

Ruimtelijke Onderbouwing



project: Renovatie Rozenlaan 10 te Heerjansdam
referentie: 013-262
datum: 20-02-2014

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. de renovatie van de Rozenlaan 10 te Heerjansdam.

Inhoud:

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

bijlage 1: Technische onderzoeken Geluid, Externe Veiligheid en Luchtkwaliteit
(BK Groep)
(kenmerk 134449 1.0, d.d. 18-12-2013)

bijlage 2: Flora- en fauna onderzoek en Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en huismussen
(Natuurwetenschappelijk Centrum Dordrecht)
(Kenmerk: W824 p13-070, d.d. november 2013)

bijlage 3: Verkennend Bodemonderzoek
(Tritium Advies)
(kenmerk: 1309/013/RK-01, d.d. 30-10-2013)

bijlage 4: Parkeertelling Rozenlaan 10
(8-11-2013 t/m. 22-11-2013)

1. Planbeschrijving

De kern Heerjansdam is een dorp met ca. 3600 inwoners en maakt sinds 1 januari 2003 deel uit van de gemeente Zwijndrecht. De gemeente Zwijndrecht is één van de gemeenten die samen de Drechtsteden vormen. De gemeente Zwijndrecht behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt in het stedelijk netwerk Randstad en het economisch kerngebied Zuidvleugel, langs de rivieren de Noord en de Oude Maas.

De planlocatie is kadastraal bekend gemeente Heerjansdam, sectie A, nummer 1913.

Het plan omvat de renovatie van een oud school- en bibliotheekgebouw tot drie woningen. Het bestaande gebouw is gelegen aan de Rozenlaan 10 in Heerjansdam. Het bestaande gebouw is in onbruik gebracht en staat momenteel leeg.

Het bestaande gebouw dateert uit vijftiger jaren van de vorige eeuw en is destijds gebouwd als schoolgebouw voor de openbare basisschool in Heerjansdam. Na de nieuwbouw van een grotere openbare basisschool op een andere plaats is het gebouw in gebruik geweest als bibliotheek. Na het uitverhuizen van die functie wordt het gebouw als sinds enige tijd niet meer gebruikt. De omliggende bebouwing bestaat geheel uit woningen en de buurt heeft ook aan alle zijden het karakter van een kleinschalige woonbuurt. Gezien de opzet van het bestaande gebouw, de omliggende woningen en de behoefte aan kleinschalige starterswoningen binnen Heerjansdam is dan ook het plan gevormd om het bestaande gebouw om te zetten naar een woonfunctie.

Het bestaande gebouw grens aan de voorzijde aan het trottoir van de Rozenlaan. Aan de rechter zijkant is een braakliggend terrein dat deels voorzien is van bestrating en gebruikt wordt als (niet-officiële) parkeerplaats. Aan de linker zijkant is het terrein ingericht als parkeerplaats en hier bevinden zich momenteel 6 parkeerplaatsen.

Voor dit plan is door Koelman Bouw BV uit Heerjansdam op 4 december 2013 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten "Bouwen" en de activiteit "Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening" aangezien het plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Conform art. 2.12 eerste lid van de Wabo (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) kan een omgevingsvergunning worden afgegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien een goede ruimtelijke onderbouwing is afgegeven. Dit laatste document is het voorliggende document opgesteld conform art. 5.20 van het Bor.

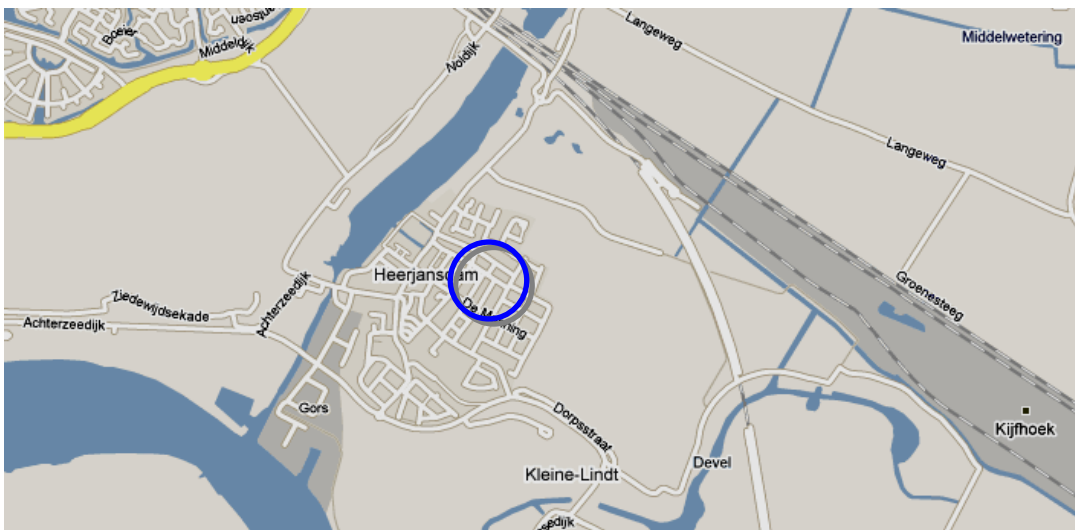


fig. 1; ligging van het plangebied in Heerjansdam.

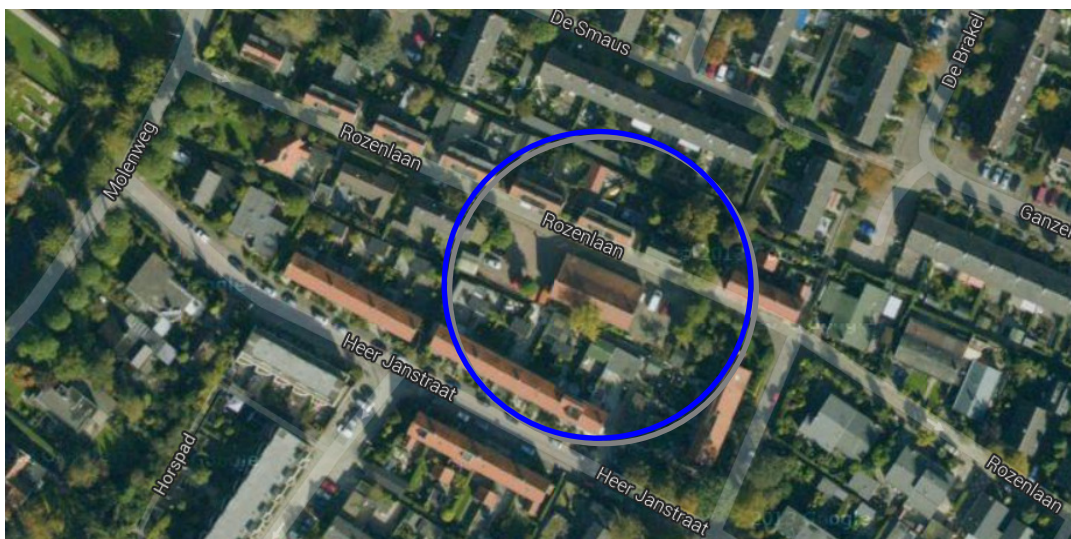


fig. 2; ligging van het gebouw in de directe omgeving.

Het bouwplan omvat de renovatie van het bestaande gebouw naar drie woningen. Als uitgangspunt hierbij geldt dat het bestaande gebouw geheel blijft staan en gebruik makend van de bestaande structuur drie woningen ingepast worden in het bestaande bouwwerk.

Het oude schoolgebouw bevatte bij de nieuwbouw in de jaren vijftig drie klaslokalen. Hier is de structuur van het casco ook op afgestemd en deze structuur wordt ingezet om in dezelfde onderverdeling als de drie klaslokalen drie woningen te realiseren.

De drie woningen zijn naast elkaar langs de Rozenlaan georiënteerd, net als de oude klaslokalen. De entrees van de woningen bevinden zich aan de Rozenlaan in drie nieuw toegevoegde elementen waarbij de voordeur gecombineerd is met een dakkapel aan de voorzijde van het gebouw. De bestaande raamopeningen aan de achterzijde van het gebouw blijven gehandhaafd en zullen de woonkamer en keuken van daglicht voorzien. Aan de voor- en zijkant van het gebouw worden een aantal nieuwe raamopeningen gemaakt om de slaapkamers van daglicht te voorzien. In het dak worden een aantal dakramen gemaakt om de slaapkamers op de verdieping van daglicht te voorzien.



fig. 3; situatietekening Rozenlaan 10

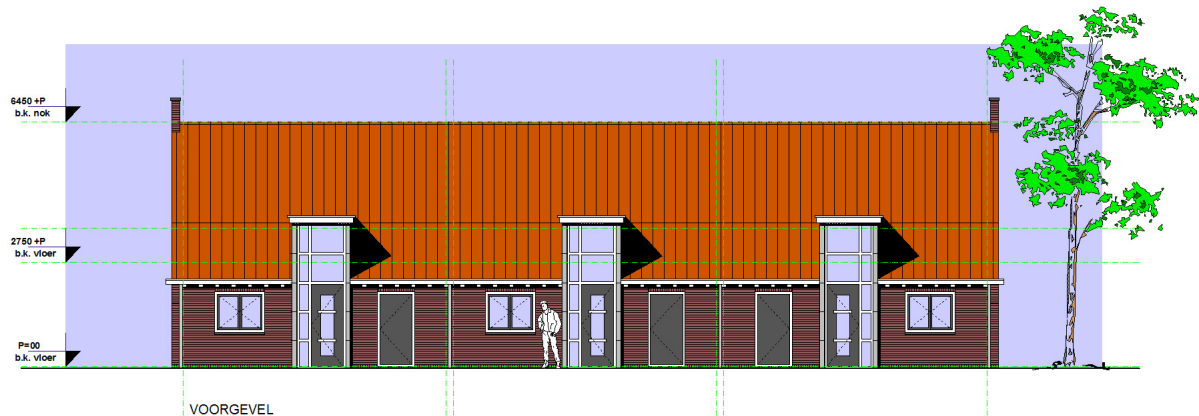


fig. 4; gevelimpressie vanaf de Rozenlaan

2. Het vigerende bestemmingsplan en motivering afwijking bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is getiteld "Heerjansdam Gors" en is vastgesteld op 19-02-2013. Het vigerende bestemmingsplan geeft voor het bestaande gebouw als functie "Maatschappelijk" en voor de direct naastliggende terreinen als functie "Verkeer", waarbij het gebied bestempeld is als wijzigingsgebied; WRO-zone 3.28. Dit houdt in dat er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemmingen van de gehele locatie te wijzigen in "Wonen", "Tuin" en "Groen". Hierbij zijn een aantal voorwaarden genoemd waaronder een maximum aantal woningen van 10 stuks en een goothoogte van max. 6 meter.

De omliggende bebouwing bestaat geheel uit woningen en de buurt heeft ook aan alle zijden het karakter van een kleinschalige woonbuurt. Gezien de opzet van het bestaande gebouw, de omliggende woningen en de behoefte aan kleinschalige starterswoningen binnen Heerjansdam is dan ook het plan gevormd om het bestaande gebouw om te zetten naar een woonfunctie.

In het hier voorliggende renovatieplan is er voor t.o.v. het vigerende bestemmingsplan strijdigheid voor wat betreft de gewenste woonfunctie in het bestaande gebouw. Voor het hier betreffende renovatieplan is daarom gekozen om via een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure af te wijken op het bestemmingsplan. Art. 2.12 eerste lid van de Wabo (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) biedt hier de mogelijkheid toe mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en mits een goede ruimtelijke onderbouwing wordt afgegeven.

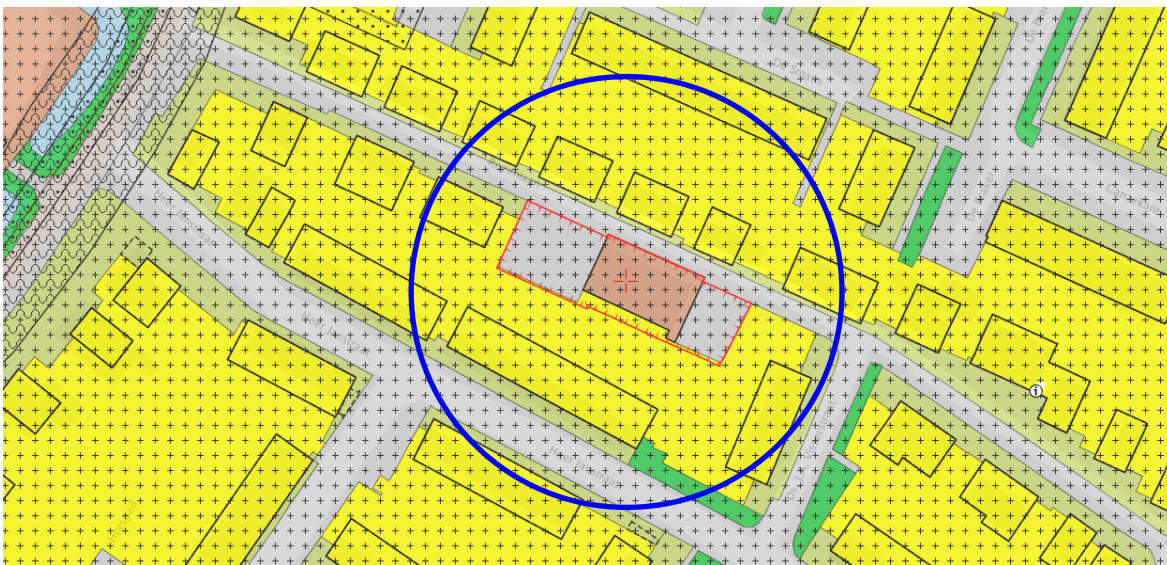


fig. 5; plankaart vigerende bestemmingsplan.

3. Gebiedsbeschrijving

Het bestaande gebouw is gelegen aan de Rozenlaan 10 in Heerjansdam.

De omliggende bebouwing is net als het gebouw zelf gebouwd in de vijftiger jaren van de vorige eeuw. De direct belendende percelen bevatten allen momenteel woonfuncties en zijn ook als zodanig gebouwd. Aan de Rozenlaan zelf is de stedenbouwkundige korrel wat fijner gehouden dan aan de achterliggende Heer Janstraat. De direct omliggende bebouwing bestaat veelal uit geschakelde twee-onder-een kapwoningen en de bebouwing aan de Heer Janstraat bestaat uit rijbebouwing.

De fijnmazige structuur van de Rozenlaan heeft geresulteerd in een vrij smal straatprofiel waarbij er in de huidige situatie omwille van de vrije doorgang niet op straat geparkeerd kan worden.

Het oude schoolgebouw en later bibliotheekgebouw is qua maat een afwijkend volume in de straat, waarbij vooral de lengte en breedte van het gebouw en zijn typische dakvorm het gebouw karakteristiek maken. De goothoogte van het gebouw is aan de Rozenlaan vrij laag gehouden (ca. 2,5 meter) en aan de achterzijde (t.p.v. de ramen van de klaslokalen) is de goothoogte juist hoger gehouden (ca. 3,6 meter). Dit geeft het gebouw zijn kenmerkende en afwijkende vorm in de omgeving.

De terreintjes aan weerszijden van het gebouw zijn momenteel deels in gebruik als parkeerplaats. Het terreintje aan de oostzijde is ingericht als parkeerplaats waarbij er 6 plaatsen zijn gemarkeerd. Het terreintje aan de oostzijde is niet ingericht als parkeerplaats, maar wordt deels wel als dusdanig gebruikt.



fig. 6; luchtfoto bestaande situatie Rozenlaan



fig.7; foto huidig gebouw

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

4a. Rijksbeleid

Nota ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de (ontwerp) AMvB Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies.

Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

De Nota Ruimte kan worden gezien als een uitvoeringsgericht beleidsstuk dat tot een concretisering moet leiden van de Vijfde Nota, het Structuurschema Groene Ruimte en het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan.

Tegelijk met de nota publiceert het ministerie van LNV de Agenda Vitaal Platteland, die de integrale rijksvisie bevat op de economie, de ecologie en de sociaal-culturele ontwikkeling van het platteland.

In aansluiting op de Nota Ruimte zal het kabinet het regionaal-economisch beleid nader uitwerken in de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP).

Wat betreft water en groen is het uitgangspunt dat water meer dan voorheen de keuzen voor verstedelijking en gebiedsontwikkeling moet sturen. De Ecologische Hoofdstructuur wordt via robuuste verbindingen versterkt. De ruimtelijke consequenties van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn integraal opgenomen in de Nota Ruimte. Het kabinet wil nieuwe huisbouw voor een groot deel in en rond de bestaande verstedelijking realiseren. Grootschalige verstedelijking in het Groene Hart past daar niet bij.

Barro (voorheen AMvB Ruimte)

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

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

4b. Provinciaal en regionaal beleid

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

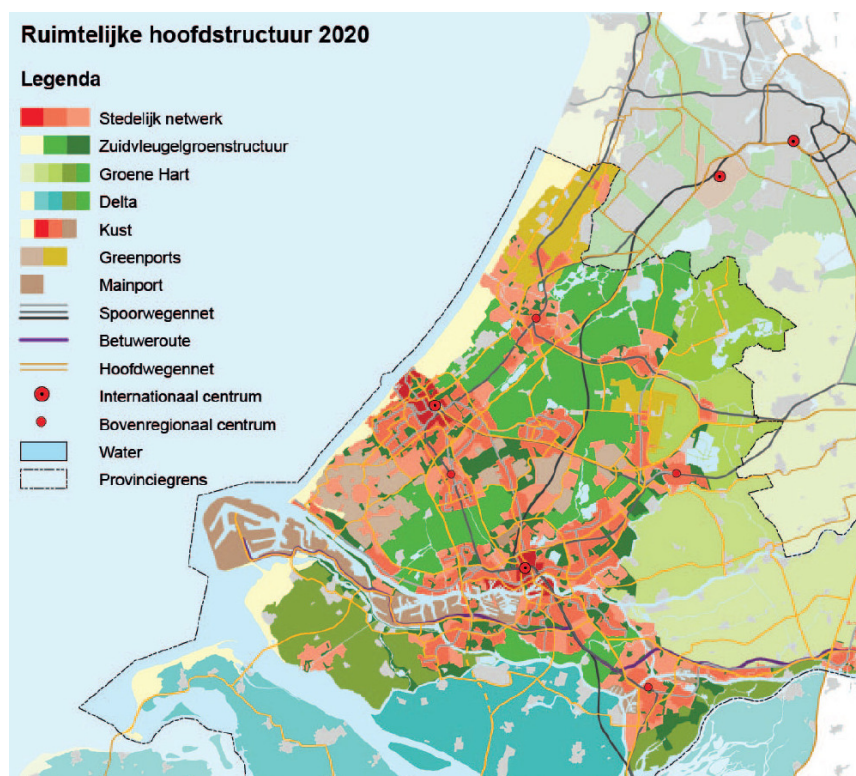


fig. 8; Ruimtelijke hoofdstructuur 2020.

Visie op Zuid-Holland: Structuurvisie

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

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

De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie op 2020, met een doorkijk naar 2040.

Volgens de structuurvisie dient er zo veel mogelijk gebruik gemaakt te worden van de bestaande beschikbare ruimte in dorpen en steden, waarbij de kern van Heerjansdam waarin ook het plangebied ligt aangeduid is als bestaand dorpsgebied.

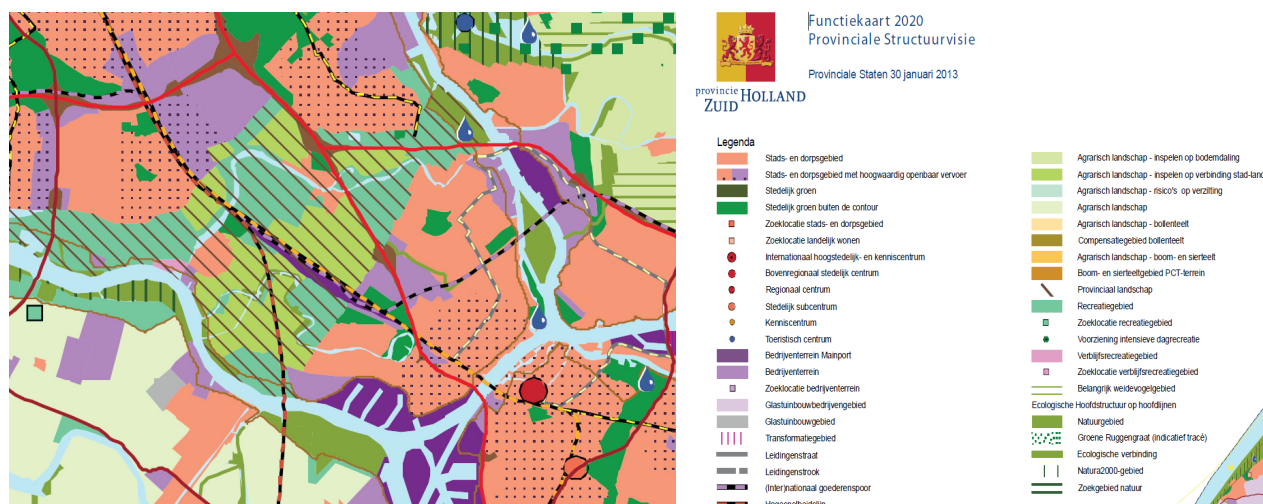


fig. 9; Functiekaart 2020 Provinciale Structuurvisie.

Provinciale Verordening Ruimte

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

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

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

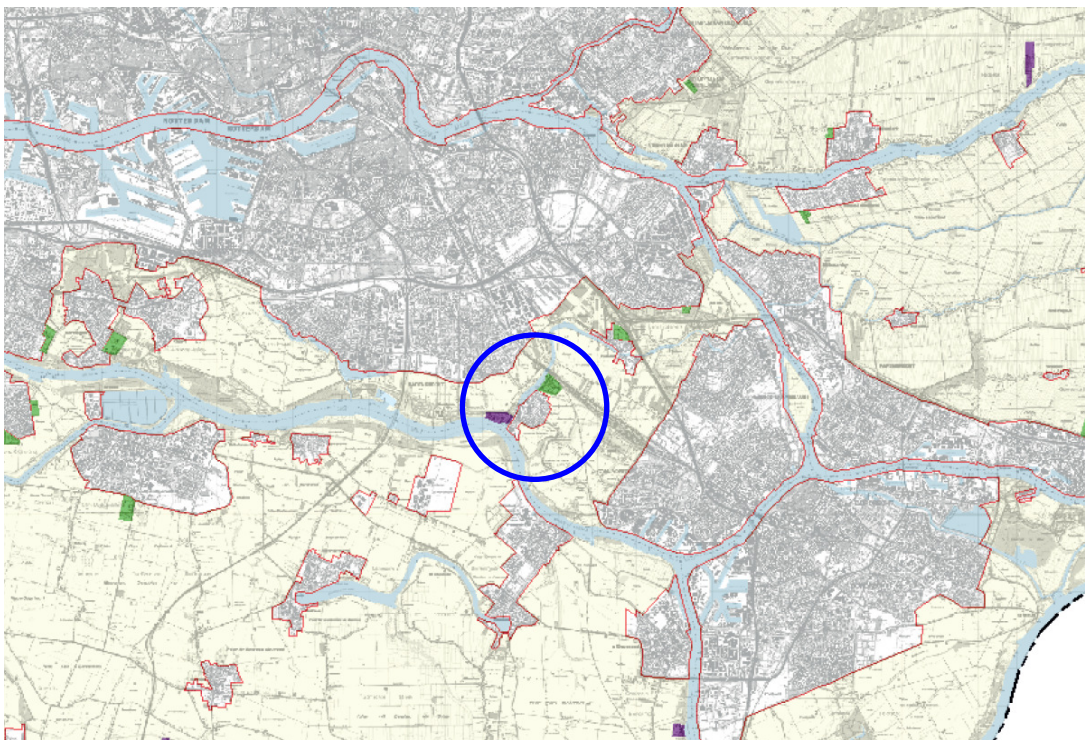


fig. 10; Bebouwingscontour Verordening Ruimte.

4c. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zwijndrecht 2020 en Woonvisie 2015

De structuurvisie Zwijndrecht 2020 is sinds 16 februari 2010 van kracht.

Hoofdpunt van de structuurvisie is dat de gemeente Zwijndrecht binnen haar gemeentegrenzen geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft. Hierdoor komt de nadruk steeds meer te liggen op binnenstedelijke herstructurering en inbreidingsplannen binnen de bestaande bebouwingsgrenzen.

Hierbij is het de opgave voor de gemeente Zwijndrecht om haar leefkwaliteit ook op de lange termijn op peil te houden. Deze opgave is onder te verdelen in vier clusters; De opwaardering van het groen, de verdere versterking van het waterfront, de verkeersbereikbaarheid en de verblijfswaarde als woon-, werk- en recreatiegebied.

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

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

Daarnaast wordt in de structuurvisie en ook in de "Woonvisie Zwijndrecht 2015" de zorg geuit dat door eenzijdige woningbouw aan de bovenkant van de markt er een tekort aan woningen voor starters kan ontstaan in Heerjansdam. De woningen uit dit plan zetten juist in op deze doelgroep en profileren zich aan de onderkant van de koopwoningmarkt.

Ook wordt het belang van zeggenschap van de uiteindelijke gebruiker in de woningontwikkeling onderkend. De drie woningen in het plan zijn bedoeld als starterswoningen, waarbij de uiteindelijke gebruiker een relatief groot optiepakket wordt aangeboden, zodat de woning in grote mate gepersonaliseerd kan worden. Dit resulteert in op maat toegesneden woningen met een grote woonkwaliteit als uitgangspunt.



fig. 10; Structuurvisie Zwijndrecht 2020.

5. Afstemming op milieuwetgeving

5a. Geluid

Wegverkeersgeluid:

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

Het plan gaat uit van een bestemmingswijziging naar wonen. Hiermee wordt de locatie als geluidsgevoelig aangemerkt en is toetsing noodzakelijk. De nieuwe woningen in het bestaande gebouw zijn voor wegverkeer belast door de Molenweg en door de Rozenlaan. Hoewel de Rozenlaan een 30 km/u.-zône is, is deze wel in de berekening meegenomen.

BK Groep heeft o.a. voor wegverkeer een Akoestisch onderzoek gemaakt (kenmerk 134449 1.0, d.d. 18-12-2013). Dit rapport is in bijlage 1 toegevoegd.

De conclusies voor het wegverkeersgeluid uit dit rapport zijn de volgende:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Molenweg bedraagt ten hoogste 35 dB. De geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Rozenlaan (30 km/u.-zône) bedraagt ten hoogste 62 dB. Dit houdt in dat de voorgevels van het bouwplan extra geluidwerend gemaakt moeten worden. In het bouwplan wordt daarom voorzien in een geluidwerende gevel van 33 dB door toepassing van extra isolatie en susroosters.

Industrie- en spoorweggeluid:

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

Het plan gaat uit van een bestemmingswijziging naar wonen. Hiermee wordt de locatie als geluidsgevoelig aangemerkt en is toetsing noodzakelijk. De nieuwe woningen in het bestaande gebouw zijn niet door spoorwegverkeer belast maar wel door industriegeluid.

BK Groep heeft o.a. voor spoorwegverkeer en industriegeluid een Akoestisch onderzoek gemaakt (kenmerk 134449 1.0, d.d. 18-12-2013). Dit rapport is in bijlage 1 toegevoegd.

De conclusies voor het railverkeer- en industriegeluid uit dit rapport zijn de volgende:

- Het bouwplan ligt niet binnen de geluidszône van railverkeer.
- De geluidbelasting ten gevolge van het rangeerterrein bedraagt ten hoogste 49 dB etmaalwaarde. Aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB wordt voldaan.

5b. Luchtkwaliteit

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

BK Groep heeft o.a. voor de luchtkwaliteit een onderzoek gemaakt (kenmerk 134449 1.0, d.d. 18-12-2013). Dit rapport is in bijlage 1 toegevoegd.

De conclusies voor de luchtkwaliteit uit dit rapport zijn de volgende:

- Het realiseren van drie woningen op de projectlocatie zorgt niet in betekenende mate voor verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Daarnaast is de huidige achtergrondconcentratie van dien aard dat een goed woon- en leefklimaat geboden kan worden voor de functie wonen.

5c. Waterkwaliteit en waterkwantiteit

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

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

Waterschapsbeleid

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

- Bij nieuwe ontwikkelingen dient men hydrologisch neutraal te bouwen. Dit houdt in dat de nieuwbouweffecten niet tot een verslechtering mogen leiden van de hydrologische uitgangssituatie.

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

Voor onderhavig bouwplan kan ten aanzien van het bovenstaande het volgende worden vermeld:

- Het plan is niet ter beoordeling aan de waterbeheerder voorgelegd aangezien de waterhuishouding door de voorgenomen aanpassing niet gewijzigd wordt. De volgende punten lichten dit nader toe;
- De hydrologische eindsituatie is hetzelfde als de uitgangssituatie aangezien het plan een renovatie van een bestaand gebouw betreft. Het aantal hemelwaterafvoeren en ook het aantal natte ruimtes in het plan zijn in de eindsituatie hetzelfde als in de uitgangssituatie.
- De hoeveelheid verhard oppervlak in de nieuwe situatie op de locatie blijft gelijk met de huidige situatie.
- Het hemelwater zal gescheiden worden aangeboden bij de terreingrens, waarna het op het (gemengd/gescheiden stelsel) geloosd wordt;
- Het bouwplan valt buiten de beschermingszone van de waterkering.

5d. Externe veiligheid en groepsrisico

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

BK Groep heeft o.a. voor de externe veiligheid een onderzoek gemaakt (kenmerk 134449 1.0, d.d. 18-12-2013). Dit rapport is in bijlage 1 toegevoegd.

In het rapport zijn een aantal risicobronnen bekeken die voor de locatie mogelijk relevant zijn;

- Emplacement Kijfhoek;
- LPG tankstation De Gors;
- Shipcoat BV;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Randweg en de Oude Maas.

De conclusies voor de externe veiligheid uit dit rapport is de volgende:

- Geconcludeerd kan worden dat het realiseren van drie woningen, ten opzichte van de huidige maatschappelijke bestemming van het gebouw, niet leidt tot een verhoging van het groepsrisico.

6. Natuur en landschap

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

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

Voor het nu voorliggende plan geldt dat de renovatie zich beperkt tot het huidige gebouw en dat aan de inrichting van het omliggende terrein geen wezenlijke ingrepen gedaan worden, waardoor er specifiek naar het gebouw gekeken kan worden.

Voor de onderhavige locatie is door het Natuurwetenschappelijk Centrum uit Dordrecht een flora- en fauna onderzoek en een aanvullend onderzoek naar vleermuizen en huismussen gemaakt. Kenmerk: W824 p13-070, d.d. november 2013 welke is bijgevoegd in bijlage 2.

De conclusie van dit rapport is dat zich in het huidige gebouw geen verblijfsplaatsen van vleermuizen, huismussen en zwaluwen bevinden.

7. Bodem

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

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Het onderhavige plan betreft de wijziging van de bestemming van het bestaande gebouw. Het historische gebruik van het perceel geeft geen aanleiding aan te nemen dat er enige vorm van verontreiniging aanwezig zal zijn.

Er is door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie, kenmerk: 1309/013/RK-01, d.d. 30-10-2013. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3.

De conclusies van het bodemonderzoek zijn de volgende:

Geconcludeerd wordt dat op de locatie geen sprake is van een sterke verontreiniging met zink in de grond. Derhalve is ook geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het gehalte zink in de bodem is verhoogd ten opzichte van de regionale achtergrondwaarde voor de bodemfunctie wonen heterogeen. Omdat op de locatie in de toekomst geen sprake is van een gevoelige situatie en geen sprake is van een sterke bodemverontreiniging wordt het uitvoeren van een risicobepaling niet noodzakelijk en zinvol geacht. Op de locatie worden voor het beoogd gebruik “wonen met tuin” geen potentiële risico's verwacht.

Indicatieve toetsing Regeling bodemkwaliteit

Uit de indicatieve toetsing van de grond(meng)monsters aan de Regeling bodemkwaliteit blijkt de zintuiglijk schone grond te voldoen aan de normen voor ‘achtergrondwaarde grond’. De zwak puinhoudende

bovengrond wordt indicatief geclassificeerd als 'industrie grond'.

Asbest

Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de asbestinspectiegaten geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De zintuiglijke waarnemingen van het verkennend asbestonderzoek gaven geen aanleiding om de bodem analytisch te onderzoeken op het voorkomen van asbest. Geconcludeerd wordt dat de locatie niet verdacht is op het voorkomen van asbest.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het toekomstige gebruik van de locatie als 'wonen met tuin' en vormen geen belemmering voor het voorgenomen gebruik.

8. Archeologie

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

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

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

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

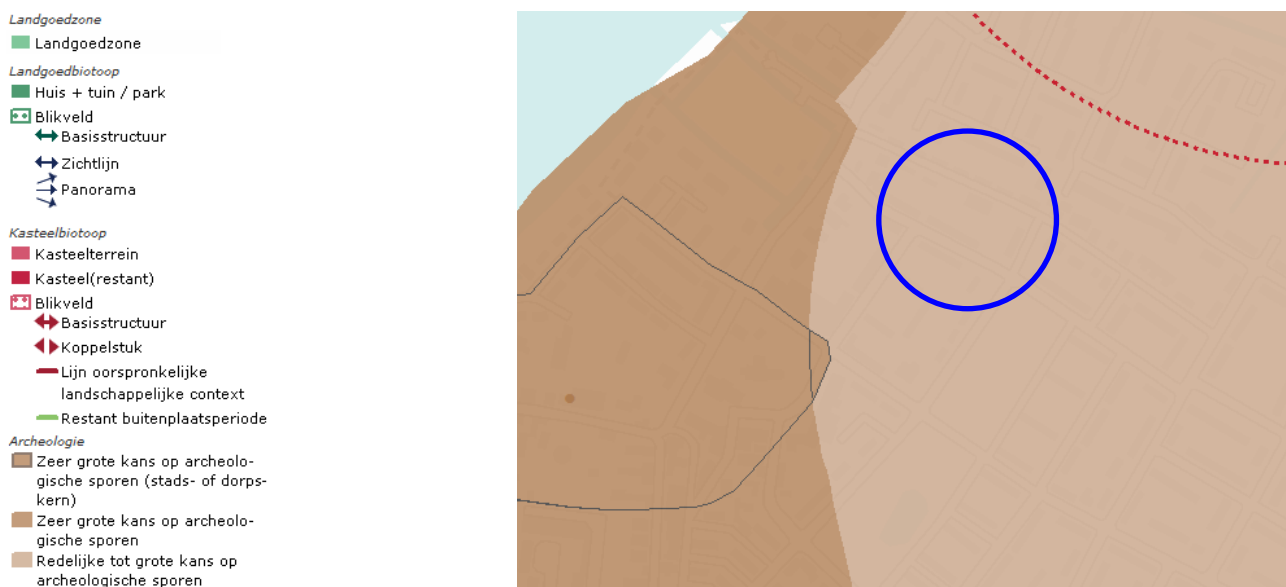


fig. 11; uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zuid-Holland

De Wamz kent grofweg drie uitgangspunten:

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

BEHOUD 'IN SITU'

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

BESTEMMINGSPLAN

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

VERSTOORDER BETAALT

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

Voor het onderhavige plan geldt dat de renovatie plaatsvindt binnen het bestaande gebouwcasco en er voor de renovatie geen ontgravingswerkzaamheden of andere bodemingrepen nodig zijn. De bestaande gebouwfundering wordt tevens gehandhaafd en er worden geen heikzaamheden verricht. De grond wordt daarom niet geroerd wat inhoudt dat een eventuele archeologische vindkans niet van toepassing is op het project. Nader onderzoek naar archeologische waarden wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

9. Verkeer en parkeren

Aan zowel de oost- als westzijde van het te renoveren gebouw bevinden zich terreintjes die momenteel deels gebruikt worden als parkeerplaats.

Het terreintje aan de oostzijde van het gebouw is ingericht als parkeerplaats en hier zijn 6 parkeerplaatsen in de bestrating uitgezet.

Het terreintje aan de westzijde van het gebouw is momenteel niet ingericht als parkeerplaats. Hier wordt echter door omwonenden wel geparkeerd. Om het huidige parkeergebruik inzichtelijk te maken is een praktijktelling verricht op een aantal verschillende dagen en tijdstippen. De resultaten hiervan zijn in bijlage 4 bijgevoegd.

De huidige bestemming van het gebouw is "Maatschappelijke doeleinden". Volgens het parkeerbeleid van de gemeente Zwijndrecht worden de CROW parkeernormen toegepast. Deze geven aan dat voor deze functie (uitgaande van de laatste functie van bibliotheek en de rest van de bebouwde kom) de norm 0,95 parkeerplaats per 100 m² bvo is. Concreet betekent dit dat er 2,2 parkeerplaatsen voor de huidige functie aanwezig dienen te zijn.

Voor de nieuwe woonbestemming van het gebouw (uitgaande van wooncategorie goedkoop en de rest van de bebouwde kom) geldt volgens het parkeerbeleid een parkeernorm van 1,45 parkeerplaats per woning (incl. 0,3 bezoekersparkeren). Concreet betekent dit dat er 4,3 parkeerplaatsen voor de nieuwe functie aanwezig dienen te zijn. Verrekenen we dit met de huidige parkeereis van 2,2 dan betekent dit dat er 2 parkeerplaatsen extra bij gecreëerd moeten worden.

Dit wordt gedaan door het bestaande terreintje aan de westzijde in te richten als parkeerterrein waarbij er in totaal 10 parkeervakken gecreëerd kunnen worden. Uit de parkeertelling in bijlage 4 blijkt dat er op het huidige terrein aan de westzijde gemiddeld 6 auto's geparkeerd worden in de huidige situatie. Dit betekent dus een toename van 4 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie.

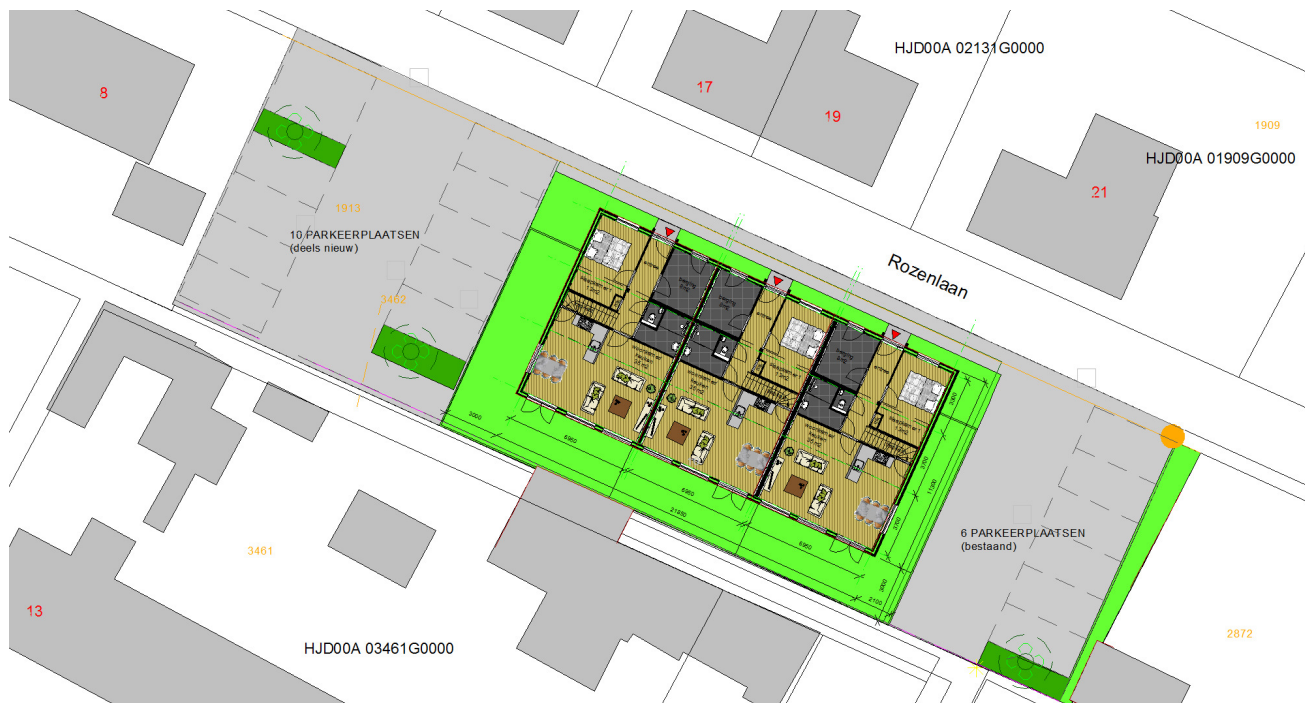


fig. 12; situatie met parkeerplaatsen.

10. Energie en duurzaam bouwen

Voor het renovatieplan geldt dat het de buitenschil en het casco van het huidige gebouw bijna volledig gehandhaafd blijft.

Wel wordt het bestaande gebouw compleet geïsoleerd. Er worden nieuwe kozijnen met HR++ beglazing toegepast en de gevels en daken worden voorzien van isolatiematerialen om een uiteindelijke Rc-waarde van 3,5 m².K/W wat neerkomt op nieuwbouw-isolatiewaarden.

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

11. Uitvoerbaarheid

11a. Economische uitvoerbaarheid

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

Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een koopovereenkomst gesloten voor de aankoop van het bestaande gebouw. De verdere werkzaamheden worden op kosten van de initiatiefnemer uitgevoerd.

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

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

11b. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De renovatie van de woningen past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid. Gezien het gestelde in de voorgaande hoofdstukken vindt er zelfs een verbetering plaats van de ruimtelijke structuur ter plaatse. Het plan biedt geen nadelige gevolgen m.b.t. bezonning en/of uitzicht van naburige panden. Ook voor de plaatselijke woningmarkt is het plan een verbetering gezien de behoefte aan goedkope woningen binnen de dorpskern van Heerjansdam.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

12. Afweging en conclusie

Het is niet onwenselijk het oude bibliotheekgebouw te herbestemmen en daarmee het wonen in het oude bibliotheekgebouw mogelijk te maken. De betreffende realisatie past binnen de geldende kaders van regelgeving en beleid en wordt niet belemmerd door milieuaspecten of andere randvoorwaarden. Gelet op het vorenstaande is het nemen van een afwijking ex artikel 3.10 Wabo dan ook gerechtvaardigd.