan van hittestress en het opvangen van piekbuien (tijdelijke waterberging). In het plangebied is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuien te kunnen opvangen.

Overstroming

Het stijgen van de zeespiegel raakt het plan niet direct. De vrijstaande woning en het boerderijvolume worden op een aanleghoogte gerealiseerd waarmee wordt voorgesorteerd op het voorkomen van schade door hoge waterstanden.

Hitte

Gezien het warmer wordt, zal bij de nadere uitwerking van de woningen rekening worden gehouden met de accumulatie van warmte. De gronden rondom de woningen wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden. Deze groene inrichting zorgt naast een prettig aanvoelend leefklimaat voor het tegengaan van hittestress.

Droogte

Gezien het droger wordt is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen. Het plangebied wordt groen ingericht met streekeigen beplanting die bestand zijn tegen deze weersomstandigheden en erosie terugdringen.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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.

Het plan is op rijksniveau kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Als het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Toetsing aan ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

Het plan betreft per saldo de toevoeging van 6 woningen. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie is nadien een aantal keer herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 8 maart 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Dit besluit is op 1 april 2023 in werking getreden. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

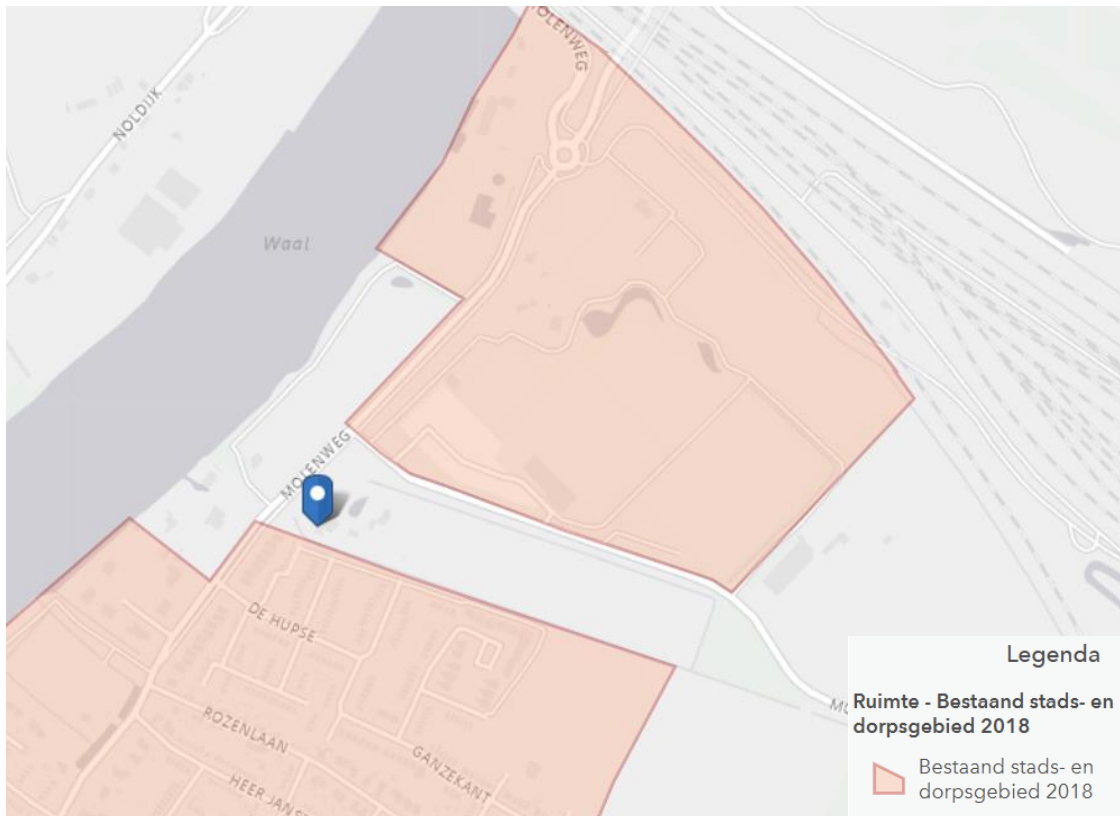
De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan betreft de realisatie van zeven woningen op een bestaand woonperceel langs de Molenweg. Vanuit jurisprudentie is met dit plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van

toepassing is. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).



Afbeelding 10: Bestaand stedelijk gebied (BSD)

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling past binnen de relevante richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Dit plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die aansluit bij de bestaande gebiedsidentiteit en structuur van het dorp Heerjansdam. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van de omgeving. Tevens wordt er voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt.

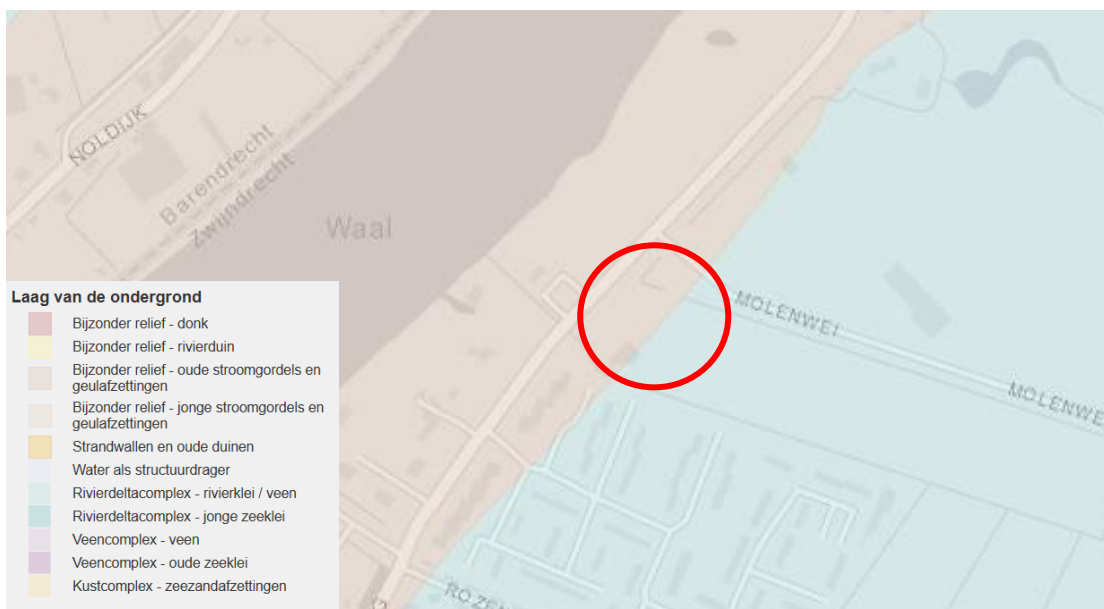
Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'rivierklei en veen' en 'oude stroomgordels en geulafzetting'. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten

van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Richtpunten:

- Ontwikkelingen in het riviereengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.
- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Het plan voorziet niet in grootschalig grondverzet, waarmee deze landschappelijke kenmerken worden aangetast. Het plan betreft de realisatie van zeven woningen op een bestaand woonperceel langs de Molenweg. Het plan doet geen afbreuk aan de herkenbaarheid van het verschil tussen komgronden en oeverwallen.



Afbeelding 11: Uitsnede kwaliteitskaart – Laag van de ondergrond

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen in het gebied ‘Rivierdeltalandschappen’ en ‘Zeeklei-polderlandschap’. Een aantal Zuid-Hollandse eilanden kent nog steeds een eilandkarakter: omlijst door deltawateren met beperkte verbindingen met de andere eilanden of het vasteland. Ze zijn gelegen in de luwte van de Randstad en vormen landschappelijk een geheel met Zeeland. IJsselmonde en het Eiland van Dordrecht zijn daarentegen meer onderdeel van het stedelijk netwerk. Ontwikkelingen worden benaderd in het licht van het eiland als geheel, waarbij bijvoorbeeld in Voorne-Putten en Hoeksche Waard een duidelijk verschil zit tussen de ‘dynamische’ noordrand en het ‘luwe’ zuiden.

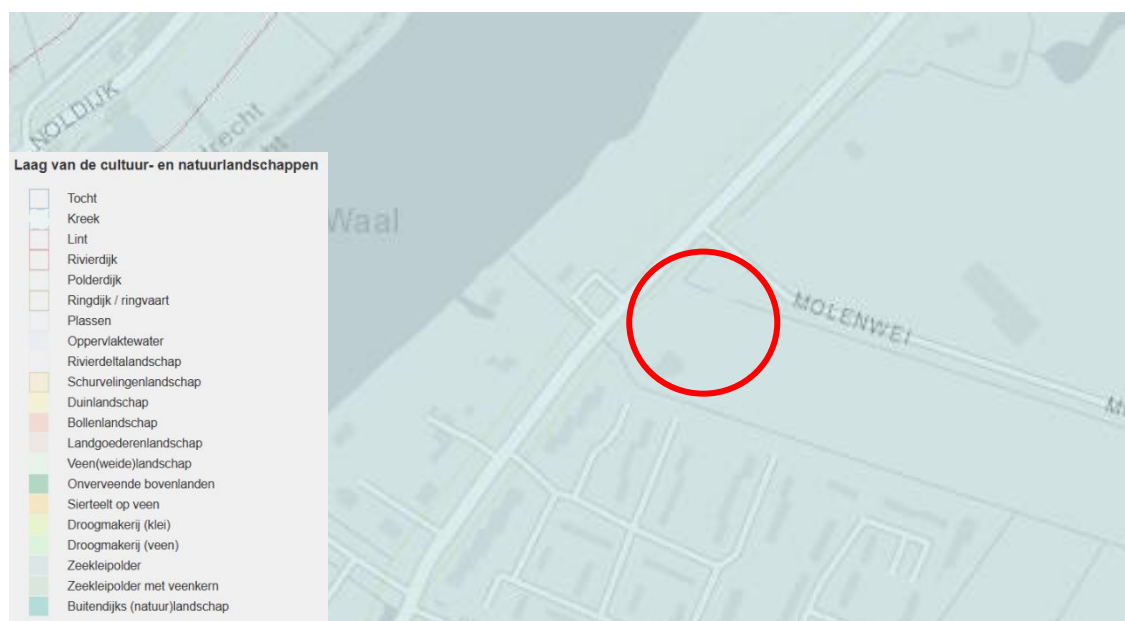
Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder of langgerekte aanwaspolder en daarna omgeven door dijken. De kreken in deze polders en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van

een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf.

Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige krekken. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken. Voor ontwikkelingen in het zeekleipolderlandschap gelden de volgende richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwasvelden door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwvelden en buitendijkse natuur.

Het plan betreft de realisatie van zeven woningen op een bestaand woonperceel langs de Molenweg tegen de bebouwde kom van Heerjansdam. De herkenbaarheid van patronen in op en aanwasvelden blijven behouden. Het plan leidt niet tot aantasting van herkenbare structuurdragers in het landschap. Het contrast tussen de binnendijkse velden en buitendijkse natuur blijft behouden. Het plan doet geen afbreuk aan de herkenbaarheid van het zeekleipolderlandschap.



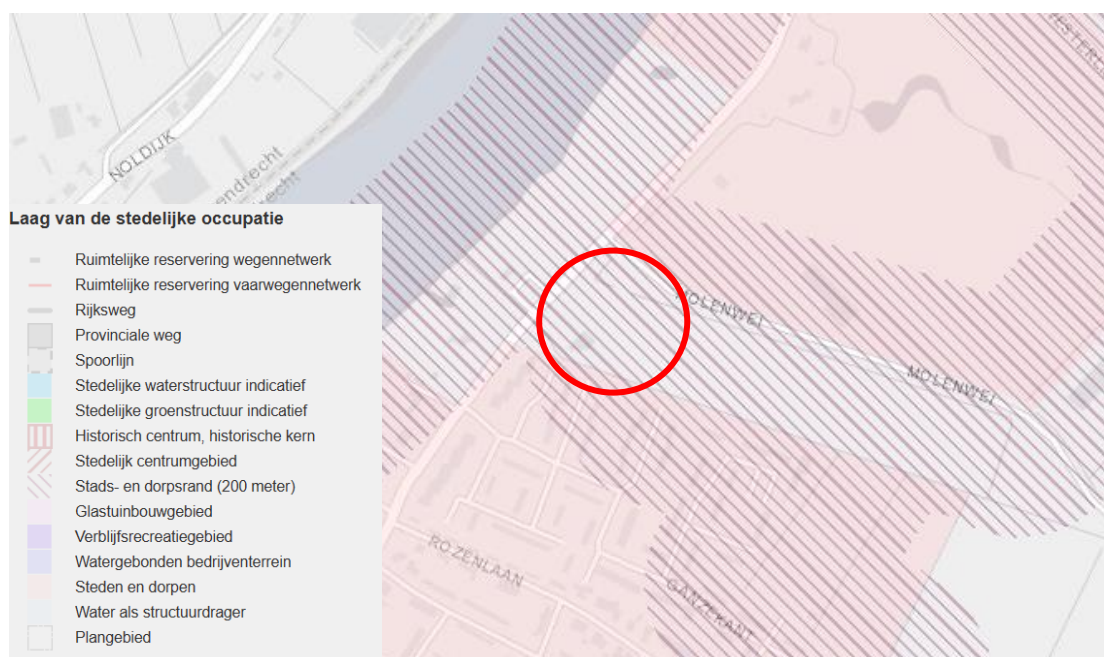
Afbeelding 12: Uitsnede kwaliteitskaart – Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Laag van stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Stads- en dorpsranden'. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. De richtpunten voor ontwikkelingen in deze gebieden zijn:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Het plan wordt op een stedenbouwkundig passende wijze in de omgeving ingepast. Het boerderijvolume en de vrijstaande woning worden op dezelfde wijze gesitueerd als de bestaande vrijstaande woning (georiënteerd naar de Molenwei). Het boerderijvolume en de vrijstaande woning zullen een in de omgeving passende landelijke en sobere uitstraling krijgen (zie hoofdstuk 3). Wat betreft de vormgeving, kleurstelling en situering van de woningen is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Het plan draagt bij aan het realiseren van een passende overgangskwaliteit.



Afbeelding 13: Uitsnede kwaliteitskaart – Laag van de stedelijke occupatie

Laag van de beleving

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'Groene buffers' en 'Fiets- en wandelroutes indicatief'. De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt.

Richtpunten:

- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.

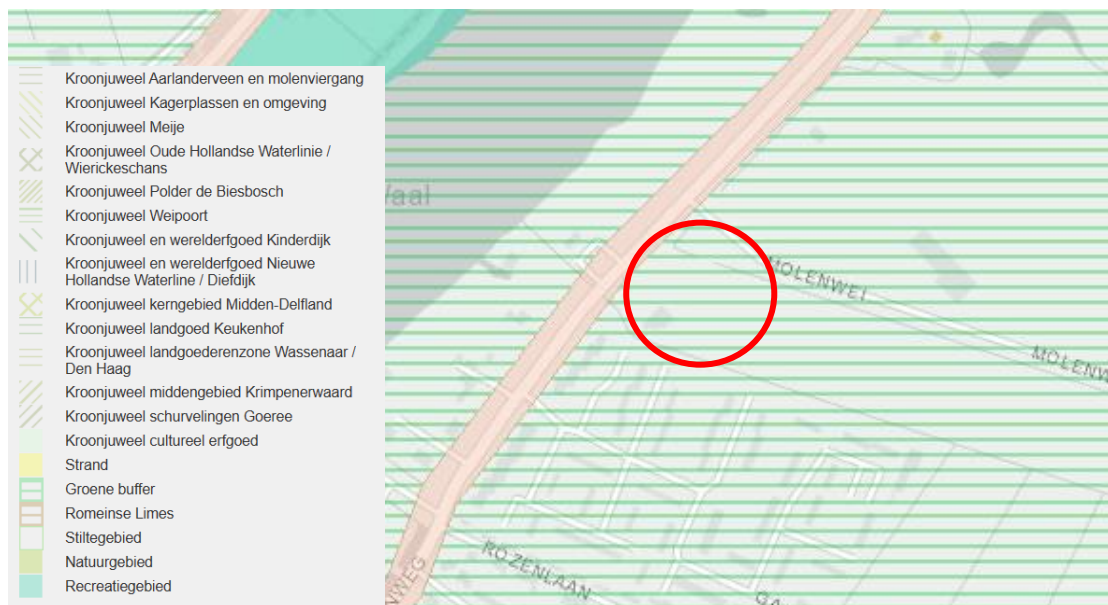
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Het netwerk van fiets- en wandelpaden (indicatief op kaart weergegeven) en vaarwegen verbindt een verscheidenheid van stedelijke en landelijke gebieden, natuur- en recreatiegebieden en andere toeristische trekpleisters. Dit netwerk is bedoeld als ontsluiting, maar ook als middel om stad en landschap van Zuid-Holland te ervaren.

Richtpunten:

- Voorkomen van (nieuwe) obstakels en omwegen in het recreatief netwerk.
- Recreatieve voorzieningen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het cultuurhistorisch erfgoed of andere recreatief interessante locaties.

Het plan voorziet niet in een grootschalige ontwikkeling in de bufferzone. De buitenruimte langs de Molenweg wordt groen en open ingericht. Hierdoor krijgt het plangebied een groene uitstraling vanaf de Molenweg (onderdeel recreatief netwerk). Vanaf de Molenweg is er sprake van zichtlijnen verder de polder in. Het plan vormt geen obstakel en/of omwegen in het recreatief netwerk.



Afbeelding 14: Uitsnede kwaliteitskaart – Laag van de beleving

Conclusie Kwaliteitskaart

Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is nadien een aantal keer herzien/gewijzigd. De Provinciale Staten heeft op 8 maart 2023 de laatste wijziging doorgevoerd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Dit besluit is op 1 april 2023 in werking getreden. De Omgevingsverordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 (artikel 6.9) van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

1. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
2. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
3. De ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Dit plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Het betreft een kleinschalig plan dat aansluit bij de bestaande gebiedsidentiteit en structuur van het gebied. Het plan is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van de omgeving. Het plan speelt zich af op het niveau van een bestaand woonperceel aan de rand van Heerjansdam. Zoals beschreven in paragraaf 4.2.1 wordt er rekening gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10). Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a) De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b) Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling aan de dorpsrand op een reeds bebouwd woonperceel. Op basis van jurisprudentie is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.

Molenbiotoop

Het plangebied is gelegen binnen een molenbiotoop. In artikel 6.25 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn – met het oog op een afweging van de molenbelangen – instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels dient een bestemmingsplan bij vaststelling getoetst te worden. Artikel 6.25 van de omgevingsverordening Zuid-Holland vermeldt hierover:

Artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. Binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - b. Binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - i. Voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - ii. Voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
 - a. Een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of

- b. Een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Artikel 6.34 Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk

Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.

In paragraaf 5.11 Molenbiotoop is beschreven dat het bouwplan geen onevenredige negatieve invloed heeft op de vrije windvang van de molen.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonvisie 2017-2031

In de Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' (vastgesteld door de Drechtraad in december 2017) is de visie van de Drechtsteden (Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht) inzake het woonbeleid vastgelegd. In de regionale woonvisie wordt als centrale ambitie een regio met meer kwaliteit genoemd. De regionale woonvisie vormt het kader voor de plannen van ontwikkelaars en investeerders en voor de regionale en lokale afspraken met de woningcorporaties. De centrale ambitie is vertaald in 20 kernpunten:

1. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.
2. Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten.
3. De zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031).
4. In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.
5. De Drechtstedengemeenten werken met alle relevante partners samen op het gebied van 'langer en passend thuis'.
6. We hanteren de woningbehoefte tabel 2031 als koers voor de verdeling van de woontypen (bij de autonome groei) over het Drechtstedengebied.
7. Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).
8. We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.
9. Tevens geven we meer aandacht aan het vasthouden van jongeren/studenten en het aanbrengen van nieuwe doelgroepen (nieuwe, innovatieve woonconcepten).

10. Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (< € 177.400, prijspeil 2017) niet uitgebreid. Er kunnen goede redenen zijn om de vraag naar koopwoningen in het middeldure segment (€ 177.400 - € 250.000) te faciliteren.
11. We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een pas-op-de-plaatsbeleid. We houden vast aan de PALT-afspraken voor wat betreft het goed monitoren van de feitelijke ontwikkelingen.
12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente realiseren we een meer evenwichtige spreiding.
13. Het pas-op-de-plaats-beleid kan ook ingevuld worden door reductie van de voorraad in een buurt waar een grote concentratie huurwoningen is, met compenserende nieuwbouw op een andere plek die daarvoor beter geëigend is.
14. De ontwikkeling in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad wordt actief gevolgd. Zo nodig wordt het beleid aangepast aan gewijzigde omstandigheden binnen de algemene kaders van deze Woonvisie.
15. De uitgangspunten 11, 12, 13 en 14 worden in samenspraak met de woningcorporaties en de huurdersraden verder uitgewerkt. De resultaten worden medio 2018 vastgelegd in de Prestatieafspraken Lange Termijn.
16. We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. Daarnaast bespreken we met woningcorporaties wat zij hierbij kunnen betekenen. De verantwoordelijkheid en de uitvoering blijven lokaal.
17. Om recht te doen aan de lokale situatie, kan de vertaling van de uitgangspunten 11 t/m 16 naar een woningbouwprogramma en prestatieafspraken per gemeente verschillen. Gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf en het lokale deel (III) van de PALT-afspraken aan hoe ze hiermee omgaan. Randvoorwaarde hierbij is dat de optelsom van lokale plannen voldoende is om de regionale opgave te realiseren.
18. De zeven gemeenten geven de bijdrage aan die zij aan de vraag naar onderscheidende woonmilieus leveren.
19. Alle zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich om locaties te vinden om de woonopgave van deze Woonvisie te realiseren. Zij verantwoorden zich hierover naar elkaar om na te gaan of de optelsom van de lokale plannen leidt tot een adequate uitvoering van de opgave.
20. Om de uitgangspunten van deze Woonvisie te kunnen realiseren, werken de zeven gemeenten verplichtend samen; hiervoor verantwoorden zij zich naar elkaar over de lokale keuzes en plannen via een bestuurlijke 'taskforce uitvoering Woonvisie'. De taskforce faciliteert de gemeenten bij de versnelling van de woningbouwprogrammering.

Het plan levert een positieve bijdrage aan de kernpunten 1-3 en 7-8.

Het plan betreft de vervanging van een verouderde woning en schuur voor de nieuwbouw van een vrijstaande koopwoning (in het hogere segment) en een en boerderijvolume met zes huurappartementen (middeldure en dure segment). Daarmee wordt ingespeeld op de kwantitatieve woningbehoefte in Zwijndrecht (kernpunten 1-3).

De regio wil werken aan een beter evenwicht in de bevolkingssamenstelling. Via het woningaanbod kan hier onder andere op gestuurd worden. De afgelopen jaren is de in- en uitstroom van bewoners niet meer in evenwicht. Daarnaast is door

demografische ontwikkelingen de samenstelling van de huishoudens verandert. Dit vraagt om een aanpassing van het woningaanbod. Met het toevoegen van woningen in het middeldure en dure segment, en die voldoen aan de huidige kwaliteits- en duurzaamheidseisen, wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van een meer evenwichtig samengestelde bevolking (kernpunt 7-8). Het plan is in overeenstemming met de regionale woonvisie. Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd en opgenomen in de provinciale planmonitor.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Zwijndrecht

De gemeenteraad van Zwijndrecht heeft op 8 december 2020 de 'Omgevingsvisie Zwijndrecht' vastgesteld. De omgevingsvisie wordt gebruikt om initiatieven uit de samenleving die niet passen in het bestemmingsplan af te wegen. Hierbij wordt de vraag gesteld of het idee of de ontwikkeling bijdraagt aan de beoogde kwaliteit en ambities voor Zwijndrecht. In de omgevingsvisie kan ook gevonden worden wat op hoofdlijnen de ontwikkelingsmogelijkheden zijn in de verschillende gebieden en rondom de thema's. De ingrediënten van het thematische deel gelden voor de gehele gemeente. De omgevingsvisie is nader uiteengezet langs de thema's

- Wonen, leefbaarheid en gezondheid;
- Economische vitaliteit;
- Duurzaam, energie, milieu en klimaat;
- Aantrekkelijkheid en identiteit;
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Wonen, leefbaarheid en gezondheid

De gemeente Zwijndrecht wil werken aan een beter evenwicht in de bevolkings-samenstelling. Via het woningaanbod kan hier onder andere op gestuurd worden. De leefbaarheid van de gemeente komt immers in gevaar, wanneer er onvoldoende woningen zijn voor bepaalde groepen. De afgelopen jaren is de in- en uitstroom van bewoners niet meer in evenwicht. Daarnaast is door demografische ontwikkelingen de samenstelling van de huishoudens verandert. Dit vraagt om een aanpassing van het woningaanbod in Zwijndrecht. Hierbij gaat het om twee lijnen:

- Toevoeging van een flink aantal woningen om huishoudens te kunnen huisvesten.
- Verbetering van de kwaliteit van woningen in het bestaande aanbod.

Heerjansdam heeft een bloeiende dorpsgemeenschap met een sterke sociale samenhang. Het dorpse karakter van Heerjansdam wordt als zeer prettig ervaren. Wat betreft voorzieningengebruik zijn de inwoners van Heerjansdam meer gericht op (het centrum van) Barendrecht dan op Zwijndrecht. Als gevolg van het aantrekkelijke woonklimaat in combinatie met de samenstelling van de woningvoorraad zijn er onvoldoende mogelijkheden voor starters en jonge gezinnen. Dit kan in de toekomst leiden tot een onevenwichtige bevolkings-samenstelling. Over het algemeen woont er een wat hogere middenklasse die hier lang -vaak het hele leven- woont. Er is een grote behoefte aan starterswoningen, maar het is in de huidige situatie lastig om voor deze doelgroep woningen te realiseren in het dorp (geen ruimte). Daarnaast ligt een deel van de oplossing ook

in het op gang brengen van de doorstroming. Mensen zijn honkvast en houden starterswoningen ‘bezet’. Als er woningen gerealiseerd kunnen worden, moet een belangrijk accent gelegd worden bij woningen in het middensegment en geschikte woningen voor senioren.

Het plan draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave door 6 huurappartementen (middeldure en dure segment) en een vrijstaande koopwoning in het hogere segment toe te voegen op een bestaand woonperceel in Heerjansdam.

Met het toevoegen van woningen in het middeldure en dure segment wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van een meer evenwichtig samengestelde bevolking. De vrijstaande woning is geschikt voor gezinnen. De appartementen zijn geschikt voor senioren, alleenstaanden en doorstromers. Het woningbouwplan zorgt voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt, waarmee tevens woningen elders in de gemeente vrijkomen om gezinnen te kunnen huisvesten.

Duurzaam, energie, milieu en klimaat

De kernpunten van de gemeente op het gebied van duurzaamheid, energie, milieu en klimaat zijn:

- Gemeente vervult een voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid.
- Naar een energieneutrale en klimaatadaptieve gemeente in 2050.
- Samenwerken met corporaties, bedrijven en particulieren aan het op gang brengen van de energietransitie en klimaatadaptatie.
- Het structureel werken aan gebiedsgericht milieubeleid.
- Verbeteren van de leefomgevingskwaliteit door duurzame condities te scheppen voor verdere ontwikkeling.

De bestaande bebouwing voldoet niet meer aan de huidige duurzaamheidseisen. De vrijstaande woning en het boerderijvolume worden gebouwd conform de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Eerdere ervaringen met de ontwikkeling van innovatieve concepten voor de woningbouw worden gebruikt om woningen van een hoogwaardige kwaliteit te leveren. De woningen worden gebouwd volgens de nieuwste eisen en technieken. Het plan zal conform de BENG-norm gerealiseerd worden. Deze eis wordt gehaald met zo veel mogelijk permanente oplossingen, zoals isolatie en kierdichting, en gebruiksvriendelijke installaties. De woningen worden zonder gasaansluitingen gerealiseerd. De energievraag wordt ingevuld met warmtepompsystemen al dan niet in combinatie met zonne-energie.

Gesteld kan worden dat dit plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zwijndrecht.

4.4.2 Woonplan Zwijndrecht 2020-2030

In de regionale woonvisie 'Goed wonen in de Drechtsteden 2017-2031' wordt aangegeven dat iedere gemeente de regionale visie dient te verbinden aan lokale wensen en mogelijkheden. Het Woonplan Zwijndrecht 2020-2030 vormt daarbij het lokale beleidskader. Op 12 mei 2020 is het 'Woonplan Zwijndrecht 2020-2030' vastgesteld.

Gemeente Zwijndrecht kent een onevenwichtige bevolkingssamenstelling door een onevenwichtig woningaanbod. In Zwijndrecht is vooral aan de onderkant van de woningmarkt sprake van nieuwe inwoners, waar koopkrachtige woningzoekenden Zwijndrecht juist verlaten. Al enige tijd is daarom het beleid van de gemeente Zwijndrecht (in overeenstemming met de ambities in de regionale woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden') om de sociale voorraad af te bouwen en nieuwbouw zoveel mogelijk in het middeldure en dure segment te realiseren. Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met de doorstroming, zodat één nieuwbouwwoning ervoor zorgt dat meerdere woningzoekenden uiteindelijk hun woonwensen kunnen realiseren. Dit betekent echter niet dat er geen bijdrage meer geleverd moet worden aan de huisvesting voor minder koopkrachtige en anderszins kwetsbare huishoudens. Voor 'spoedzoekers', die vanwege een relatiebreuk of andere onvoorziene omstandigheden snel een woning zoeken, zal voorzien moeten worden in voldoende snel beschikbare en passende woningen.

Huishoudensverduunning leidt ertoe dat er meer woningen nodig zijn om eenzelfde aantal inwoners te huisvesten. Zonder uitbreiding van de woningvoorraad zou de Zwijndrechtse bevolking krimpen en zou het draagvlak voor voorzieningen afnemen. Een eenzijdige woningvoorraad leidt tot een eenzijdige bevolkingssamenstelling. Het is aannemelijk dat er een verband is tussen dit gegeven en de relatief hoge uitgaven van de gemeente in het sociaal domein. Door nieuwbouw zoveel mogelijk aan de bovenkant van de markt te programmeren, wil de gemeente Zwijndrecht een evenwichtigere bevolkingssamenstelling realiseren. De gemeente verbindt deze ambitie met de doelstelling om tenminste evenredig bij te dragen aan de regionale groeiopgave.

Een evenredige bijdrage van de gemeente Zwijndrecht aan de extra groeiopgave van 15.000 woningen omvat 2.100 woningen bovenop de 1.400 extra woningen die nodig zijn voor het opvangen van de autonome groei. De totale woningbouwopgave komt daarmee op 3.500 woningen. Binnen deze woningbouwopgave is nog voldoende ruimte is om dit woningbouwprogramma mogelijk te maken.

In Heerjansdam is er behoefte aan woningen in het middensegment en geschikte woningen voor senioren. Het plan is om een verouderde woning en schuur te slopen en een vrijstaande woning en een boerderijvolume, bestaande uit 6 huurappartementen in het middeldure en dure segment, te realiseren. De woningen zijn geschikt voor senioren, alleenstaanden en doorstromers. Het plan speelt daarmee in op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in Zwijndrecht.

Met het toevoegen van woningen in het middeldure en dure segment wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van een evenwichtige bevolkingssamenstelling en woningaanbod. Het woningbouwplan zorgt voor de gewenste doorstroming op de

woningmarkt, waarmee tevens woningen elders in de gemeente vrijkomen om gezinnen te kunnen huisvesten.

Gesteld kan worden dat dit plan in overeenstemming is met het Woonplan Zwijndrecht 2020-2030.

4.4.3 Welstandsbeleid Zwijndrecht 2013

De gemeenteraad heeft in 2013 de welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bestaat uit gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria. Een gemeentebreed onderzoek en nauwkeurige analyses van de gebouwde omgeving hebben geleid tot specifieke gebiedsgerichte criteria op wijk-, buurt-, straat- en zelfs gebouwniveau. Bij deze inventarisatie is onderscheid gemaakt tussen drie verschillende waardebepalingen: generieke bebouwing, waardevolle bebouwing en bijzonder waardevolle bebouwing. Het doel van deze opzet is het inzichtelijker en publieksvriendelijker maken van het welstandsbeleid van de gemeente Zwijndrecht. Voor de meeste plannen is nu voor eenieder inzichtelijk gemaakt wanneer een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het plangebied ligt in het deelgebied Heerjansdam. Hiervoor zijn objectgerichte en gebiedsgerichte welstandscriteria vastgesteld. De toetsing aan redelijke eisen van welstand wordt in eerste instantie ambtelijk getoetst aan de objectgerichte welstandscriteria en gebiedsgerichte welstandscriteria. Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden door de welstandscommissie van de gemeente Zwijndrecht. Bij nadere uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de objectgerichte en gebiedsgerichte criteria van de Welstandsnota.

4.5 Conclusie

Op basis van beleidskaders kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waardoor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is.
- Het plan speelt in op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de regio Drechtsteden en specifiek Heerjansdam;
- Het plan past binnen de relevante richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.
- Het plan is een duurzame ontwikkeling (bestaande verouderde bebouwing wordt vervangen door nieuwe duurzame woningen);
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 Milieuaspecten

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Voor de bedoelde gevallen (onder de drempelwaarden bij zgn. D-activiteiten) geldt een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht zoals bedoeld in artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r., op basis waarvan al dan niet de verplichting tot het opstellen van een MER ontstaat.

Onderzoek

Het plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling behoort tot de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals opgenomen in D11.2 van het Besluit Mer. De ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde, waardoor volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 7.17 van de Wet milieubeheer. Dit hoofdstuk en de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd kunnen worden beschouwd als de m.e.r.-aanmeldnotitie.

5.2 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Hollandse Delta de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Hollandse Delta beschrijft het waterschap de doelen voor de planperiode 2022-2027 voor de primaire taken waterveiligheid, voldoende en schoonwater en waterketen. De doelen voor deze planperiode zijn afgeleid van de ambities voor de langere termijn (2050).

De speerpunten op het thema waterveiligheid zijn:

1. We houden de waterkeringen op orde;
2. We versterken de natuurlijke duinaangroei;
3. We vergroten de biodiversiteit op de dijken en in de duinen;
4. We vergroten de veiligheid van het gebied achter de dijken en duinen;
5. We vergroten het meervoudig gebruik van de waterkeringen;
6. We verminderen de CO₂-uitstoot bij de uitvoering van werkzaamheden aan de waterkeringen;
7. We vergroten de innovativiteit.

De speerpunten op het thema voldoende en schoon water zijn:

1. We geven een impuls aan de waterkwaliteit en bio-diverse waternatuur;
2. We verminderen de watervervuiling;
3. We maken het watersysteem klaar voor het klimaat van 2050;
4. We vergroten de grip op het watersysteem om invulling te geven aan het zoetwatervraagstuk en de functies toekomstbestendig te faciliteren;
5. We vergroten de meerwaarde van water, de zichtbaarheid van goed water en het waterplezier;
6. We verminderen de uitstoot van broeikasgassen bij de uitvoering van het waterbeheer.

De speerpunten op het thema waterketen zijn:

1. We voldoen aan de wettelijke eisen;
2. We verbeteren de kostenefficiëntie, de doeltreffendheid, de adequaatheid en de voorspelbaarheid van de waterketen;
3. We verminderen de uitstoot van broeikasgasemissies bij de uitvoering van werkzaamheden aan de waterketen;
4. We continueren en waar nodig intensiveren de samenwerking met ketenpartners;
5. We vergroten op maatschappelijke verantwoorde wijze de meerwaarde uit afvalwater en zuiveringsslib.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Hollandse Delta heeft als regelgeving haar verordening 'de Keur'. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat voor de verschillende typen watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van de watergangen niet zonder toestemming van het Waterschap Hollandse Delta werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Ook zijn hierin regels opgenomen met betrekking tot waterkering (waaronder de Molenweg). De regels beogen te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen heeft de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in samenwerking met de gemeente Zwijndrecht het Waterplan van H tot Z opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. De doelstelling is om te komen tot een goed beheersbaar en aantrekkelijk watersysteem met helder water van voldoende kwaliteit en gevarieerde veilige oevers dat op de gewenste gebruiksfuncties is afgestemd. Deze doelstelling is in het plan geconcretiseerd en vastgelegd aan de hand van streefbeelden. Tevens zijn doelen vertaald naar de benodigde maatregelen/streefbeelden om deze te realiseren. Het plan geeft aan op welke termijn de maatregelen worden gerealiseerd, wie ze uitvoert en hoe ze worden gefinancierd.

Onderzoek

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is gelegen nabij een regionale waterkering (Molenweg). De vrijstaande woning en het boerderijvolume vallen buiten de zonering van de waterkering. Voor de woningbouw is geen watervergunning noodzakelijk.



Legenda

Waterkeringen naar functie

- boezemkade
- boezemkade en secundaire waterkering
- secundaire waterkering
- voorliggende waterkeuring
- hectometerpaal

Zoneringen waterkeringen

- waterstaatswerk regionale waterkering
- beschermingszone regionale waterkering
- waterstaatswerk primaire waterkering
- beschermingszone primaire waterkering
- buitenbeschermingszone primaire waterkering

Afbeelding 15: Uitsnede Legger waterkeringen

Riolering

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

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Gemeentelijk Rioleringsplan Zwijndrecht

De gemeente Zwijndrecht heeft op 28 november 2023 het Gemeentelijk Rioleringsplan voor de jaren 2024 – 2029 vastgesteld. In dit plan staat wat de gemeente komende jaren van plan is met het riool. En dus bijvoorbeeld wanneer het riool wordt vervangen en hoe de bestaande riolering wordt onderhouden. Maar ook hoe we omgaan met de uitdagende gevolgen van klimaatverandering. En wat dit betekent voor de hoogte van de rioolheffing.

In de omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om hemelwater op te vangen. Daarnaast wordt het plangebied groen ingericht waarmee hemelwater in de bodem kan infiltreren. De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel. In het plangebied ligt geen rioolwater-

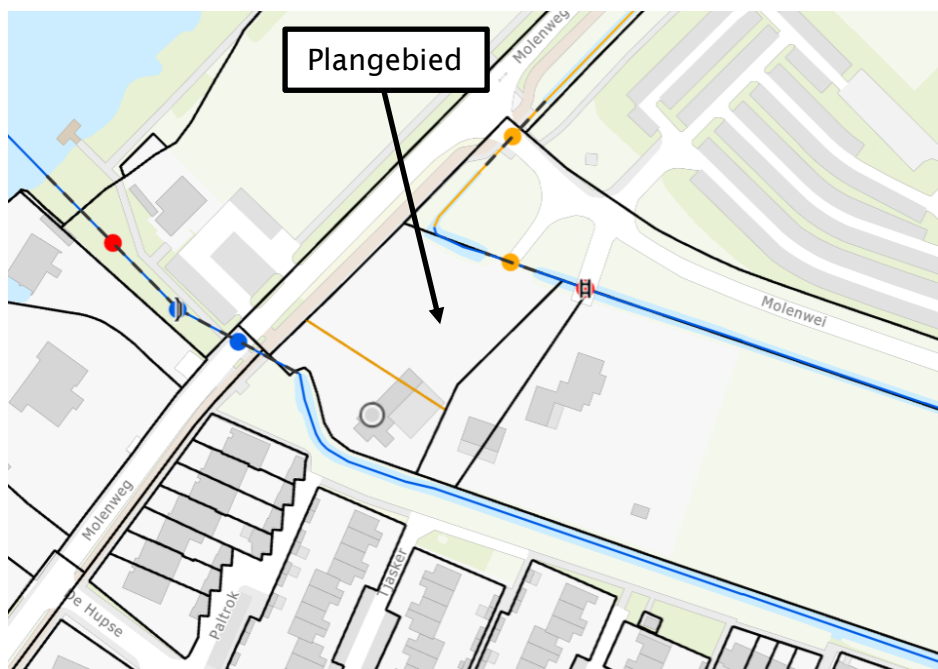
persleiding welke onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap Hollandse Delta valt.

Oppervlaktewater

Grenzend aan het plangebied zijn een hoofdwatgang en een wegsloot gelegen. In het plangebied is voldoende waterberging aanwezig om zware regenbuien te kunnen opvangen. Tevens zal de dam aan de noordzijde (perceelontsluiting) worden vervangen door een nieuwe brug.

De watergangen langs de Molenwei (aan de noordzijde) en tussen het plangebied en de woonwijk (aan de zuidzijde) worden door het waterschap jaarlijks onderhouden. Dit zijn belangrijke watergangen die met een elektrisch pompgemaal in verbinding staan met het Waaltje. Het waterschap zal het deel ter plaatse van de huidige dam (welke wordt vervangen door een brug) tevens onderhouden. Het onderhoud van de vijver in het plangebied wordt uitgevoerd door de aangrenzende bewoners.

Voor het vervangen van de dam met duiker voor een brug en het graven van de watgang is een watervergunning verleend door het Waterschap Hollandse Delta (nummer VTH202312-0509). De gemeente Zwijndrecht heeft tevens een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een brug met een toegangspoort (nummer: Z2023-00000486).



Legenda

Vaste dam	Brug	Stuw
I	H	)

Kunstwerken - visualisatie

Onderhoudsplichtige constructie

- Waterschap
- Provincie Zuid-Holland
- Gemeente
- Rijkswaterstaat
- Natuurbeherende organisatie
- Recreatieschap
- Spoorwegbeheerder
- Vergunninghouder
- Overige

Hydro object (waterlopen)

Onderhoudsplichtige

- Waterschap
- Aanliggenden
- Gemeente
- Rijkswaterstaat
- Provincie Zuid-Holland
- (Natuur)terreinbeherende organisatie
- Spoorwegbeheerder
- Overige onderhoudsplichtige
- Meerdere onderhoudsplichtigen

Kadastrale percelen

Kadastrale grens

- Voorlopig
- Administratief
- Definitief
- others

Afbeelding 16: Uitsnede Legger Oppervlaktewaterlichamen & Kunstwerken 2022



Afbeelding 17: Nieuwe brug met nieuwe poort

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van verharding en/of bebouwing op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Het Waterschap Hollandse Delta stelt dat een nieuwe ontwikkeling hydrologisch neutraal dient te worden uitgevoerd. Dit houdt onder andere in dat een eventuele toename van verhard oppervlak in de vorm van oppervlaktewater dient te worden gecompenseerd. Hierbij wordt uitgegaan van de stelregel 10% van de toename aan verhard oppervlak zal als oppervlaktewater moeten worden gecompenseerd.

Voor de realisatie van de woning op het naastgelegen perceel Molenwei 4 in Heerjansdam is in 2013 het bestemmingsplan 'Molenweg 60 Heerjansdam' opgesteld. Dit bestemmingsplan maakte de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk, 1 vrijstaande woning op Molenwei 4 (is gerealiseerd) en 1 vrijstaande woning in dit plangebied. Voor deze ontwikkeling was watercompensatie niet nodig.

Tabel 2: Verhardingsbalans

	Oppervlakte	Percentage (%)	Meetellend verhard oppervlak
Bestaande situatie (o.b.v. bestemmingsplan Molenweg 60 Heerjansdam, vastgesteld 10-09-2013)			
Vrijstaande woning	200 m ²	100 %	200 m ²
Terreinverharding	450 m ²	100%	450 m ²
Totaal			650 m²
Nieuwe situatie (o.b.v. nieuwe situatie-tekening, zie afb. 4/17)			
Vrijstaande woning	151 m ²	100%	151 m ²
Boerderijvolume (met 6 appartementen)	308 m ²	100%	308 m ²
Fietsenberging	25 m ²	100%	25 m ²
Toegangspad en parkeerplaatsen (waterdoorlatende grindmatten met grind)	884 m ²	50%	442 m ²
Erfverharding woningen (bestrating voor o.a. terrassen woningen)	228 m ²	100%	228 m ²
Totaal			1.154 m²
Toename			504 m²

Het plan resulteert in een toename van 504 m² aan verharding. Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling 50,4 m² gecompenseerd moet worden.

Tussen april 2015 en april 2016 is op het perceel tussen de bestaande woning op Molenwei 4 en het perceel Molenweg 60 een nieuwe watergang met natuurvriendelijke oever aangelegd van ca. 211 m². Hiermee wordt ruimschoots voorzien in de benodigde watercompensatie.

Daarnaast is de dam in de watergang langs de Molenwei ooit aangelegd door de gemeente om een uitrit bij de bushalte veiliger te maken. Deze dam met duiker wordt in deze ontwikkeling vervangen door een brug. Door verwijdering van de dam wordt ca. 70 m² verhard oppervlak omgezet naar oppervlaktewater. Het asfalt van de Molenwei tot en met de huidige oude schuur wordt volledig verwijderd. Vanaf de Molenwei tot kort na de nieuwe brug worden straatklinkers gelegd. De overige verharding (tot en langs de woningen) wordt uitgevoerd in waterdoorlatende grindmatten met grind.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.3 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies 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.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject, dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de omliggende wegen en industrielawaai van het gezoneerde industrieterrein rangeerterrein Kijkhoek op de geplande woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en industrielawaai uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd in de bijlage.

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï vanwege de Molenweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van (in dit geval) 63 dB wordt hierbij niet overschreden. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is het aanvragen van hogere waarden noodzakelijk en dit is mogelijk omdat de maximaal te ontheffen waarde niet wordt overschreden.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft geluid geen belemmeringen. Voor het plan dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï (Molenweg) te worden vastgesteld. Voor het bouwplan dient een aanvullend onderzoek geluidwering gevels te worden uitgevoerd om de karakteristieke geluidwering van de gevel(s) te bepalen (zoals beschreven in de conclusie van het akoestisch onderzoek).

5.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 3: Grenswaarden luchtkwaliteit

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2022) het volgende overzicht voor het jaar 2021:

- Een stikstofconcentratie van 18,54 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 16,11 µg/m³ PM₁₀;
- Een fijnstofconcentratie van 9,03 µg/m³ PM_{2,5}.

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;

- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.5 Bedrijven- en milieuhinder

Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Rustige woonwijk

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Onderzoek

Het plan is getoetst aan de richtafstanden van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Bij de toetsing van het aspect bedrijven en milieuzonering dient te worden gekeken naar de juridisch-planologische situatie. De richtafstanden volgens de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die milieubelastende activiteiten toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is (zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 april 2014).

Sportcomplex

In de omgeving van het plangebied is een voetbalvereniging gelegen welke valt onder de categorie ‘Veldsportcomplex (met verlichting)’. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) valt deze functie onder milieucategorie 3.1 waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter. De nieuwe

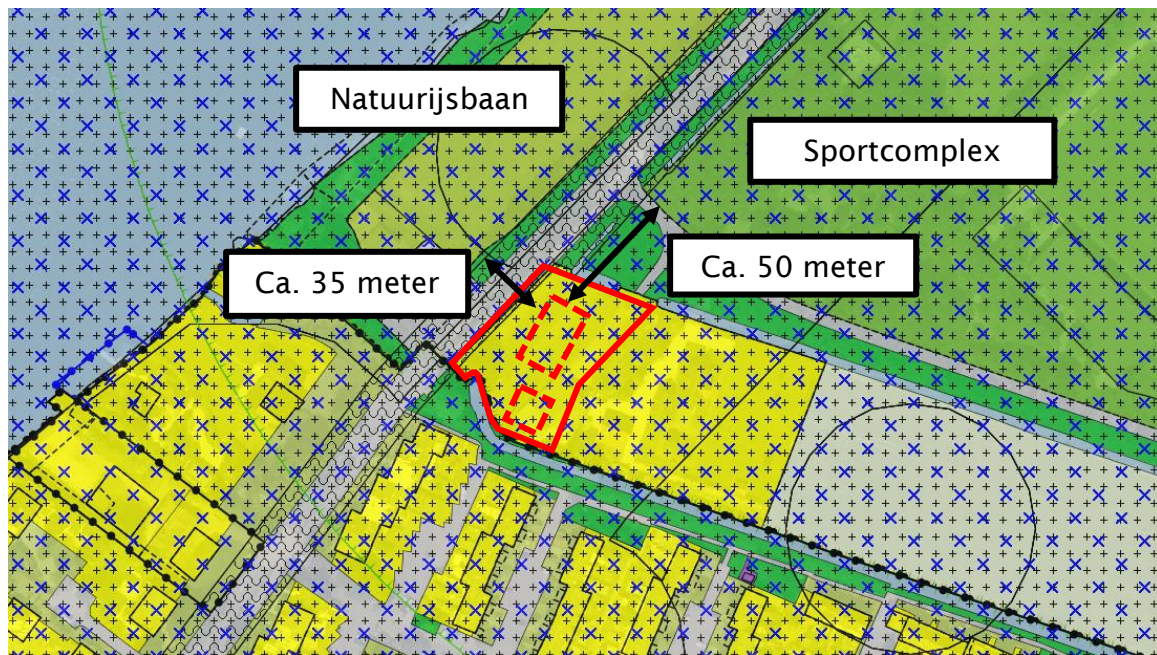
boerderij, welke het dichtst op het sportcomplex is gelegen, is gesitueerd op 50 meter van de grens van de bestemming 'Sport'.

Daarnaast is er planologisch gezien sprake van een gelijkblijvende situatie. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' ligt het bouwvlak over het gehele perceel Molenweg 60 Heerjansdam (zie afbeelding 18). Daarmee is het reeds juridisch-planologisch mogelijk om de plek van de nieuwe boerderij een woning (lees: een milieugevoelige functie) te realiseren. Planologisch gezien kan er worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en het sportcomplex niet in de activiteiten wordt beperkt als gevolg van deze ontwikkeling.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (om klachten van geluidsoverlast door de nieuwe bewoners van het sportcomplex te voorkomen) is tevens gekeken naar de praktijksituatie. In geval van een sportcomplex is 'geluid' de bepalende factor. Dit kan komen door het geluid van het spelen met een bal en roepende mensen op de sportvelden. Het dichtstbijzijnde sportveld is gelegen op ruime afstand (circa 145 meter van het plangebied). Het tussenliggende gebied bestaat uit een parkeerterrein en veel groen. Het is niet aannemelijk dat het sportcomplex in de toekomst zal uitbreiden richting het plangebied, omdat dit ten koste gaat van het parkeerterrein. Op het sportcomplex is verder geen ruimte om te voorzien in parkeren. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat het sportcomplex op een passende wijze groen wordt omzoomd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen en dat het sportcomplex niet (verder) wordt belemmerd als gevolg van dit plan.

Natuurijsbaan

Aan de overzijde van de Molenweg is een natuurijsbaan gelegen. Een natuurijsbaan komt niet voor in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast gaat de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) uit van bedrijven die gedurende het hele jaar door worden gebruikt en derhalve het gehele jaar hinder veroorzaken. Het gebruik van de nieuwe natuurijsbaan is beperkt tot één of enkele periode(s) in de winter. Op de dagen dat de ijsbaan is geopend zal de baan verlicht worden en zal er muziek ten gehore worden gebracht. De natuurijsbaan kan conform de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering het beste worden geschaard in de categorie 'Veldsportcomplex (met verlichting)', maar het gebruik is vergelijkbaar met een gemiddeld veldsportcomplex. De natuurijsbaan heeft een incidenteel karakter en wordt daarom als akoestisch niet relevant beschouwd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen en dat de natuurijsbaan niet worden belemmerd als gevolg van dit plan.



Afbeelding 18: Omliggende bedrijven/functionies

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft bedrijven- en milieuhinder geen belemmeringen.

5.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

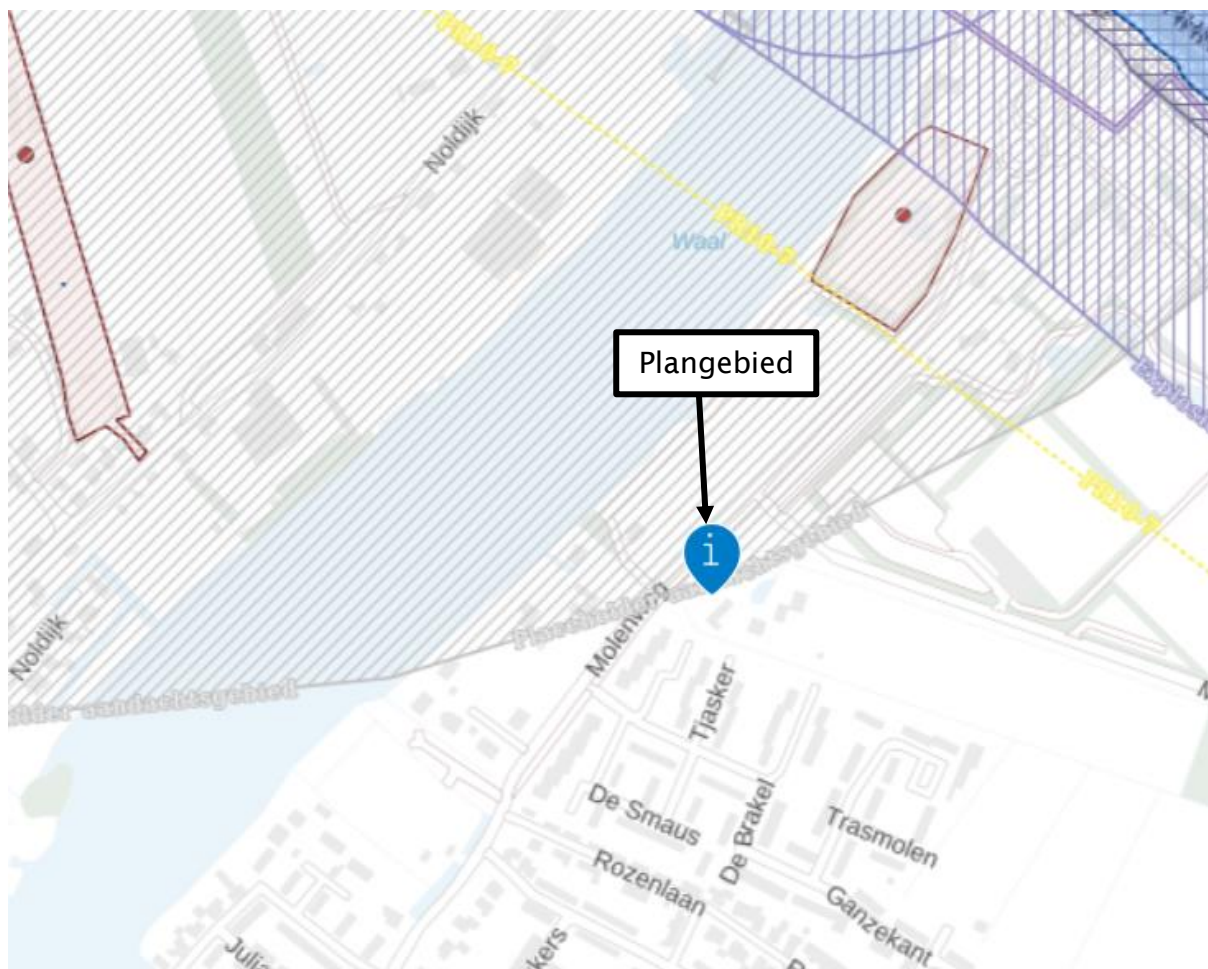
Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Onderzoek

Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende relevante risicobronnen zijn gelegen:

1. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied en de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} /jr. van spoorwegemplacement Kijfhoek;
2. Het plangebied ligt op ca. 475 meter ten zuidoosten van de spoorweg Kijfhoek-Barendrecht aansl. Hoewel het plangebied buiten de 200 meterzone ligt, vindt over deze spoorweg transport van giftige gassen (B3) en -vloeistoffen (D4) plaats. Het invloedsgebied voor deze stofcategorieën bedraagt 4.000 meter. Deze spoorweg is dus relevant voor het plangebied;
3. Het plangebied ligt op ca. 2.800 meter ten zuidwesten van de A16 (trajectdeel Z181, Ridderkerk Zuid - Zwijndrecht). Hoewel het plangebied buiten de 200 meterzone ligt, vindt over deze snelweg transport van giftige gassen (GT4) plaats. Het invloedsgebied voor deze stofcategorie bedraagt 4.000 meter;

Overige externe risicobronnen, zoals een waterstofleiding en zwembad Waal en Weidebad en liggen op geruime afstand van het plangebied. Externe risico's van dergelijke bronnen zijn ter plaatse van het plangebied verwaarloosbaar en niet nader beschouwd.



Legenda:

- Seveso
- ▲ TankenBrandstoffen
- OpslagtankGas
- AnderinsluitSysteem
- OpslagtankVloeistof
- Aardgasstation/Mijnbouw
- OpslagVerpakt
- Vervoer
- AmmoniakKoelinstallatie
- ◆ BadGiftig
- ◆ Mestvergisting
- ★ Vuurwerk
- ★ OpslagOntploffbaar
- ▲ Nucleair
- Windturbine
- Restcategorie

Terreingrens

- Buisleiding
- Basisnet Weg
- Basisnet Water
- Basisnet Spoor
- Onbekend type vervoer

Legenda:

- PR 10-5
- PR 10-6
- PR 10-7
- PR 10-8

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied (incl. Vuurwerk en Civiel)
- Gifwolkaandachtsgebied
- Placeholder aandachtsgebied

Afbeelding 19: Risicokaart externe veiligheid

Plaatsgebonden risico

Het plangebied valt niet binnen de PR 10₆ contouren van omliggende risicobronnen. Er zijn daarom geen directe belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied ligt binnen het invloedgebied van de spoorweg Kijfhoek-Barendrecht, snelweg A16 en spoorwegemplacement Kijfhoek, moet het groepsrisico worden verantwoord. Daarbij moet het bevoegd gezag conform artikel 7 uit het Bevt in elk geval ingaan op:

- a. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp, en
- b. De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Bij rampenbestrijding gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied en de incidentlocatie is hierbij van essentieel belang. Voor een adequate hulpverlening door de brandweer is het van belang dat voldoende bluswater aanwezig is bij het incident met gevaarlijke stoffen.

Het plangebied betreft een bestaand woonperceel langs de dijk (de Molenweg). Het plangebied wordt ontsloten via de Molenwei. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Heerjansdam. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. De hulpdiensten hebben binnen het plangebied voldoende ruimte om een ramp te bestrijden. Er is in het plangebied voldoende oppervlaktewater aanwezig (een grote vijver en twee sloten) welke kunnen worden gebruikt als bluswatervoorziening. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het effectgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen, indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is mede bepalend voor het uiteindelijke aantal slachtoffers en voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval.

De locatie Molenweg 60 te Heerjansdam betreft een bestaand woonperceel. Het plan is om de bestaande bebouwing te slopen en in totaal 7 woningen te realiseren (een boerderijvolume bestaande uit 6 appartementen en een vrijstaande woning). Hiermee is het plan kleinschalig van schaal en aard.

Als gevolg van een incident kunnen toxische (vloeistof)stoffen vrijkomen. In geval van een toxische plas ter plaatse van de spoorweg Kijfhoek-Barendrecht, de snelweg A16 of het spoorwegemplacement Kijfhoek, zal deze (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de weersomstandigheden en de windrichting kan een toxische wolk richting het plangebied drijven. De kans dat personen hieraan overlijden naar aanleiding van dit scenario is groter naarmate de gebruikers van het gebied zich op een kortere afstand van de risicobron bevinden. Het plangebied is gelegen op grote afstand van deze risicobronnen, waardoor gesteld kan worden dat de toekomstige bewoners een kleine kans hebben op overlijden ten gevolge van een toxische wolk. Bij een toxische wolk kunnen de aanwezigen in het plangebied afhankelijk van de stof het gevaar opmerken als de stof een specifieke geur heeft.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid bij het vrijkomen van een toxische wolk is het advies om binnen te blijven, mits ramen en deuren kunnen worden gesloten en ventilatie uitgeschakeld kan worden. Met een alarmsignaal (sirene of per SMS) kunnen de bewoners worden gewaarschuwd dat men naar binnen moet en ramen en deuren moet sluiten. De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem dat bij een incident kan worden uitgeschakeld. Als men niet naar binnen kan, biedt het bestaande wegennetwerk vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Gezien de grote afstand tot de risicobronnen heeft men voldoende tijd om te vluchten.

Beheerplan Groepsrisico Kijfhoek

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spooreplacement Kijfhoek, waardoor getoetst moet worden in hoeverre het plan invloed heeft op het groepsrisico.

Voor toetsing van het groepsrisico van plannen binnen het invloedsgebied van Kijfhoek zijn afspraken gemaakt tussen de Gemeenten Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk en Zwijndrecht om ook voor de lange termijn het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico te houden. De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid berekent of beoordeeld daartoe de toename van het groepsrisico van afzonderlijk vast te stellen ruimtelijke plannen. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Beheerplan Groepsrisico Kijfhoek. Dit plan heeft tot doel:

- Eenduidige en transparante besluitvorming voor ruimtelijke plannen in het invloedsgebied van Kijfhoek;
- Afsprakenkader voor afstemming van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van Kijfhoek;
- Voortschrijdend en actueel inzicht in de hoogte van het groepsrisico en de actueel beschikbare risicoruimte.

In het Beheerplan Kijfhoek zijn groepsrisicoberekeningen uitgevoerd waaruit blijkt dat het groepsrisico van het rangeerterrein onder de oriëntatiewaarde ligt. De toevoeging van de 6 woningen zal niet zorgen voor een significante stijging in het groepsrisico. Bovendien heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ), in het kader van het bestemmingplan 'Molenweg 60 Heerjansdam' (vastgesteld 10 september 2013), reeds een beoordeling van het groepsrisico uitgevoerd voor woningbouw op de locatie Molenweg 60 te Heerjansdam (Zaaknummer 97223).

Hieruit is geconcludeerd dat het plan geen significante invloed heeft op het groepsrisico.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) kan zich vinden in paragraaf 5.6 Externe veiligheid van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

De VRZHZ wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

Het team 'Veilig bouwen en gebruiken' binnen de VRZHZ wil daarnaast zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor (woon)gebouwen met een inzetdiepte van meer dan 60 meter en voor (woon)gebouwen voor verminderd zelfredzame personen (zorg, basisonderwijs, kinderopvang). Zodoende kunnen de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd worden meegenomen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.7 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.8 Ecologie

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet natuurbescherming (Wnb) toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

5.8.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt tussen een aantal verschillende Natura 2000-gebieden. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied betreft de Oude Maas op een afstand van 1.5 kilometer. Overige Natura 2000-gebieden liggen op een grotere afstand. Gezien de aard van de werkzaamheden, de projectlocatie en de (effect)afstanden (licht, trilling en geluid) tot de Natura 2000-gebieden wordt er geen verstoring of negatieve effecten verwacht op genoemde gebieden. Een voortoets wordt niet noodzakelijk geacht.

Natuur Netwerk Nederland

Het plangebied is gelegen buiten het Natuur Netwerk Nederland (Natuurnetwerk Zuid-Holland). Aangezien het Natuur Netwerk in Zuid-Holland geen externe werking kent is vastgesteld dat een verdere toetsing niet aan de orde is.

5.8.2 Soortbescherming

Om de invloed van het plan op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Ecofect een ecologische quickscan en een aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De rapportages zijn toegevoegd in de bijlagen.

Ecologische quickscan

Uit de ecologische quickscan is geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor flora, zoogdieren, vogels en overige soorten.

Op de planlocatie is bebouwing aanwezig waardoor bij voorbaat gebouwbewonende soorten niet kunnen worden uitgesloten. De bestaande woning is opgetrokken uit metselwerk en heeft open stootvoegen waardoor de kans bestaat dat vleermuizen gebruik maken van het object. Mogelijk dat het terrein en omgeving wordt gebruikt als jacht en foerageergebied zoals dit verwacht wordt in de gehele omliggende (bebouwde) omgeving. Deze functie zal met de geplande ontwikkeling verloren gaan. Nader onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen wordt noodzakelijk geacht.

Aanvullend onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen

Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat:

- Er zijn geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes dan wel zwermlocaties van vleermuizen aangetroffen in en nabij de (te slopen) bebouwing.
- Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt.
- Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er geen essentiële lijnelementen verloren gaan.
- Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep.
- Vliegroutes, waarbij met een zekere regelmaat vleermuizen passeren, zijn niet aangetroffen.
- Elke inventarisatie is een steekproef gebaseerd op momentopnamen.

5.8.3 Houtopstanden

Op de planlocatie worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming. Overtreding op dit onderdeel Wet natuurbescherming is niet aan de orde. Bij het kappen van bomen die niet vallen onder houtopstanden moet altijd rekening gehouden worden met nesten en verblijfplaatsen van dieren.

5.8.4 Stikstofdepositie (Aerius-berekening)

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Van den Heuvel Milieuadvies gevraagd een Aerius-berekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase niet voorziet in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft ecologie en stikstofdepositie geen belemmeringen, mits de volgende maatregelen in het kader van de zorgplicht worden genomen:

1. De start van de (bouw) werkzaamheden dient plaats te vinden buiten de broedperiode van vogels (globaal van maart t/m juli). Indien dit onverhoopt niet mogelijk is, dan dient ten laatste twee weken voor de werkzaamheden aanvangen het terrein door een deskundige te worden gecontroleerd op mogelijke broedvogels. Een broedsel is altijd beschermd ook buiten broedperiode;

2. De (bouw) werkzaamheden dienen zoveel mogelijk overdag te worden uitgevoerd (buiten schemerperiodes). Als het onvermijdelijk is werkzaamheden in de schemer of nachtperiode uit te voeren, dient gebruik te worden gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting (op bouwplaats gerichte geconvergeerde lichtbundels, niet zijwaarts gericht, gebruik van de juiste kleur verlichting, bijv. amberkleurig).
3. Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

5.9 Bodem

Beleidskader

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 dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het nieuwe beoogde gebruik is door Linge milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is toegevoegd in de bijlagen. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de boven- en ondergrond van het terrein aan de Molenweg maximaal licht verontreinigd zijn. Geconcludeerd wordt dat deze lichte verontreiniging geen belemmering is voor de ontwikkeling van het terrein.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

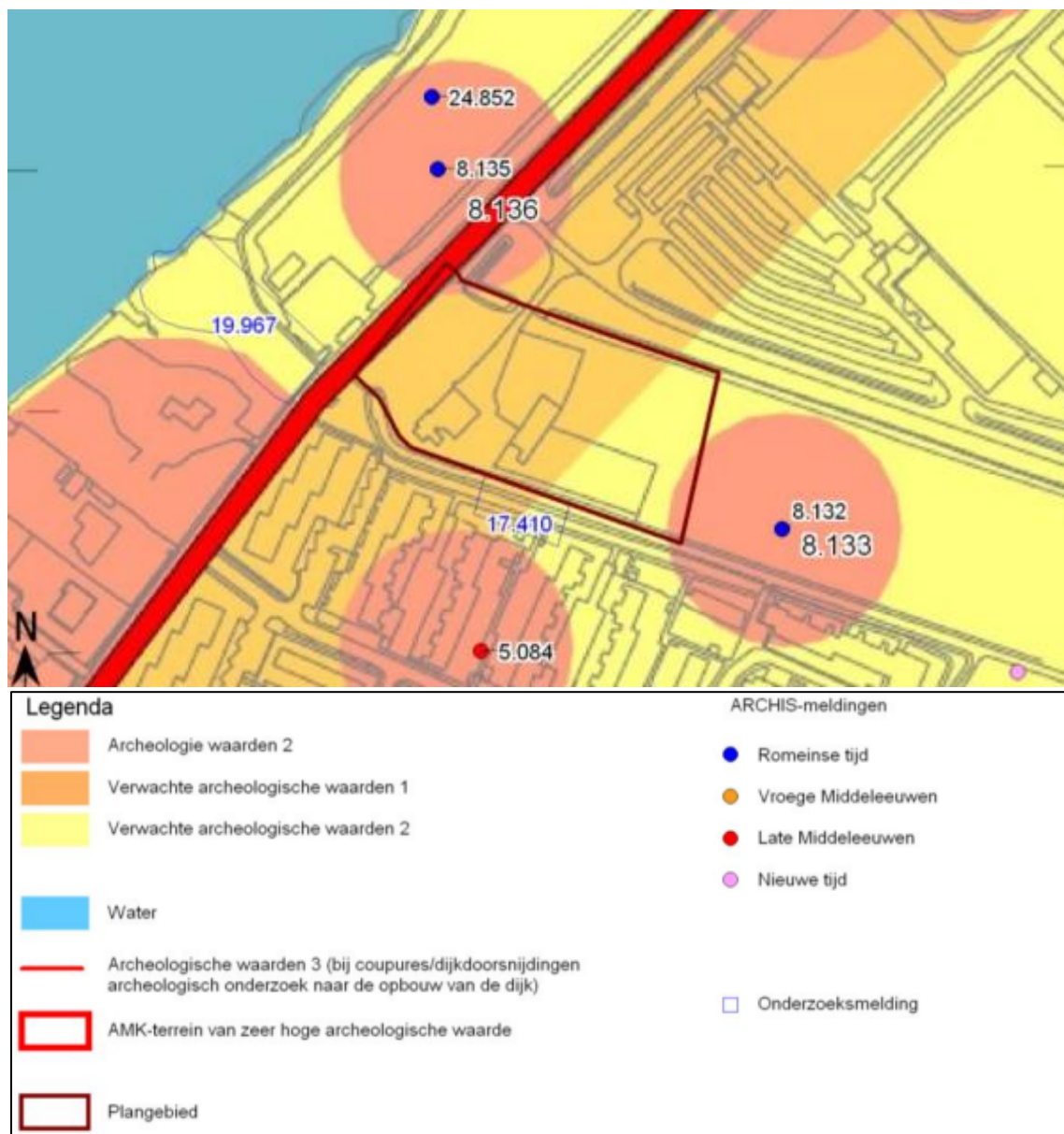
5.10 Archeologie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Gemeentelijk archeologiebeleid

In 2011 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Zwijndrecht een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het gehele gemeentelijk grondgebied opgesteld. Het archeologiebeleid biedt de gemeente een afwegingskader voor ruimtelijke plannen.



Afbeelding 20: Archeologische beleidsadvieskaart

Onderzoek

Door ADC ArcheoProjecten is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het archeologisch onderzoek is toegevoegd in de bijlage.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.11 Molenbiotoop

In artikel 6.25 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn – met het oog op een afweging van de molenbelangen – instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels dient een bestemmingsplan bij vaststelling getoetst te worden. Artikel 6.25 van de omgevingsverordening Zuid-Holland vermeldt hierover:

Artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop

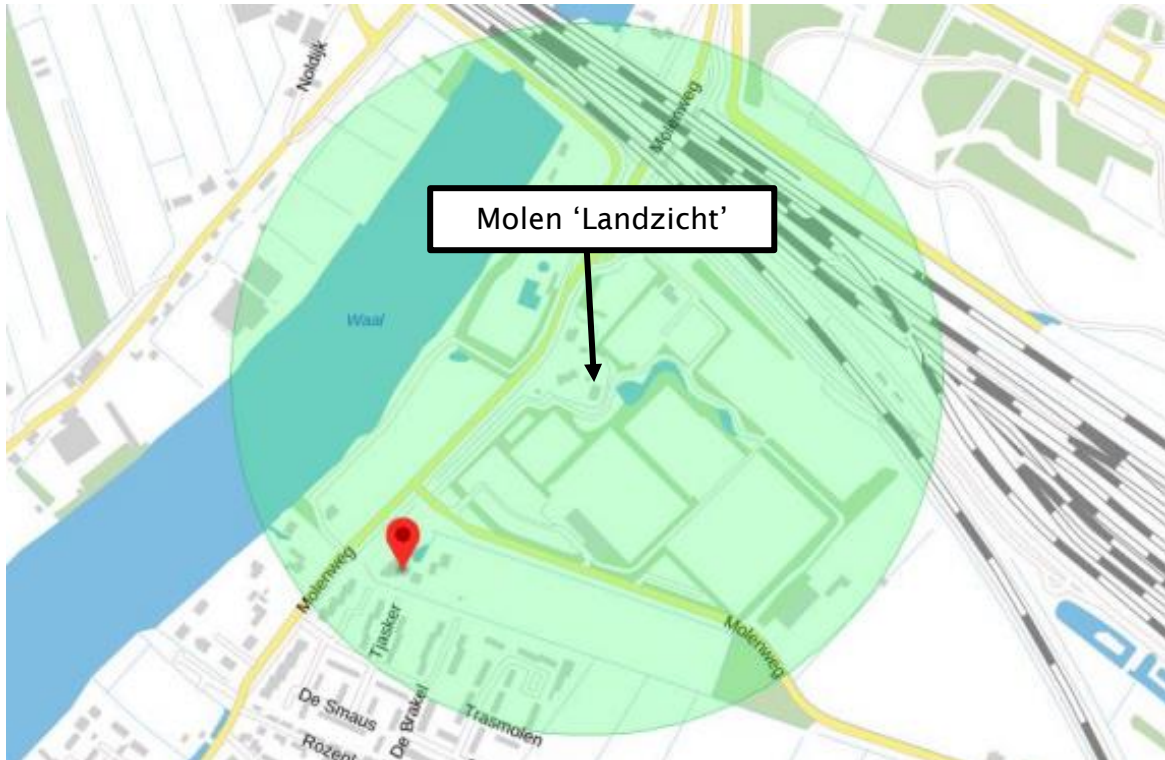
3. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. Binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - b. Binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - i. Voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - ii. Voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
4. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
 - a. Een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
 - b. Een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Artikel 6.34 Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk

Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de voormalige molen 'Landzicht' . In het gebied rondom deze molen is een molenbiotoop ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van gebouwen en beplanting



Afbeelding 21: Plangebied t.o.v. molen 'Landzicht' (groen = de molenbiotoop)

Op grond van artikel 6.25 'Bescherming molenbiotoop' lid 2 kan worden afgeweken van de standaard berekening en/of het leveren van maatwerk. En artikel 6.34 'Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk' van de Omgevingsverordening Zuid-Holland biedt de mogelijkheid tot maatwerk.

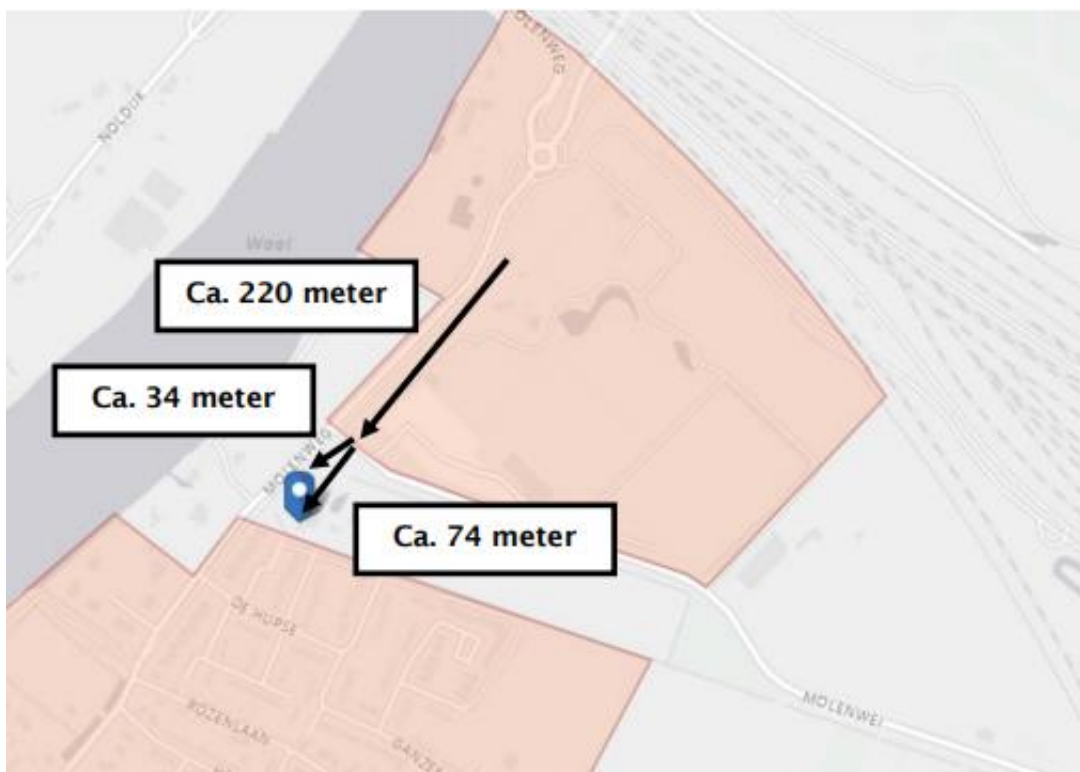
Toetsing bouwplan aan artikel 6.25

Bescherming molenbiotoop Uitgangspunten:

1. De voormalige molen 'Landzicht' ligt op 264 meter ten noordoosten van het geplande boerderijvolume met appartementen (noordelijk deel van het plangebied);
2. De voormalige molen 'Landzicht' ligt op 294 meter ten noordoosten van de geplande vrijstaande woning (zuidelijk deel van het plangebied);
3. Het onderste punt van de verticale wiek van de molen: + 0,5 m maaiveld.
4. Het peilniveau plangebied: - 1,2 m NAP (bron: AHN).
5. Het peilniveau molenstomp: + 0,8 m NAP (bron: AHN).
6. Het plangebied is gelegen buiten stedelijk gebied (conform provinciale kaart).
7. De molen is gelegen binnen stedelijk gebied (conform provinciale kaart).



Afbeelding 22: Afstanden geplande nieuwbouw t.o.v. molen



Afbeelding 23: Bestaand stedelijk gebied (in rood gekleurd)

Rekensom max. bouwhoogte boerderijvolume met appartementen:

$220 \text{ meter} / 30 = 7,33 \text{ meter}$

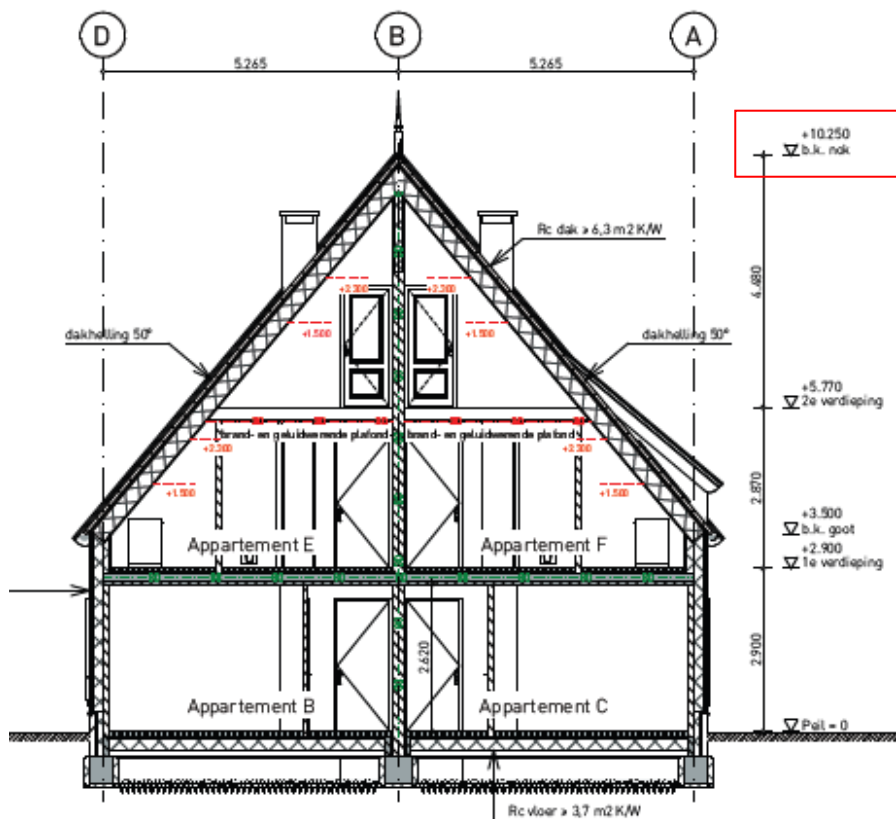
$44 \text{ meter} / 100 = 0,44 \text{ meter}$

NAP-hoogteverschil tussen molen en bouwpeil (verschil 2,5 meter)

----- +

Max. bouwhoogte: 10,27 meter

Het boerderijvolume met appartementen heeft een nokhoogte van 10,25 meter.



Afbeelding 24: Doorsnede boerderijvolume met appartementen

Rekensom max. bouwhoogte vrijstaande woning:

$220 \text{ meter} / 30 = 7,33 \text{ meter}$

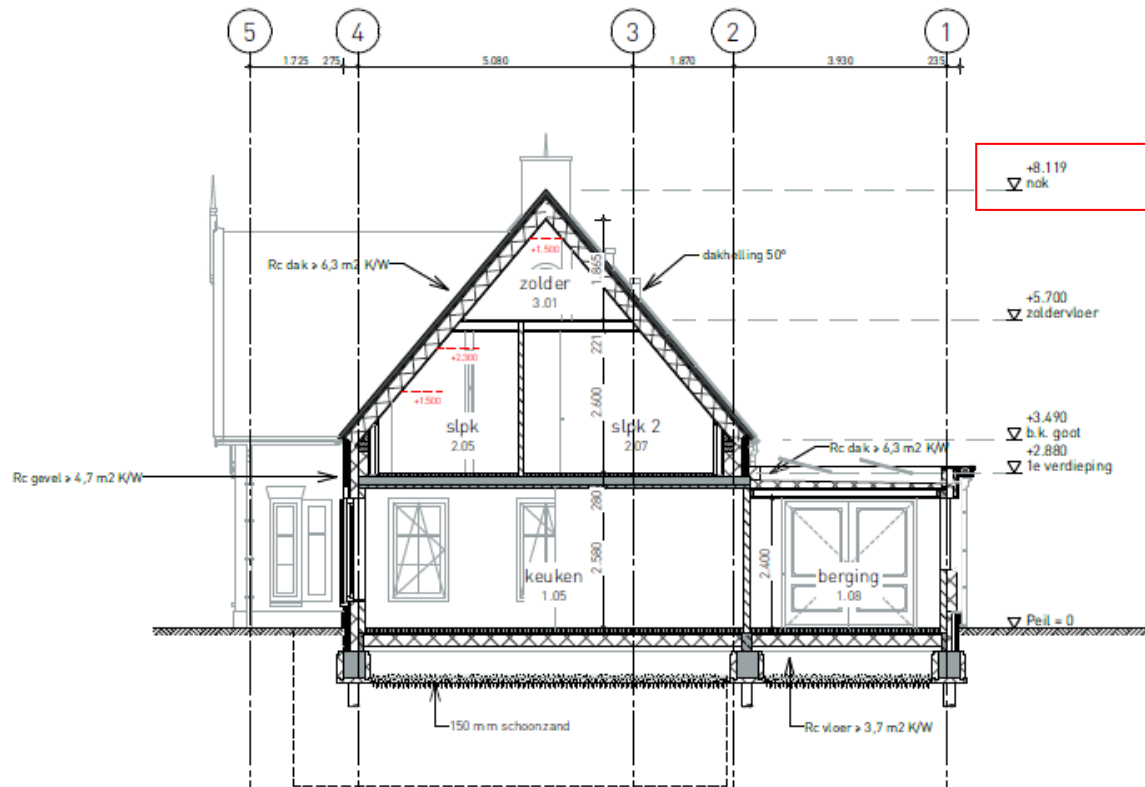
$74 \text{ meter} / 100 = 0,74 \text{ meter}$

NAP-hoogteverschil tussen molen en bouwpeil (verschil 2,5 meter)

----- +

Max. bouwhoogte: 10,57 meter

De vrijstaande woning heeft een nokhoogte van 8,12 meter.



Afbeelding 25: Doorsnede vrijstaande woning

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan geen onevenredige negatieve invloed heeft op de vrije windvang van de molen 'Landzicht'.

6 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een plan.

6.1 Uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de ontwikkelaar.

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, welke aangeeft dat de economische haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waarin zaken zoals planschade en financiële zekerheidstellingen zijn gewaarborgd.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een planontwikkeling te informeren.

De dorpsraad en de woningstichting zijn op de hoogte van de plannen en hebben aangegeven positief te zijn over de plannen. De directe burens (Molenweg 58 en 33G) zijn tevens op de hoogte en hebben geen bezwaar tegen het plan.

7.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners. In totaal zijn er twee inhoudelijke reacties binnengekomen. De overige overlegpartners hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Waterschap Hollandse Delta

Het waterschap heeft één opmerking gemaakt m.b.t. de compensatie van de toename verhard oppervlak. Deze opmerking is verwerkt in paragraaf 5.2 Watertoets van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Het waterschap heeft verder positief geadviseerd.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) kan zich vinden in paragraaf 5.6 Externe veiligheid van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

7.3 Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 18 juli 2024 tot en met 28 augustus 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Zwijndrecht. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is beantwoord in een Zienswijzennota. De Zienswijzennota is toegevoegd in de bijlage. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing of aanvulling van de vergunning.

De volgende bestuurlijke overlegpartners hebben van 18 juli 2024 tot en met 28 augustus 2024 de mogelijkheid gekregen om te reageren op de ontwerp-omgevingsvergunning:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid;
3. Waterschap Hollandse Delta;
4. Veiligheidsregio Zuid-Holland zuid;
5. Dorpsraad Heerjansdam.

Er zijn binnen deze termijn vier reacties binnengekomen. De reacties zijn beantwoord in een Zienswijzennota. De Zienswijzennota is toegevoegd in de bijlage. De reacties hebben geleid tot aanvulling van de voorwaarden van de vergunning en het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage toegevoegd aan de vergunning en de ruimtelijke onderbouwing en situatietekeningen zijn aangepast met betrekking tot de landschappelijke inpassing van het plan.