Bestemmingsplan

20 WONINGEN HEER JANSTRAAT, HEERJANSDAM

Gemeente Zwijndrecht



STATUS: VASTGESTELD

DATUM: 26 oktober 2021

IMRO IDN: NL.IMRO.0642.BP16heerjanstraat-3001

OPDRACHTNEMER
IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER
gemeente Zwijndrecht
Postbus 15
3330 AA ZWIJNDRECHT

STATUS	DATUM	VERSIE
Concept:	15 april 2021	1e versie
Voorontwerp:	6 mei 2021	1e versie
Ontwerp:	15 juni 2021	3e versie
Vastgesteld:	26 oktober 2021	1e versie

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk2 Bestaande situatie **9**
2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur 9

Hoofdstuk3 Planbeschrijving **11**
3.1 Nieuwe situatie 11
3.2 Verkeer en parkeren 12

Hoofdstuk4 Beleidskader **15**
4.1 Rijksbeleid 15
4.2 Provinciaal beleid 17
4.3 Regionaal beleid 20
4.4 Gemeentelijk beleid 22

Hoofdstuk5 Water **27**
5.1 Inleiding 27
5.2 Beleidskader rijk en provincie 27
5.3 Beleid waterschap Hollandse Delta 28
5.4 Waterhuishouding 28

Hoofdstuk6 Milieu en omgevingsaspecten **31**
6.1 Milieu 31
6.2 Archeologie en cultuurhistorie 40
6.3 Flora en fauna 43
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten 45

Hoofdstuk7 Juridische planbeschrijving **47**
7.1 Algemeen 47
7.2 Verbeelding 47
7.3 Regels 47
7.4 Handhaving bestemmingsplan 49

Hoofdstuk8 Economischeen maatschappelijke uitvoerbaarheid **51**
8.1 Economische uitvoerbaarheid 51
8.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro 51
8.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 52

Regels **53**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **54**
Artikel 1 Begrippen 54
Artikel 2 Wijze van meten 60

Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**61**
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	61
Artikel 4	Groen	62
Artikel 5	Tuin	63
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	64
Artikel 7	Wonen	65
Artikel 8	Waarde - Archeologie 2	68
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**70**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	70
Artikel 10	Algemene bouwregels	71
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	72
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	73
Artikel 13	Overige regels	74
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**75**
Artikel 14	Overgangsrecht	75
Artikel 15	Slotregel	76

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 **Bezonningsstudie**

Bijlage 2 **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Bijlage 3 **Akoestischonderzoek**

Bijlage 4 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 5 **Onderzoek archeologie**

Bijlage 6 **Notitie stikstofdepositie**

Bijlage 7 **Quick scan Flora- en faunatoets**

Bijlage 8 **Notitie Zienswijzen**

Bijlage bij regels

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten**

Hoofdstuk 1 Inleiding

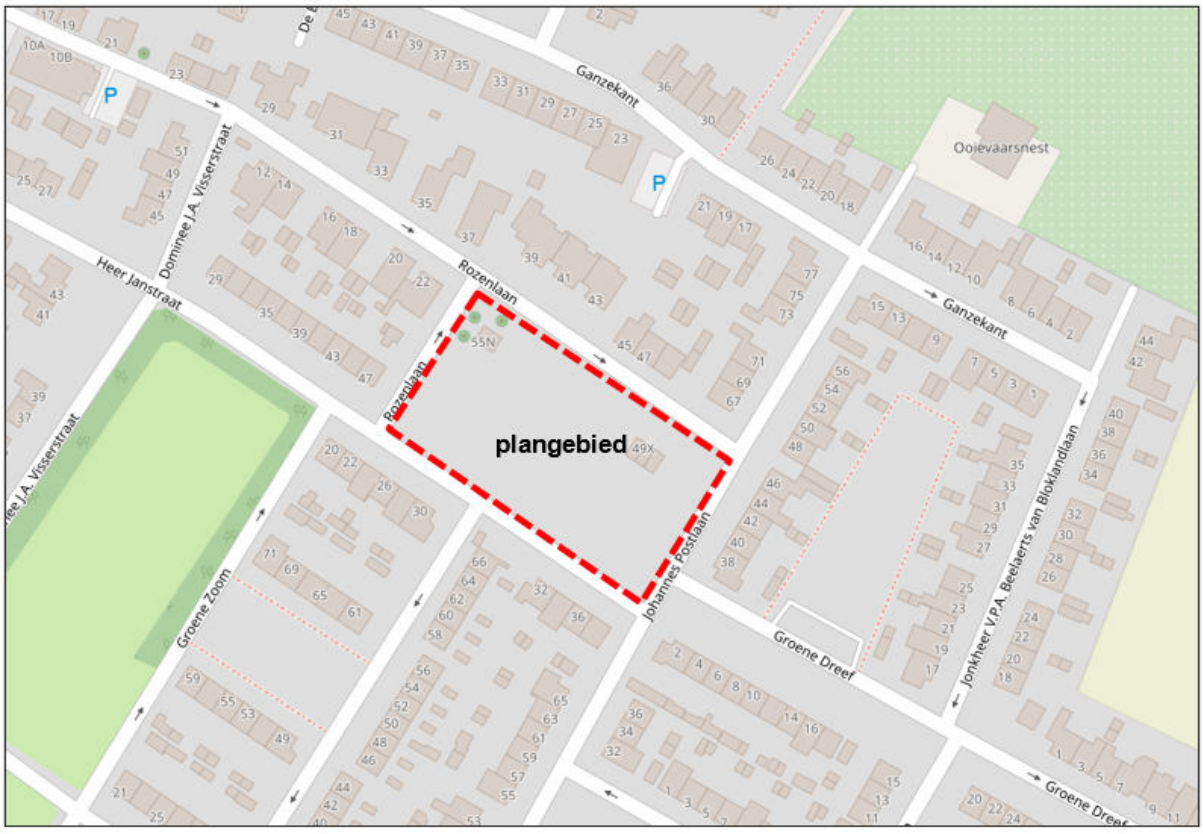
1.1 Aanleiding

De gemeente Zwijndrecht heeft een perceel grond aangekocht van woningbouwvereniging Heerjansdam dat besloten ligt tussen de Heer Janstraat, Rozenlaan en Johannes Postlaan in Heerjansdam. Deze gronden zijn verworven, omdat de woningbouwvereniging niet in staat was om nieuwbouwwoningen in de koopsector te ontwikkelen. De gemeente ambieert hier een nieuwe invulling met woningbouw te realiseren die een verrijking is voor de wijk. De veertien sociale huurwoningen zijn inmiddels gesloopt.

Deze woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan de behoefte naar goedkope, middendure en dure koopwoningen om tot een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling in Zwijndrecht te komen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het nieuw te ontwikkelen woongebied ligt tussen de Johannes Postlaan (oostzijde), de Heer Janstraat (zuidzijde) en de Rozenlaan. Rondom het plangebied staan grondgebonden woningen. Een situatietekening van het plangebied en omgeving is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving. Plangebied rood omlijnd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
"Heerjansdam - Gors"	8 april 2014	11 februari 2015

Het plangebied is bestemd voor 'Wonen', 'Groen', 'Bedrijf - Nutsvoorziening' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' (figuur 2) met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het verkavelingsplan wijkt af van de in het

bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken voor de hoofdgebouwen van de bestemming 'Wonen'. De Uitspraak van de Raad van State heeft geen betrekking gehad op onderhavig plangebied.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Heerjansdam - Gors' (plangebied rood omlijnd).

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie. De planbeschrijving van de nieuwe toestand is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor de realisatie van het bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. De Waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie en natuur. Hierin worden ook uitvoeringsaspecten beschreven. In Hoofdstuk 7 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 8 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de uitkomsten van de inspraak.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

In Heerjansdam is sprake van een rustig, dorps woonmilieu, waar de meeste basisvoorzieningen aanwezig zijn. In relatie tot de omvang van de kern is er sprake van een behoorlijk voorzieningenniveau. Het grootste gedeelte van het dorp kan gekenmerkt worden als seriematige dorpsuitbreiding. Het gaat globaal om de bebouwing ten noorden van de Dorpsstraat. De opzet van deze uitbreidingen is in het algemeen ruim en heeft door de voor- en achtertuinen een groen karakter. Er is sprake van een heldere stedenbouwkundige structuur in één tot twee lagen met kap. Tussen de woningen zijn school- en voorzieningengebouwen gerealiseerd. Het plangebied ligt midden in de woonkern.

Woningen aan Heer Janstraat.



Johannes Postlaan.





Woningen aan Rozenlaan.



Woningen aan Rozenlaan.

Specifiek

In het plangebied stonden veertien seniorenwoningen die al zijn gesloopt. De resterende bebouwing betreft een transformatorhuis van Stedin Netten B.V. en drie particuliere garageboxen. In het plangebied staan voorts nog enkele bomen, waaronder de kroningsboom uit 2013. In figuur 3 is de bestaande situatie opgenomen.



Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie.

Plangebied vanaf Rozenlaan.



Het transformatorhuis.





De te behouden garageboxen.



Enkele bomen, waaronder kroningsboom.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 4.140 m². Het programma voorziet in 8 tot 10 goedkope starterswoningen die geschikt zijn voor jongeren en gezinnen. De overige 8 woningen betreft een mix van duurdere woningen. Het transformatorhuis en de drie garageboxen blijven behouden. Deze maken onderdeel uit van het plan.

De starterswoningen worden aan de Heer Janstraat gerealiseerd als één blok van aaneengesloten woningen. De bouwhoogte is maximaal 7 m. De daken worden voorzien van een sedumdak. De vier woningen aan de Johannes Postlaan krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 m en 10 m. Tegenover de bestaande woningen aan de Rozenlaan worden vier twee-onder-één-kap woningen mogelijk gemaakt met een lagere goothoogte dan de overige woningen in het plangebied van 4,5 tot 6,5 m met een nokhoogte van 10 m om de dorpse sfeer te accentueren. Het verkavelingsplan is opgenomen in figuur 4.

Voor het plan is naar aanleiding van zienswijzen een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is opgenomen in Bijlage 1. Gebleken is, dat er weliswaar sprake is van toegenomen schaduwwerking, maar dat wordt voldaan aan de lichte TNO norm.



Figuur 4: Verkavelingsplan (indicatief).

3.1.1 Woningbouwprogramma

Het woonprogramma behelst de bouw van maximaal 20 grondgebonden woningen voor de doelgroepen starters en doorstromers. De volgende verdeling van het woonprogramma wordt voorstaan:

- 8 tot 10 koopwoningen in de goedkope koopsector;
- 4 koopwoningen in de middeldure koopsector
- 4 twee-onder-één-kap-woningen in de dure koopsector.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten (tweerichtingsverkeer) via de Heer Janstraat en de Johannes Postlaan en gedeeltelijk via de Rozenlaan (noord). De Rozenlaan (west) kan een langzaam verkeerroute worden. De wegen zijn ingericht als 30 km/uur gebieden.

Het plangebied is op loopafstand bereikbaar met het openbaar busvervoer. Aan de westelijk gelegen Molenweg halteert op loopafstand (circa 500 m) een busverbinding (buurtbus lijn 717) naar Barendrecht NS en Zwijndrecht.



Heer Janstraat vanaf Molenweg.



Heer Janstraat met rechts het plangebied.

3.2.2 Parkeren

Elke initiatiefnemer van een bouwplan is verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan 2009. Nieuwbouwplannen worden hieraan getoetst. Er zijn geen parkeerproblemen in het gebied.

De gemeente heeft recent een parkeerdruk onderzoek uitgevoerd. Hieruit is vastgesteld dat de parkeerdruk in een ruimer gebied rond het projectgebied 65% bedraagt. Dit betekent, dat er 35% ruimte resteert. Daarom kan voor het plangebied conform het Parkeerbeleidsplan worden uitgegaan van een 'ontspannen woonwijk', waarbij de minimum norm kan worden aangehouden.

De parkeerplaatsen dienen in beginsel op eigen terrein te worden gerealiseerd. Eventuele parkeerplaatsen die niet binnen de parkeerstroken vallen kunnen worden opgenomen door de buurt. Uitgegaan kan worden van de minimum parkeernorm in rest bebouwde kom. De gemeentelijke parkeerkencijfers zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1: Parkeerkencijfers woningen.

Categorie wonen	**rest bebouwde kom**	**Aandeel bezoekers**
koop, duur (twee-onder-een-kap)	1,6	waarvan 0,3 per woning
koop, midden (tussen/hoek)	1,4	waarvan 0,3 per woning
koop, goedkoop (tussen/hoek)	1,4	waarvan 0,3 per woning

Op basis van deze normering ontstaat de volgende parkeerbalans (tabel 3.2).

Tabel 3.2: Parkeerkencijfers nieuwe situatie

Functies	**Typologie**	**Parkeernorm**	**Aantal**	**Totaal**
Woningen	koop, twee-onder-een-kap	1,6	4	6,4
Woningen	koop, midden (tussen/hoek)	1,4	4	5,6
Woningen	koop, goedkoop (tussen/hoek)	1,4	8/10	14/16,8
Totaal			**18/20**	**26/29**

Voor de woningen is de normatieve parkeerbehoefte vastgesteld op maximaal 29 parkeerplaatsen. In het

plangebied zijn 29 openbare parkeervakken opgenomen in vier parkeerkoffers. Voor de 4 twee-onder-één-kap-woningen worden op eigen terrein 4 opritten aangelegd. Deze mogen elk als 1 parkeerplaats worden meegeteld. Totaal worden er (29 + 4 =) 33 parkeervakken in het plangebied gerealiseerd, zodat het plan in de parkeerbehoefte kan voorzien. Daarmee is de parkeerbalans sluitend. De aanleg van voldoende parkeerplaatsen wordt geborgd in Artikel 13 Overige regels.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen 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.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: ‘(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften’. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot het bestemmingsplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio’s nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio’s behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling

voorziet in de herontwikkeling van een bestaand woongebied met 20 woningen in bestaand stedelijk gebied.

4.1.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze (14) belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij onder andere om rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen en Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).
Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond. Bij het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Behoefte

Er is sprake van een behoefte. Dit blijkt uit paragraaf 4.2.2 en 4.3.1. De invulling van het plangebied met maximaal 20 woningen in de goedkope, middeldure en dure koopsector voor de doelgroepen starters en doorstromers sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen in de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied ligt in de bebouwde kom (Bestaand Stads- en Dorpsgebied) van Heerjansdam. De invulling van het plangebied met woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen tegen deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 7 augustus 2021 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevengeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

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

In het Programma ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

Bouwen naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de Ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Regionale woonvisie

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden. De woonvisie bevat tenminste een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave op korte en lange termijn en een onderbouwing van de behoefte die regionaal is afgestemd. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. Het plan is regionaal afgestemd en opgenomen in de provinciale planmonitor. Zie hiervoor verder paragraaf 4.3.1.

Omgevingskwaliteit

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening. Voor deze planontwikkeling is de opgave ruimte en verstedelijking relevant.

In de Omgevingsvisie maakt het plangebied op kaart 59 onderdeel uit van het 'Bestaand stads- en dorpsgebied 2018' (figuur 5). Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.

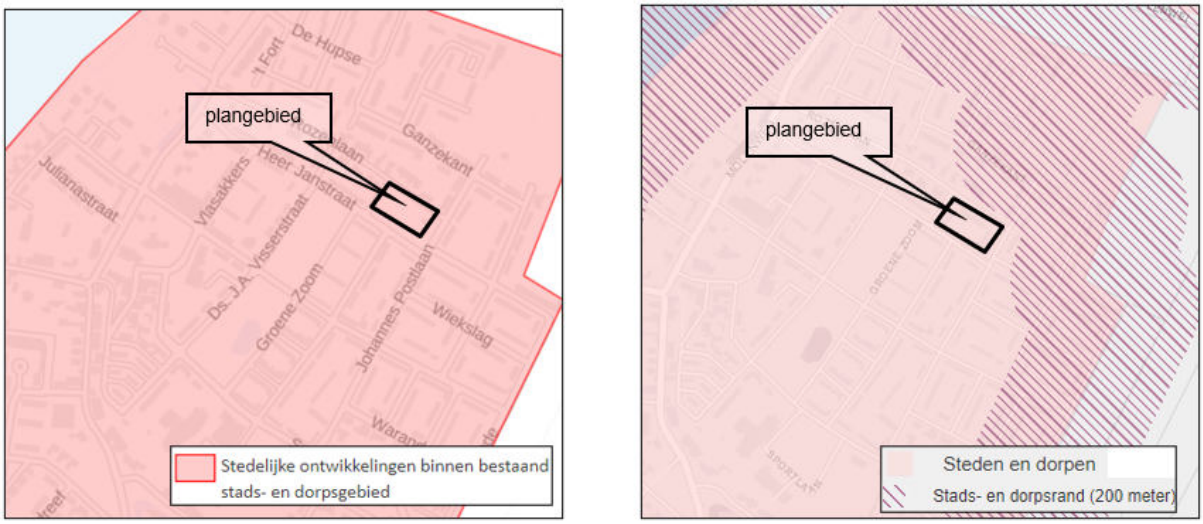
De *ondergrond* (eerste laag) van het plangebied wordt gevormd door rivierklei en veen in een rivierdeltacomplex. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. als richtpunt geldt dat ontwikkelingen in het rivierengebied het verschil herkenbaar houden tussen komgronden en oeverwallen.

In de *laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van zeekleipolders. Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.

Op de *laag van de stedelijke occupatie* maakt het plangebied onderdeel uit van 'steden en dorpen' (figuur 5). Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen) en de doorlopende netwerken van wegen, vaarwegen, spoor en groen. Zuid-Holland is een dynamisch gebied met een veelheid aan steden en dorpen. Steden en dorpen kennen elk hun eigen karakteristiek, ontstaan door ligging in het landschap of bijvoorbeeld verschil in economisch accent. Het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen (en het landschap) zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied. In de *laag van de beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid.

Toetsing aan kwaliteitskaarten

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Het toevoegen van 20 woningen is in overeenstemming met de opgaven wonen, ruimte en verstedelijking, omdat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. De richtpunten zijn niet in het geding. Het voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie.



Figuur 5: Links: uitsnede kaart 59 van Omgevingsvisie. Rechts Kwaliteitskaart; Laag van de stedelijke occupatie. Het plangebied is met zwarte omlijning aangeduid.

Conclusie
De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. De herontwikkeling met woningbouw is in overeenstemming met de opgaven wonen, ruimte en verstedelijking, omdat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, waarbij de richtpunten niet in het geding zijn. Het voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het 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.
In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking
Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 20 woningen mogelijk binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Voldaan wordt aan de Ladder zoals beschreven in paragraaf 4.3.1. De ontwikkeling sluit aan bij de omliggende woonbebouwing. Dit plan is regionaal afgestemd en opgenomen in Regionale Planmonitor Wonen. Het woningbouwprogramma is hiermee passend binnen de Regionale Woonvisie 2017 - 2031 'Goed wonen in de Drechtsteden'. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben dit programma aanvaard.

Ruimtelijke kwaliteit
Op grond van artikel 6.9, lid 1 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten

van de kwaliteitskaart (inpassen);

b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
   1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
   2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
   1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
   2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en qua aard en schaal bij wat er al staat in de directe omgeving. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de BSD. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met de Drechtsteden. De planontwikkeling is opgenomen in de provinciale Planmonitor Wonen (zie paragraaf 4.3.1). Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 van de Omgevingsverordening (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9 lid 1 sub a (inpassen) en lid 4 van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit).

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonbeleid Drechtsteden

Woonvisie 2017 - 2031 'Goed wonen in de Drechtsteden'

In de Woonvisie 2017 - 2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' wordt voor de periode 2017-2031 aangegeven hoe de zeven gemeenten in de regio Drechtsteden, Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giesendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht, het wonen vorm willen geven. In de regionale woonvisie wordt als centrale ambitie een regio met meer kwaliteit genoemd. De Woonvisie (inclusief de lokale uitwerking) vormt het kader voor de plannen van ontwikkelaars en investeerders en voor de regionale en lokale afspraken met de woningcorporaties.

Volgens RIGO/Primos neemt het aantal huishoudens in de Drechtsteden in de periode 2016-2031 met 8% toe. Het gaat dan om 9.560 huishoudens. Naast nieuwbouwplannen houdt deze prognose ook rekening met natuurlijke aanwas (demografische ontwikkelingen) en de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren. Deze toename wordt de autonome groei genoemd. Om deze huishoudens in de regio een plek te kunnen geven, moeten dus even zoveel woningen worden toegevoegd aan de voorraad. 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. Om het gewenste aantal in 2030 te kunnen realiseren moet de plancapaciteit minstens 20% meer zijn dan het aantal werkelijk te bouwen woningen. Die 20% is misschien nog wel aan de lage kant. Een eenvoudige rekensom wijst uit dat de plancapaciteit moet worden opgehoogd tot 9.560 + 2.000 (compensatie sloop) + 20% = 13.800. 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. In de koopsector is er vooral behoefte aan meer

eengezinswoningen. Voor Zwijndrecht is de groei berekend op 1.410 woningen.

Wonen in de Drechtsteden 2017

De Drechtsteden functioneren in grote mate als één woningmarkt. Regionale afstemming over woningbouwprogramma's is een belangrijk uitgangspunt voor het woonbeleid. Daarom wordt het beleid voor wat betreft wonen nauw op elkaar afgestemd om richting te geven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. In juni 2017 is de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2017' vastgesteld, waarmee wordt voldaan aan het streven om de monitoring van de woningmarkt te verbeteren. Deze rapportage is gebaseerd op onder andere de woonmonitor van het Onderzoekcentrum Drechtsteden, de resultaten van het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 en de jaarlijkse planmonitor. In de conclusies van de rapportage worden de uitgangspunten voor de toekomstige woningbouwontwikkeling in de regio toegelicht:

- *Toename aantal huishoudens*

De komende vijftien jaar groeit het aantal huishoudens van ruim 125.000 op dit moment naar ruim 134.500 in 2030.

- *Huishoudens samenstelling*

De groei van het aantal huishoudens wordt grotendeels veroorzaakt door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Deze bevolkingsgroep groeit met ruim 8.000 huishoudens tot 2030. Als gevolg van deze gezinsverdunning stijgt het aantal huishoudens in alle Drechtsteden-gemeenten.

- *Inkomensgroepen*

In de Drechtsteden heeft 38% van de huishoudens een inkomen onder de €30.050 per jaar. Het aandeel huishoudens met een inkomen van € 45.000 of meer is 42%. Huishoudens met een lager inkomen zijn vaak oudere (65 jaar en ouder) huishoudens en alleenstaande huishoudens. Huishoudens met een hoger inkomen zijn vaker van middelbare leeftijd en bestaan relatief vaak uit twee- of meerpersoonshuishoudens.

- *Woningvoorraad*

De huidige woningvoorraad in de Drechtsteden bestaat voor 56% uit koopwoningen. Circa 33% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen van woningcorporaties, terwijl dit landelijk 29% en provinciaal 33% is. Het blijkt dat er in de Drechtsteden gemiddeld (veel) minder koopwoningen met een waarde vanaf € 250.000 zijn in vergelijking met Nederland en de provincie Zuid-Holland. De nadruk ligt dan ook op het toevoegen van koopwoningen vanaf €300.000.

- *Plancapaciteit versus behoefte*

De plancapaciteit sluit niet geheel aan bij de woningbehoefteramingen. Er is een kwantitatief tekort van ongeveer 2.000 woningen. Ook naar eigendom en type zijn er de nodige discrepanties. In de huursector is er behoefte aan extra appartementen, terwijl er juist eengezinswoningen gepland staan. In de koopsector is er een grote behoefte aan duurdere koopwoningen. Deels wordt hier in de plancapaciteit al in voorzien, maar niet volledig. Een versnelling is nodig om aan deze behoefte te kunnen voldoen. Daarnaast zijn relatief weinig goedkopere woningen gepland in vergelijking met hoeveel er volgens de behoefte gewenst zouden zijn. Op basis van deze conclusies en de groeiambities zal het woningbouwprogramma in de woonvisie worden aangepast.

Conclusie

Met de voorgestane ontwikkeling worden 18 tot maximaal 20 woningen in het goedkope, middeldure en dure koopsegment toegevoegd aan de woningvoorraad waaraan veel behoefte is. Het plan is opgenomen in de Regionale Planmonitor Wonen. Deze woningbouwontwikkeling maakt onderdeel uit van de berekende groei van 1.410 woningen die voor Zwijndrecht is opgenomen. De ontwikkeling is in overeenstemming met de regionale woonvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Zwijndrecht

De gemeenteraad van Zwijndrecht heeft op 8 december 2020 de 'Omgevingsvisie Zwijndrecht' vastgesteld. Deze visie vervangt de structuurvisie 'Zwijndrecht 2020: De ondernemende tuinstad'. Het belangrijke verschil tussen de structuurvisie en de nieuwe omgevingsvisie is het integrale karakter van de omgevingsvisie. Het is geen optelsom van verschillende beleidsterrein, maar het gaat om de samenhang tussen ruimtelijke, economische en sociale componenten.

De omgevingsvisie is onderverdeeld in meerdere thema's:

- Wonen, leefbaarheid en gezondheid
- Economische vitaliteit
- duurzaamheid, energie, milieu, klimaat
- Aantrekkelijkheid en identiteit
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Wonen, leefbaarheid en gezondheid

Kernpunt is onder andere dat de gemeente streeft naar een evenwichtigere bevolkingsopbouw via een passende woningvoorraad (nieuwbouw & herstructurering), goede voorzieningen, goede bereikbaarheid, een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en beperking van het aandeel sociale huur en –koop. Voorts streeft de gemeente naar een gezonde, groene, energieneutrale, klimaatadaptieve en duurzame leefomgeving.

Woningaantal

De ambitie is om voldoende woningen toe te voegen aan de voorraad. Dit is nodig gezien de behoefte (lokaal en regionaal). In de gemeente moeten er alleen al 1.400 woningen bijgebouwd worden om de eigen behoefte (autonome groei) op te vangen. Daarnaast is het (mede gebaseerd op afspraken met de provincie en de regio) de ambitie om verder door te groeien en er nog 3.500 woningen bij te bouwen. Dat betekent, dat er in totaal 4.900 woningen moeten worden gebouwd tot 2031. Inmiddels zijn er 2.200 woningen geprogrammeerd in Zwijndrecht. Voor de bouw van de extra 2.700 woningen moet nog worden onderzocht op welke plekken dit mogelijk is en welk type woningen het meest wenselijk zijn.

Kwaliteitsverbetering

De huidige woningvoorraad in Zwijndrecht is te eenzijdig samengesteld, waardoor niet iedereen in Zwijndrecht een passende woning kan vinden. Om te komen tot een evenwichtigere bevolkingssamenstelling is het wenselijk de variatie aan woonmilieus te vergroten: naar woningtypen en naar prijsklassen. Met name zouden aan de onder- en de bovenkant van de woningmarkt woningen toegevoegd moeten worden. Daarnaast is het belangrijk dat de (her)ontwikkelingen leiden tot een grotere menging in wijken en buurten. Dit zorgt voor sociaal sterkere gebieden. In een gemixte wijk zorgt de aanwezigheid van voldoende zelfredzame bewoners voor de draagkracht die nodig is om minder zelfredzame bewoners adequaat te kunnen opvangen en ondersteunen. Daarnaast biedt een groter aanbod aan dure woningen de kans om ook huishoudens te behouden, die een stap willen zetten in hun wooncarrière, maar nu onvoldoende mogelijkheid hebben om passende huisvesting in Zwijndrecht te vinden. De gemeente trekt samen op met de corporaties en de regiogemeenten om tot een betere regionale spreiding te komen van doelgroepen en voor de (Groeiagenda). Bij nieuwbouwlocaties is het streven om zoveel mogelijk ‘de bovenkant van de markt’ op te zoeken en woningen in de duurdere categorie te realiseren.

Wenselijk is een gedifferentieerd woningaanbod voor alle leeftijdsgroepen en inkomens. Dat betekent ook dat de woningen levensloopbestendig moeten zijn: ouderen wonen langer thuis en de zorg heeft te maken met extramuralisering. Daarnaast wil de gemeente ook starters een kans geven te bouwen voor de doorstroming. Door bijvoorbeeld appartementen te bouwen die bereikbaar zijn voor bewoners van bestaande eengezinswoningen, wordt een verhuisketen op gang gebracht. Omdat mensen er bij een verhuizing op vooruit willen gaan, zal de achter te laten woning meestal minder duur zijn dan de nieuwe woning. Zo komt er een bestaande woning vrij die bereikbaar is voor starters. Voor Heerjansdam zal de komende periode onderzocht worden hoe invulling gegeven kan worden aan de behoefte aan starterswoningen en appartementen. Streven is om ook in Heerjansdam de doorstroom op gang te brengen.

Duurzaam wonen in een duurzame woningvoorraad
Er moet tijdig geïnvesteerd worden in woonwijken zodat ze weer jaren meekunnen, zowel op het gebied van energie, duurzaamheid, zorg als domotica. Voor alle (sloop/)nieuwbouwprojecten geldt dat de gemeente streeft naar een aantrekkelijke, gezonde, groene, energie neutrale en duurzame leefomgeving. Nieuwbouw dient bij te dragen aan het karakter van de kernen en aan de opgave om te komen tot leefbare wijken.

Specifiek
Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwingskern in Heerjansdam. De gemeente zoekt naar geschikte locaties voor ontwikkeling van aanvullende woonmilieus om doorstroming te stimuleren. Onderhavig bestemmingsplan maakt het oprichten van 18 tot maximaal 20 woningen mogelijk waar eerder veertien sociale huurwoningen stonden. De woningen worden duurzaam gebouwd overeenkomstig de eisen van BENG.

Conclusie
De visie heeft een hoog abstractieniveau, waarin geen uitspraken worden gedaan op perceelsniveau. De woningbouw draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave door 20 woningen in de goedkope, middeldure en dure koopsector toe te voegen op een herontwikkelingslocatie. Gesteld kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zwijndrecht.

4.4.2 Woonplan Zwijndrecht 2020-2030

Eind 2017 stelde de Drechtraad de regionale woonvisie Goed wonen in de Drechtsteden 2017-2031 vast. Afgesproken is dat elke gemeente in de Drechtsteden deze regionale visie uitwerkt in een lokale uitvoeringsparagraaf, waarin de regionale visie wordt verbonden met lokale wensen en mogelijkheden. Elke gemeente geeft hiermee concreet aan welke bijdrage zij levert aan de regionale ambities.

In het Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2018-2022 zijn vier thema's benoemd die in deze periode extra aandacht verdienen. De hoogste prioriteit is toegekend aan de realisatie van een evenwichtige bevolkingsopbouw en groei van de regionale economie, langs de lijnen van het thema wonen, bouwen en wooncarrière. Het gemeentelijke woonbeleid is vervolgens vastgelegd in het door de gemeenteraad op 12 mei 2020 vastgestelde Woonplan.

In de periode tot en met 2030 wil de gemeente Zwijndrecht de woningvoorraad fors uitbreiden. Hiermee komt zij niet alleen tegemoet aan de autonome groei van de woningbehoefte, maar levert de gemeente ook een bijdrage aan de groeiambitie van de Drechtsteden. De focus ligt in op ontwikkelingen in de vrije sector. Er zijn 1.400 extra woningen nodig om het aantal inwoners op termijn constant te houden. De huidige plancapaciteit is ruim voldoende om dit aantal te realiseren.

Met het oog op de Regionale woonvisie is in de Woningbouwstrategie Zwijndrecht 2019-2031 vastgelegd dat de gemeente bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties altijd de bovenkant van de markt voor die locatie zal opzoeken. Dit zorgt voor een betere menging van verschillende inkomensgroepen op wijk- en buurtniveau, meer doorstroommogelijkheden in de wijk en een aantrekkelijker woningaanbod voor koopkrachtige huishoudens. De gemeente bouwt daarom zoveel mogelijk in het koopsegment vanaf €250.000 v.o.n. en/of in de geliberaliseerde huur.

Conclusie
De 20 woningen worden op een herontwikkelingslocatie gebouwd in de goedkope, middeldure en dure koopsector waaraan veel behoefte is. Dit bestemmingsplan voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor nieuwe woningen. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Zwijndrecht en het Woonplan Zwijndrecht 2020-2030.

4.4.3 Parkeerbeleidsplan (2009)

In het parkeerbeleidsplan zijn de beleidsuitgangspunten en beleidsinstrumenten van de gemeente Zwijndrecht met betrekking tot het parkeren in de hele gemeente vervat. Op basis van dit beleid zijn de maatregelen die hieruit voorvloeien in een uitvoeringsprogramma beschreven en zijn de organisatorische en financiële consequenties benoemd.

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zwijndrecht 2006 – 2015 is een integrale visie op de toekomst van verkeer en vervoer in Zwijndrecht verwoord. Het GVVP biedt een kader voor het uitwerken

van het parkeerbeleidsplan. De doelen van het parkeerbeleid zijn:
- het waarborgen van de bereikbaarheid;
- het faciliteren van noodzakelijk autoverkeer, het beperken van (niet-noodzakelijk) woon-werkverkeer per auto;
- het optimaal gebruiken van schaarse ruimte;
- het voorkomen van parkeeroverlast;
- een minimaal kostendekkende parkeerexploitatie.

In het parkeerbeleidsplan is o.a. een beleidsinstrument Woonwijken opgenomen. Als uitgangspunt bij woonwijken geldt 'ontspannen woonwijken'. In de woonwijken moeten met name bewoners en hun bezoekers kunnen parkeren. In woonwijken waar 's nachts de parkeerdruk hoger is dan 90% wordt de overlast veroorzaakt doordat de parkeervraag van bewoners groter is dan het aanbod aan parkeerplaatsen in de buurt. Het uitbreiden van de parkeercapaciteit is dan wenselijk maar mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat groen, en in ieder geval de hoofdgroenstructuur, niet aangetast mag worden. Op locaties met bezoekersaantrekkende functies (wijkwinkelcentra, zwembaden etc.) moeten tevens voldoende plaatsen voor bezoekers aanwezig zijn.

Parkeernormen

Om het benodigde aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouw te bepalen worden de parkeerkencijfers van het CROW toegepast. Deze cijfers zijn ontleend aan de praktijk en er is zowel bij gemeenten als bij projectontwikkelaars een breed draagvlak voor het gebruik van deze parkeerkencijfers. Deze parkeerkencijfers behelzen een range, dit maakt maatwerk naar de specifieke situatie en de locatie mogelijk. Algemeen geldt dat het maximum parkeerkencijfer gehanteerd wordt in gebieden met een hoge parkeerdruk en het minimum parkeerkencijfer in gebieden met een lage parkeerdruk of in gebieden met parkeerregulering. De parkeerplaatsen bij nieuwbouwontwikkelingen dienen in beginsel op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Conclusie

Bij de woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met het gemeentelijke parkeerbeleid door voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande parkeerdruk. De parkeerbehoefte wordt opgelost binnen het plangebied, zoals toegelicht in paragraaf 3.2.

4.4.4 Groenstructuurplan

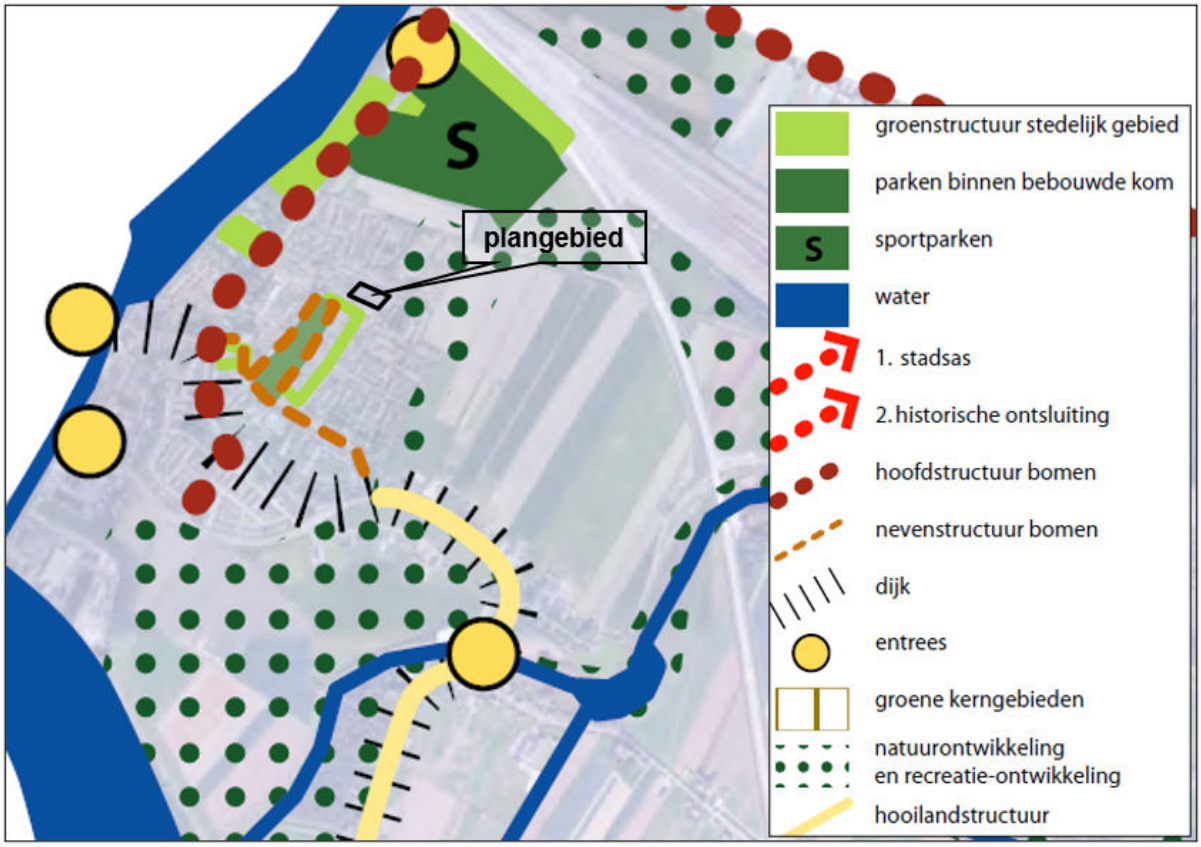
Groen is een belangrijk onderdeel van leefomgevingkwaliteit van Zwijndrecht, waaronder Heerjansdam valt. Het is goed voor de gezondheid, het woongenot, de leefbaarheid en zelfs voor de economie. Het groenniveau moet behouden blijven en op belangrijke onderdelen versterkt worden. Door de hoofdgroenstructuur op het niveau van de stad beter herkenbaar te maken en het groen beter te gebruiken krijgt het groen een centralere plek in de dagelijkse leefomgeving. De concrete keuzes in het groenstructuurplan (2009) is onder andere dat de hoofdgroenstructuur meer samenhang krijgt als netwerk van lijnen. Er moet meer geïnvesteerd worden in de herkenbaarheid en de kwaliteit. Verder draagt de hoofdgroenstructuur bij aan versterking van het duurzaam ecologisch raamwerk. Een uitsnede van het Groenstructuurplan is opgenomen in figuur 6.

Planspecifiek

In het plangebied staan nog enkele bomen, waaronder de kroningsboom uit 2013. Deze wordt verplaatst. Overig te kappen bomen worden gecompenseerd in het plan.

Conclusie

De planontwikkeling ligt nabij een park binnen de bebouwde kom van de hoofdgroenstructuur stedelijk gebied. In het ontwerp wordt de groenstructuur langs de Heer Janstraat en Johannes Postlaan versterkt door aanleg van een groenstrook met bomen.



Figuur 6: Uitsnede Groenstructuurplan.

4.4.5 Welstandsbeleid Zwijndrecht 2013

De gemeenteraad heeft de welstandsnota in 2013 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.

Voor de gebieden waar de objectgerichte criteria onvoldoende zijn om de ruimtelijke kwaliteit van die buurt of wijk te behouden of te versterken zijn gebiedsgerichte criteria gemaakt. Deze criteria bestaan uit het benoemen en vastleggen van enerzijds de architectonische kwaliteiten en/of de architectonische kenmerken van deze gebieden en anderzijds ter plaatse veelvoorkomende, relatief kleine, bouwplannen. Ook deze criteria zijn enerzijds bedoeld om te worden gebruikt als uitgangspunt voor een plan en anderzijds als toetsingskader.

Op gebiedskaarten is aangegeven welke criteria waar van toepassing zijn. De gebieden waar geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, zijn gearceerd en de gebieden waar wel redelijk eisen van toepassing zijn, zijn gekleurd of zwart. In de gekleurde gebieden gelden de gebieds- en objectgerichte criteria, in de zwarte gebieden de objectgerichte criteria. In uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld een nieuwe ontwikkeling, wordt teruggevallen op de algemene criteria.

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. Wanneer het bouwplan niet voldoet en redelijkerwijs wel kan voldoen aan deze criteria, dient het plan te worden aangepast en wordt het voorgelegd aan de welstandscommissie.

Conclusie

Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de objectgerichte en gebiedsgerichte

criteria van de Welstandsnota.

4.4.6 Duurzaamheid

Energievisie Zwijndrecht

De centrale doelstelling van de gemeente Zwijndrecht is om in 2050 energieneutraal te zijn. De afgelopen jaren heeft de gemeente Zwijndrecht de eerste stappen gezet in de energietransitie. Het energieverbruik van woningen is de laatste jaren reeds afgenomen en de productie van duurzame energie is toegenomen. Dit zijn de eerste stappen in de energietransitie. Echter, om de beoogde doelstellingen te behalen moeten er nog forse inspanningen worden geleverd. Dit houdt in dat er nog fors minder energie moet worden gebruikt. En de energie die wordt gebruikt, zal in grote mate afkomstig moeten zijn uit hernieuwbare energiebronnen.

Energieagenda

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.

Omgevingsvisie Zwijndrecht

Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp in de Omgevingsvisie. Er is een aparte paragraaf opgenomen voor de thema's 'duurzaamheid, energie, milieu en klimaat'. In deze paragraaf komt onder andere de gemeentelijke ambitie aan de orde om in 2050 een energieneutrale en klimaatadaptieve gemeente te zijn en dat zij wil bijdragen aan de ambitie van het rijk om in 2050 een circulaire economie te bereiken. Tevens komen de ambities voor het vergroten van de biodiversiteit en het verminderen van de milieubelasting aan de orde.

Specifiek

De woningen worden duurzaam gebouwd volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Zo worden deze niet meer aangesloten op het aardgasnet en krijgen de woningen zonnepanelen. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht; warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater; opvang en recyclen van regenwater.

Conclusie

Bij uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen overeenkomstig de hiervoor genoemde maatregelen.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.
Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de Watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleidskader rijk en provincie

5.2.1 Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.
In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

5.2.2 Beleid provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Dit plan bepaalt het waterbeleid. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem. In de Omgevingsvisie is veel ruimtelijk waterbeleid geïntegreerd. De visie omvat onder andere het wettelijk verplichte regionale waterplan als genoemd in artikel 4.4 van de Waterwet. Voor de provincie zijn naast de Waterwet (Omgevingswet in 2021) en de Drinkwaterwet ook andere kaders en plannen bepalend en richtinggevend voor het beleid ten aanzien van de drinkwatervoorziening.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Dit heeft betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen

voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:
1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

5.3 Beleid waterschap Hollandse Delta

De locatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Hollandse Delta. Het schap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk specifiek bouwproject wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bebouwing op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheerprogramma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

5.4 Waterhuishouding

Toetsingskader

Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het binnendijkse gedeelte wordt gevoerd door Waterschap Hollandse Delta. Het Waterschap beheert de waterkeringen en in het Zuid-Hollandse deel van haar beheergebied, de wegen, niet zijnde rijks- of provinciale wegen buiten de bebouwde kom. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Zwijndrecht. In het kader van de watertoets wordt deze waterparagraaf overlegd met het waterschap, waarna de opmerkingen worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied liggen geen (regionale) waterkeringen. Evenmin ligt het plangebied in een beschermingszone. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Oppervlaktewater

Het dagelijks bestuur van Hollandse Delta heeft op 2 december 2014 de 'Legger oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken' voor waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Deze legger geldt vanaf 15 december 2014. In het plangebied liggen geen watergangen. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 7. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 7: Uitsnede Legger oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken.

Ruimtelijke ontwikkeling/ waterkwantiteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied is een Watervergunning nodig . Dempingen moeten geheel worden gecompenseerd.

Het plangebied bestaat momenteel uit grasland met een transformatorhuis en drie garageboxen. De woningen zijn inmiddels gesloopt. De toename aan verharding is afgerond 375 m². De bestaande- en nieuwe situatie van het plangebied (verhard en onverhard) is in tabel 5.1 opgenomen. Dit betekent dat op grond van de richtlijnen van het waterschap geen watercompensatie nodig is.

Tabel 5.1: Waterbalans plangebied.

Omschrijving	Bestaand in m²	Totaal m² bestaand	Nieuw in m²	Totaal m² nieuw
Bebouwd				
Transformatorhuis en garages	89		89	
woningen	830		1.046	
Subtotaal	919		1.135	
Onbebouwd verhard				
verharding	89		89	
tuinen (50% verhard)	904		434	
wegen en terreinen	1.233		1.862	
subtotaal	2.226		2.385	
Subtotaal verhard		*3.145*		*3.520*
Onbebouwd onverhard				
groen	1.313		727	
tuinen (onverhard)	359		570	
subtotaal	1.672		1.297	
Subtotaal onverhard		*1.672*		*1.297*
Totaal oppervlakte		**4.817**		**4.817**

Watersysteemkwaliteit en ecologie
Voor de nieuwe bebouwing zal gebruik worden gemaakt van niet-uitloogbare bouwmaterialen om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitloogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Afvalwaterketen en riolering
Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater van de nieuwe bebouwing zal in de bodem worden geïnfiltreerd.

Conclusie
Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij deze ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

6.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van dit bestemmingsplan.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek/ beoordeling

Plan/besluit

Dit plan voorziet in de nieuwbouw van maximaal 20 woningen. Er is geen m.e.r beoordeling nodig, omdat het toevoegen van 20 woningen volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten. Niettegenstaande dat is de planontwikkeling getoetst aan de kenmerken, zoals genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van milieubelastende activiteiten (in paragraaf 6.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij deze planontwikkeling.

- *Plaats van het project*

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van verderop gelegen Natura 2000-gebieden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Wet Natuurbescherming. Voorts is er geen toename van stikstofdepositie, zodat uit dien hoofde geen beperkingen zijn zoals toegelicht in paragraaf 6.3. Behoud van archeologische waarden wordt in voldoende mate gewaarborgd zoals beschreven in paragraaf 6.2.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie
Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van maximaal 20 woningen. Het plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft dit bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 2.

6.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader
Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).
De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	**Richtafstand tot omgevingstype rustig woongebied**	**Richtafstand tot omgevingstype 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

Onderzoek/ beoordeling
Het nieuwe woongebied kan worden beschouwd als een rustig woongebied, omdat in de omgeving alleen woningen staan. Uit inventarisatie is gebleken dat er alleen een bestaand transformatorhuis aan de Rozenlaan 55n relevant is. Deze nutsvoorziening valt onder milieucategorie 1. In de huidige planologische situatie staat deze nutsvoorziening op 3 m van de inmiddels gesloopte woningen. In de nieuwe situatie is dat niet anders. Vanuit de Wet milieubeheer bestaan er geen bezwaren tegen realisatie van deze planontwikkeling.

Conclusie
Uit de inventarisatie is gebleken dat er geen relevante milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. De woningen hebben een goed woon- en leefklimaat. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

6.1.3 Geluid

6.1.3.1 Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek/ beoordeling

Wegverkeerslawaai

In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen binnen gezoneerde wegen (wegen met een maximum snelheid van 50 km/ uur binnen een zone van 200 m) bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) Lden. Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

Conform de Wet geluidhinder zijn wegen die zijn uitgevoerd als wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u niet gezoneerd. Geluidgevoelige objecten die langs een niet-gezoneerde weg zijn gelegen, behoeven niet in een akoestisch onderzoek betrokken te worden. Alle wegen binnen een zone van 200 meter van het plangebied zijn 30 km/uur-gebieden, zodat een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai achterwege kan worden gelaten.

Niet gezoneerde wegen

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ruimtelijke ontwikkeling. Het akoestisch klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidsbronnen samen. In dat kader dienen ook de niet gezoneerde wegen (30 km/uur wegen) bij de beoordeling te worden betrokken. Aangetoond dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Een wettelijk grenswaarde is hierbij niet aan de orde.

Om inzicht te krijgen in de hoogte van de geluidsbelasting afkomstig van 30 km/u wegen, is deze vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Omgevingsdienst Zuid-Holland (rapport van 29 april 2021, Bijlage 3). Hieruit kan het volgende worden afgeleid.

De basis van de wegverkeersgegevens voor de lokale wegen rond de locatie is afkomstig uit de Regionale Verkeersmilieukaart versie 2018. Er is gebruik gemaakt van de gegevens uit het prognosejaar 2030. De gegevens hebben in dit geval alleen betrekking op de verdeling van het verkeer in de dag-, avond- en nachtperiode alsmede de verdeling van het verkeer in de verschillende voertuigcategorieën. De intensiteit op de omliggende 30 km wegen is gebaseerd op een schatting.

De wegen die in dit onderzoek zijn betrokken doen alleen dienst als ontsluiting van de woningen in de omgeving van deze wegen. Daarnaast is deze locatie nabij de rand van de kern Heerjansdam gelegen zodat er geen doorgaand verkeer op deze wegen rijdt. Het aantal woningen dat wordt ontsloten op deze wegen bedraagt circa 150. Uitgaande van een worstcase verkeersproductie van 8 verkeersbewegingen per woning bedraagt de totale verkeersproductie 1.200. Omdat de wijk wordt ontsloten in twee richtingen wordt de maximale verkeersintensiteit geraamd op 600 auto’s per weekdag. Op de ondergeschikte buurtwegen en/of éénrichtingswegen is uitgegaan van 300 auto’s per weekdag. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 48 dB. De reductie ex artikel 110g Wgh is op deze resultaten toegepast. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden en een hogere waarde procedure niet aan de orde is.

Conclusie
Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel wegverkeerslawaai, bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

6.1.3.2 Spoorweglawaai

Wettelijk kader
De zonebreedte van spoorwegen zijn vastgesteld op basis van de hoogte van het GPP's (Geluid Productie Plafonds) uit het Geluidregister Spoor. Uit artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder valt de breedte van de zones van spoorweg af te leiden.
Op grond van artikel 105 van de Wet geluidhinder zijn in het Besluit geluidhinder (Bgh) normen opgenomen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 55 dB op grond van artikel 4.9 van het Bgh. De maximale waarde bedraagt 68 dB op grond van artikel 4.10 van het Bgh.

Onderzoek/ beoordeling
De nieuwbouwlocatie is gelegen buiten de zone van rangeerterrein Kijfhoek. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Conclusie
Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel spoorweglawaai, bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

6.1.3.3 Industrielawaai

Wettelijk kader
Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling
In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerrein. In paragraaf 6.1.2 is toegelicht dat vanuit oogpunt van geluid geen belemmeringen zijn voor bestaande milieubelastende activiteiten. Andersom geredeneerd is er voor de woningbouw sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel industrielawaai, bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

6.1.4 Bodem

Wettelijk kader
Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling
In verband met onderhavige planontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Tritium Advies te Prinsenbeek (rapport van 13 januari 2020, Bijlage 4). Op basis hiervan kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).
Zintuiglijk zijn heterogeen verdeeld over de locatie in de bovengrond bijmengingen aangetroffen met puin

en kolengruis. Ter plaatse van de vermoedelijke ligging van de voormalige watergang is geen voormalige slootbodem of dempingsmateriaal aangetroffen. Tevens is de bodemopbouw niet afwijkend van de bodemopbouw op de rest van de onderzoekslocatie.

Verkennend bodemonderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt de bovengrond maximaal licht verontreinigd te zijn met lood en nikkel. De ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie onverdacht is. De aangetoonde gehaltes zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Uit de resultaten blijkt dat in de bovengrond PFOA is aangetoond in een gehalte van 3,5 µg/kg d.s. en PFOS in een gehalte van 0,98 µg/kg d.s. In de ondergrond (rond de grondwaterspiegel) is PFOA aangetoond in een gehalte van 0,59 µg/kg d.s. De toepassingsmogelijkheden van de grond zijn mede afhankelijk van de PFAS concentratie van de ontvangende bodem.

Verkennend asbestonderzoek

In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie als wonen met tuin.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Tevens dient rekening te worden gehouden met de plaatselijke verhogingen met PFAS.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De Europese regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit is in Nederland geïmplementeerd in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. In de 'Wet luchtkwaliteit' is opgenomen dat een besluit inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit, als tenminste aan één van de volgende vier gronden wordt voldaan (artikel 5.16 lid 1):

- De voorgenomen ontwikkeling inclusief alle bijbehorende maatregelen leidt niet tot overschrijdingen van grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.
- De voorgenomen ontwikkeling leidt (per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- De bijdrage van de voorgenomen ontwikkeling aan de luchtverontreiniging is 'niet in betekenende mate' (NIBM).
- De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekenende Mate (NIBM)

Op basis van de Wet luchtkwaliteit zijn plannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, vrijgesteld van toetsing (Wm art. 5.16, lid 1 sub c). Dit betekent dat in overschrijdingssituaties plannen toch gerealiseerd kunnen worden als de bijdrage van het plan 'niet in betekenende mate' is. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 of PM_{10}. Dit betekent dat voor zowel NO_2 als PM_{10} planbijdragen zijn toegestaan van maximaal 1,2 µg/m³ in situaties waarin de jaargemiddelde concentraties de grenswaarde overschrijden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties opgenomen, die als 'niet in betekenende mate' projecten worden beschouwd. Woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen hoort bij deze categorieën. Als een plan binnen de benoemde projectomvang valt, is het vrijgesteld van toetsing. Er is over het aspect luchtkwaliteit dan geen verdere belemmering voor de realisatie van het project.

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een “goede ruimtelijke ordening”. Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek/ beoordeling

De geplande ontwikkeling gaat over de realisatie van maximaal 20 woningen. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen. Hiermee draagt het project "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. In dit geval is nader onderzoek niet noodzakelijk. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit gegeven. Hiervoor is de NSL-monitoringstool, versie 2020 gebruikt (https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/). In de NSL-monitoring zijn geen concentraties opgenomen voor de Heer Janstraat. Daarom zijn de concentraties in beeld gebracht langs de dichtstbijzijnde drukkere weg in de omgeving, namelijk de Randweg/Dorpstraat.

Resultaten

In figuur 8 wordt de ligging van het beschouwde rekenpunt (1) in de NSL-monitoringstool weergegeven. Dit is het rekenpunt met de hoogste concentratie in de nabije omgeving van de locatie. Dit is een worst case benadering. Op de locatie van de ontwikkeling worden lagere concentraties verwacht. Dit komt doordat de Heer Janstraat een veel rustigere weg is vergeleken met de Randweg/Dorpstraat. Rekenpunt 2 geeft de laagste concentratie weer.

Figuur 8: NSL-Monitoringstool (beschouwde rekenpunten)



Tabel 6.2: concentraties Monitoringstool 2020, rekenpunt 1.

MT2020	NO_2 µg/m³]	PM_{10} [µg/m³]	PM2,5 [µg/m³]
2020	20,8	18,0	10,9
2030	15,0	15,7	8,8

Tabel 6.3: concentraties Monitoringstool 2020, rekenpunt 2

MT2020	NO_2 µg/m³]	PM_{10} [µg/m³]	PM2,5 [µg/m³]
2020	20,3	18,0	10,9
2030	14,8	15,7	8,8

In tabel 6.2 zijn de concentraties bij rekenpunt 1, in tabel 6.3 zijn de concentraties bij rekenpunt 2 weergegeven. Het gaat om de peiljaren 2020 en 2030. Uit beide tabellen blijkt dat er een forse afname is van NO_2, PM_{10} en PM2,5 in 2030 ten opzichte van 2020. Geconcludeerd kan worden dat de concentraties ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO_2 en PM_{10} en PM2,5 µg/m³ voor PM2.5 liggen.

Conclusie
Het effect door het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de jaargemiddelde concentratie NO_2 en fijn stof. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer.
Daarnaast blijkt uit de NSL-monitoringstool dat de concentraties voor NO_2, PM_{10} en PM2,5 ruim onder de grenswaarden liggen. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. De WHO stelt aanzienlijk strengere grenswaarden voor dan nu in de Europese regelgeving zijn vervat. Uit de resultaten blijkt dat de WHO-norm voor PM2,5 met een verschil van ongeveer 1 µg/m³ niet wordt gehaald. In 2030 blijkt er wel een afname te zijn. De WHO-norm voor NO_2 en PM_{10} wordt wel gehaald.

6.1.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Onderzoek/ beoordeling
Transport gevaarlijke stoffen
Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.
Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van dit Besluit beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.
Inrichtingen
Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd.
Rangeerterrein Kijfhoek
Op circa 680 meter van het plan ligt het emplacement Kijfhoek. Kijfhoek betreft een risicovolle inrichting en valt onder het Bevi. De omvang van het invloedsgebied wordt bepaald door het scenario met een effectafstand die reikt tot 1% letaliteit. Deze afstand is voor Kijfhoek circa 1380 meter (bron: Beheerplan

Groepsrisico Kijfhoek, d.d. april 2012) en wordt bepaald door een incident met waterstoffluoride (toxisch scenario). Dit betekent dat het Emplacement Kijfhoek relevant is voor het plangebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied bevindt zich niet binnen de PR 10-6/ jaar (bron: signaleringskaart). Het plaatsgebonden risico legt hiermee geen beperkingen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsgebonden risico

Voor het emplacement Kijfhoek is een beheerplan Groepsrisico vastgesteld (d.d. april 2012). Dit plan is tot stand gekomen in opvolging van bestuurlijke afspraken tussen de gemeenten Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk en Barendrecht en de provincie Zuid-Holland. Onderdeel van dit beheerplan is het beheer en monitoring van het groepsrisico. De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid monitort de hoogte van het groepsrisico.

Onderscheid wordt gemaakt in plannen die binnen of buiten een schil van 1000 meter rondom Kijfhoek zijn gelegen. Voor plannen binnen 1000 meter zal het effect op het groepsrisico per individueel plan moeten worden berekend.

Het plangebied ligt binnen de schil van 1000 meter rondom Kijfhoek. In het huidige monitoringsmodel van Kijfhoek is de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied reeds meegenomen ten behoeve van de monitoring van (de hoogte van) het GR. Het GR, waarin de populatie van dit planvoornemen is meegenomen, ligt op 0,89 x de oriëntatiewaarde. Er is geen sprake van een oriëntatiewaarde overschrijding. Daarom wordt het uitvoeren van een nieuwe berekening (QRA) niet zinvol geacht en kan op basis van de monitoring de hoogte van het GR worden verantwoord. Wel moet in het kader van de verantwoording worden ingegaan op de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Transport over water

De zuidelijk gelegen Oude Maas is op circa 1.100 meter van het plangebied gelegen. Deze vaarweg is in de Regeling Basisnet aangewezen als transportroute van gevaarlijke stoffen. De vaarweg heeft een invloedsgebied van circa 1.070 meter (toxisch scenario) op basis van stofcategorie GT3 conform het HART (tabel 4-2). Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze transportroute gevaarlijke stoffen en vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Transport over spoor

Het plangebied ligt op circa 900 meter van de spoorbaan Dordrecht - Rotterdam Barendrecht Rotterdam-Dordrecht. Deze spoorbaan is in de Regeling Basisnet aangewezen als transportroute van gevaarlijke stoffen. De spoorbaan heeft een invloedsgebied van > 4.000 meter (toxisch scenario) op basis van stofcategorie D4/ B3 conform het HART. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied en daarmee is de spoorlijn relevant voor het plangebied vanuit externe veiligheid.

Plaatsgebonden risico / plasbrandaandachtsgebied

Het plangebied bevindt zich niet binnen de PR 10-6/ jaar (bron: regeling Basisnet en signaleringskaart). Het plaatsgebonden risico legt hiermee geen beperkingen op voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook ligt het plangebied buiten het aangewezen plasbrandaandachtsgebied.

Groepsgebonden risico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied, maar buiten de 200 meter zone van het spoor. Conform het Bevt hoeft het groepsrisico om deze reden enkel beperkt worden verantwoord. Een berekening is niet nodig.

Transport over weg

De Rijkswegen A16 en A26 liggen op respectievelijk circa 3.000 meter en 3.600 meter afstand van het plangebied. Over deze wegen worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De A16 en A25 vallen onder de werkingssfeer van het Bevt en vallen onder de regeling Basisnet. Het aantal transporten van de stofcategorie GF3 (brandbaar gas) is maatgevend voor het risico. Dit leidt tot een invloedsgebied van 355 meter voor stofcategorie GF3 conform het HART (tabel 4-2). Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied en daarmee zijn de A16 en A26 niet relevant voor het plangebied vanuit externe veiligheid.

Transport per buisleiding

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

normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Aanwezige buisleiding

Ten noorden van het plangebied ligt op een afstand van circa 680 meter de buisleiding 'GHY_507_H2_Unimills' van Air Products. Door deze buisleiding vindt transport van waterstof plaats. De buisleiding heeft een diameter van 7 inch en een druk van 44 bar. De afstand van het invloedsgebied (1% letaalzone) is 200 meter (bron: signaleringskaart). Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze transportroute gevaarlijke stoffen en vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Signaleringskaart (figuur 9) zijn geen bedrijven opgenomen, zodat er uit dien hoofde geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur 9: Uitsnede Signaleringskaart (plangebied groen omlijnd).

6.1.6.1 Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van emplacement Kijfhoek en de spoorroute (basisnet). Het GR moet daarom op basis van het Bevi en Bevt worden verantwoord. Voor emplacement Kijfhoek geldt een volledige verantwoording en voor de spoorlijn een beperkte verantwoording. De hoogte van het groepsrisico is onderzocht en wordt bestuurlijk verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied en de omgeving voldoende is gewaarborgd.

Hoogte groepsrisico

Zoals in voorgaande paragraaf reeds vermeld is voor het bepalen van de hoogte van het GR van Kijfhoek in het monitoringsmodel al rekening gehouden met de toename van de populatie als gevolg van dit planvoornemen. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Het GR ligt op factor 0,89 van de oriëntatiewaarde.

Maatregelen verlagen groepsrisico

Het veiligheidsrisico kan via maatregelen bij de risicobron of bij de risico-ontvanger worden verlaagd.

Daarnaast kan de afstand tussen het plangebied en de risicobronnen worden vergroot.

Brongerichte maatregelen voor het basisnetspoor en emplacement Kijfhoek vallen niet binnen de scope van een ruimtelijk besluit en worden derhalve niet genomen. Tevens geeft de hoogte van het groepsrisico geen aanleiding om verdere maatregelen te treffen ter verlaging van het groepsrisico.

Het groepsrisico kan ook worden verlaagd door het beperken van het aantal personen binnen het plangebied. Omdat het plangebied een voormalige woninglocatie betreft die wordt herontwikkeld tot een locatie met 20 woningen, wordt de personendichtheid als realistisch beschouwd. Tevens geeft de hoogte van het groepsrisico geen aanleiding om verdere maatregelen te treffen ter verlaging van het groepsrisico.

Gezien de hoogte van het groepsrisico en de herontwikkeling van een woningbouwlocatie is er geen mogelijkheid om het plangebied op grotere afstand van de risicobronnen te realiseren.

Maatgevende scenario's

Het maatgevende scenario voor het plangebied is een gifwolk als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen binnen de inrichting Kijfhoek of op het spoor (Basisnet). Conform het Bevi en Bevt zullen voor dit scenario de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid worden beschouwd. Tevens moet conform het Bevi en Bevt de Veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover advies uit te brengen. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid is om advies gevraagd. Dit advies is in onderstaande paragraaf verwerkt.

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

Het plangebied is voor de hulpdiensten goed bereikbaar. Voor de bestrijdbaarheid van een mogelijk incident zijn er voldoende brandkranen rond het plangebied aanwezig.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid van de aanwezige bewoners is goed. Aangenomen wordt dat de aanwezigen voldoende zelfredzaam zijn. Aangezien het maatgevende scenario een gifwolk is, wordt onder zelfredzaamheid verstaan het binnenshuis schuilen en het uitschakelen van de ventilatie. De zelfredzaamheid van burgers kan worden vergroot door het gebruik van NL-alert. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken.

Gelet op bovenstaande, blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft. Er is geen aanleiding tot het nemen van maatregelen. De zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden geborgd. Hiermee acht het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Zwijndrecht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een zodanige toename van het groepsrisico waarbij de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Uit de verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is

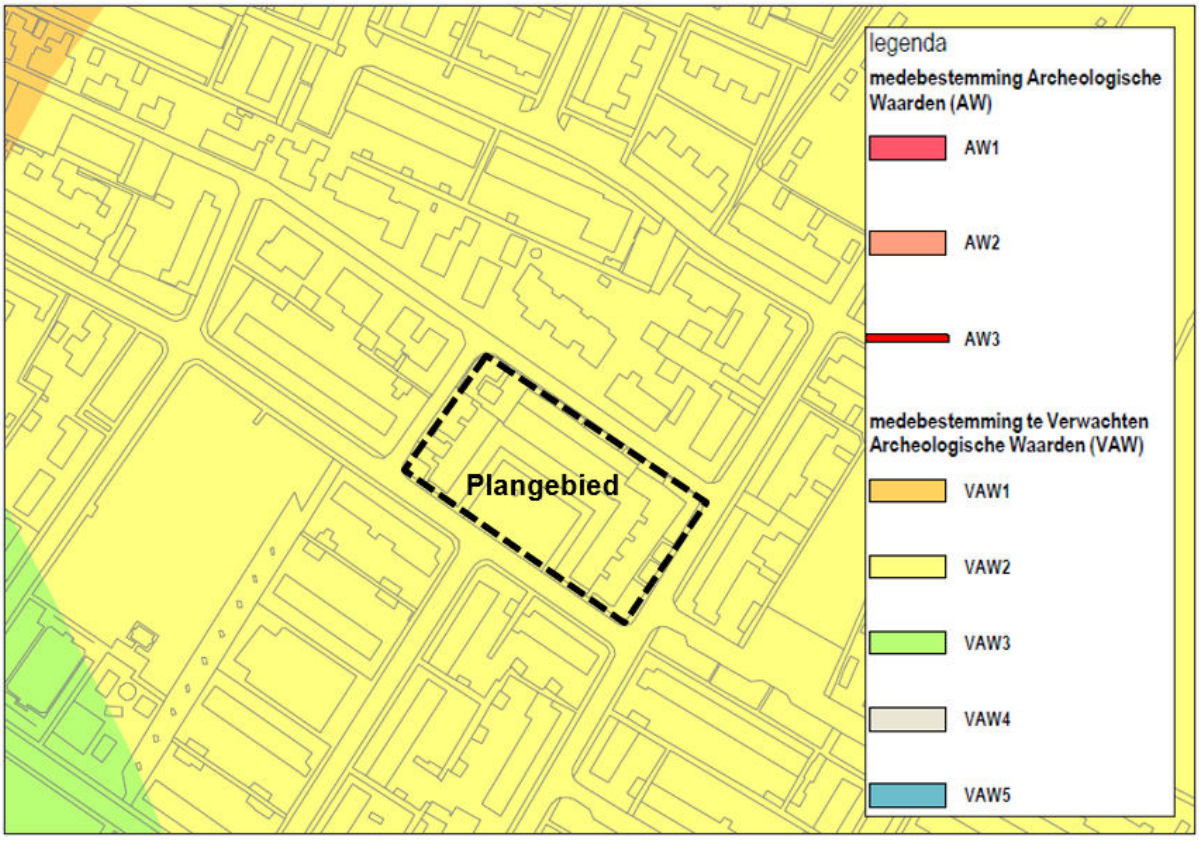
in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Onderzoek/ beoordeling
In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. Het gebied ligt in een komafzetting van de Formatie van Echteld. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied op 0 tot 3 m onder maaiveld een hoge trefkans is op archeologische sporen.

Archeologiebeleid gemeente Zwijndrecht (2012)
Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De gemeente Zwijndrecht beschikt over een eigen Archeologische Beleidsadvieskaart. Met de kaarten en het onderbouwing in het bijbehorende rapport is een solide basis gecreëerd voor het gemeentelijk archeologiebeleid. De kaart geeft een helder inzicht in de bekende en te verwachten archeologische waarden.

Uit de historisch-geografische en archeologische waardekaart 'Late Middeleeuwen - Nieuwe tijd (tot circa 1850' blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van het middeleeuwse ambacht Heerjansdam. De grens van de gronden van een middeleeuwse ambachtelijke hoeve liep ten westen van het plangebied. De middeleeuwse percelering is in het plangebied en de directe omgeving niet behouden. Het plangebied ligt in een zone waar in die diepere ondergrond (mogelijk meerdere meters diep) een rivierduin of donk wordt verwacht. Op deze duin is prehistorische bewoning mogelijk/te verwachten.

Het plangebied heeft op de archeologische beleidsadvieskaart de aanduiding 'medebestemming te Verwachten Archeologische waarden (VAW2)' (figuur 10); onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 50 cm -Mv en plangebied groter dan 500 m². In verband met deze planontwikkeling is een onderzoek naar archeologie is uitgevoerd.



Figuur 10: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart.

6.2.1 Archeologisch vooronderzoek

Het archeologisch vooronderzoek in de vorm van een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door Transect te Nieuwegein (rapport van 28 april 2021, projectcode 3367, Bijlage 5). Op basis van de onderzoeksresultaten voor het ontwikkelgebied en de voorgenomen bodemingrepen kan het volgende worden geconcludeerd (overgenomen uit rapport).

- Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied in de oeverzone of overstromingsvlakte ligt van de Oude Waal. Deze rivier is tezamen met de Oude Maas en de Devel ontstaan in de Romeinse Tijd, toen deze rivieren in verbinding kwamen met een hier ten westen gelegen zeegat. Hierdoor ontstond ten zuiden van Heerjansdam een estuarium. In het gebied hier ten noorden van, waaronder in het plangebied zijn van deze rivieren zoetwatergetijde-afzettingen, oever/crevasseafzettingen en komafzettingen te verwachten. De zoetwater-getijdeafzettingen bestaan uit zwak humeuze, zandige klei die onder opstuwing van het tij in en langs het estuarium is afgezet. De oever/crevasseafzettingen en de komafzettingen, respectievelijk zandige klei en zwak tot matig siltige klei, zijn gevormd toen door een toenemende rivierinvloed in de Romeinse Tijd de invloed van tij werd verlaagd. Met name oever/crevasseafzettingen hebben naar verwachting in het gebied de hoger gelegen delen in het landschap gevormd. Deze waren hiermee bewoonbaar waren voor samenlevingen in de Romeinse Tijd en de Vroege Middeleeuwen. Het is onduidelijk of dergelijke afzettingen in het plangebied aanwezig zijn, omdat de lithologische opbouw van de ondergrond niet bekend is. Er geldt zodoende voor de periode Romeinse Tijd-Vroege Middeleeuwen een middelhoge archeologische verwachting.
- Voor wat betreft de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd geldt een lage archeologische verwachting. Bewoning uit deze tijd is niet te verwachten: sinds de ontginning van het gebied wordt deze verwacht langs de oude ontginningskades en dijken in gebied. Dit blijkt ook uit historische kaarten, waarop het plangebied als weiland staat gekarteerd. Wel ligt het plangebied volgens De Boer en Sprangers (2011) op en voormalige ambachtsgrens. Deze dateert in de Late Middeleeuwen. Waarschijnlijk betreft het een sloot of gegraven watergang, die overeenkomt met een sloot die tot in de jaren ’70 van de 20e eeuw in het plangebied gelegen heeft. Sporen van landgebruik zijn zodoende wel te verwachten in het gebied. De informatiewaarde hiervan is voor wat betreft de omgeving van het plangebied laag.
- Op grond van de verwachtingskaart van de gemeente Zwijndrecht en de geologische kaart bevindt zich in de ondergrond van het plangebied mogelijk een rivierduin. Deze rivierduinen zijn over het algemeen hoger en droger gelegen locaties in dit landschap geweest en daarmee aantrekkelijk als vestigingsplaats. Uit het boringenarchief van TNO blijkt echter dat direct ten noorden van het plangebied binnen 8,5 m –Mv geen afzettingen aanwezig zijn die wijzen op een rivierduin. Getuige het veen is eerder sprake van een veenmoeras, afgewisseld met oude overstromingsafzettingen van rivieren. Hierom is de verwachting voor resten uit de periode Mesolithicum-IJzertijd op laag gesteld.
- Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is meer inzicht verkregen in de ondergrond van het plangebied. In navolging van het bureauonderzoek zijn in de ondergrond binnen de onderzochte diepte geen rivierduinafzettingen aanwezig, die theoretisch gezien een relevant archeologisch niveau zouden kunnen vormen. Verder zijn uitsluitend afzettingen aangetroffen, die onder natte omstandigheden tot stand moeten zijn gekomen (crevasse-afzettingen onder natte omstandigheden, komafzettingen, detritus). Hierbinnen zijn geen bewoonbare, archeologisch relevante niveaus aan te wijzen. De verwachting op resten uit de periode Mesolithicum-Ijzertijd blijft zodoende laag. Tevens ontbreekt het in het plangebied aan oever/crevasseafzettingen van de Oude Waal. Er zijn uitsluitend komafzettingen gevonden. De middelhoge archeologische verwachting op resten uit de Romeinse Tijd-Vroege Middeleeuwen is zodoende naar laag bij te stellen.
- In het plangebied is de verwachting op resten uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd voor wat betreft bewoning laag. Wel kunnen er sporen van landgebruik worden aangetroffen, waaronder die van sloten. De informatiewaarde van deze sloten is echter beperkt, aangezien de meeste sloten, waaronder die in het plangebied, tot het moment van overbouwing als zodanig in gebruik zijn geweest. Deze landschappelijke elementen geven voor wat betreft de omgeving van het plangebied geen nieuwe inzichten.

Advies

Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat

onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Zwijndrecht).

Conclusie
Het plangebied is voor wat betreft archeologie voldoende onderzocht. Er worden vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen gesteld aan deze planontwikkeling. Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

6.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

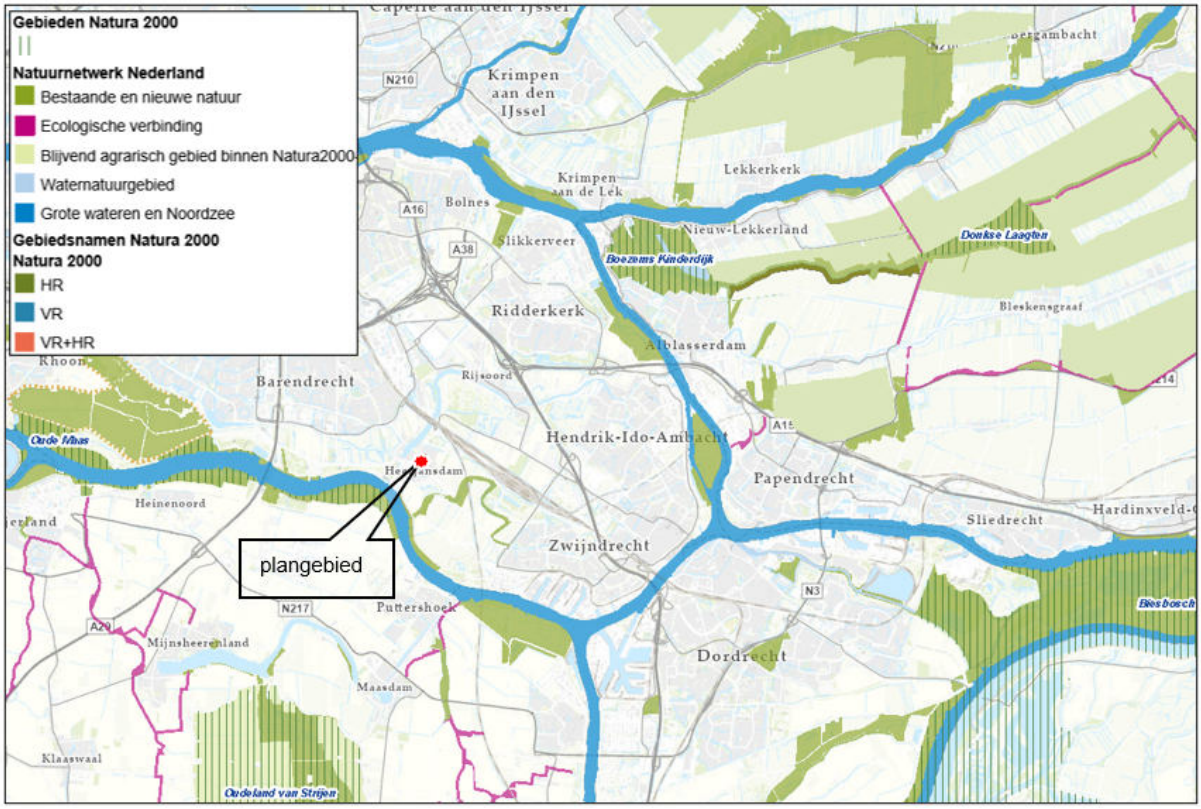
De nog aanwezige bebouwing is van eenvoudige architectuur en heeft geen cultuurhistorische waarden. Evenmin komen de gebouwen voor op inventarisatielijst de provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.

Conclusie
Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader
Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Oude Maas' ligt 1,4 km ten zuidwesten van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Boezems Kinderdijk' ligt 6,4 km ten noordoosten van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Oude Land van Strijen' ligt op 6,8 km ten zuidwesten van het plangebied, terwijl 'De Biesbosch' zich op een afstand van circa 11,5 km bevindt ten zuidoosten van het plangebied (figuur 11). In onderhavige situatie is er sprake van een herontwikkeling van woongebied naar 20 woningen in bestaand stedelijk gebied. De Natura2000-gebieden worden hierdoor niet beïnvloed. Evenmin worden significante externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht. Ook heeft de planontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het nabij gelegen NNN. Deze ligt op circa 835 m ten zuiden van het plangebied.



Figuur 11: NNN in de omgeving van het plangebied (plangebied met rode stip aangegeven.)

6.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op circa 1,4 km gelegen Natura2000-gebied 'Oude Maas', het op 6,4 km gelegen 'Boezems Kinderdijk' en het op 6,8 km gelegen 'Oude Land van Strijen' zijn niet stikstofrelevante Habitats gebieden. Het op 11,5 km afstand gelegen Natura2000-gebied 'De Biesbosch' daarentegen wel. In onderhavige situatie is er sprake van de nieuwbouw van 20 woningen. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor de natuur vallen hierdoor niet op voorhand uit te sluiten. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie per saldo niet toeneemt. In de toelichting op effecten van de stikstofdepositie wordt dit aangetoond ('memo 'Quickscan stikstofdepositieberkening herontwikkeling woninglocatie Heer Janstraat te Heerjansdam' met bijbehorende AERIUS-berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase van Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid van 28 april 2021, Bijlage 6). Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.3.2 Ecologisch onderzoek

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aangrenzende natuurbeschermingsgebieden en de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede is een ecologische Quickscan flora en fauna uitgevoerd door Ecoresult B.T. de Dordrecht (rapport van 6 mei 2021, projectnummer ER20210422v01, Bijlage 7). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Beschermde gebieden

- Significante negatieve effecten van stikstofemissie en andere verstoringsvormen op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten als gevolg van de aard van de werkzaamheden (nieuwbouw). Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming met betrekking tot gebiedsbescherming is niet van toepassing.
- Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Belangrijk weidevogelgebied en Strategische reservering natuur. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

Houtopstanden

- Er Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. In dit geval is de Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden niet van toepassing.

Beschermde soorten

- *Jaarrond beschermde nesten.* Het plangebied is ongeschikt voor vogels met jaarrond beschermde nesten. De bebouwing in het plangebied herbergt geen geschikte plekken voor bijvoorbeeld huismus en gierzwaluw. De bebouwing betreft enkel bebouwing met plat dak van één verdieping. In de bomen van het plangebied zijn geen boomnesten aanwezig van vogels met jaarrond beschermde nesten. Nader (veld)onderzoek is niet nodig. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden. De werkzaamheden kunnen doorgaan.
- *Algemene vogels en niet jaarrond beschermde nesten.* Het plangebied is niet geschikt voor vogels met niet-jaarrond beschermde nesten en algemene nesten. De bomen bevatten binnen het plangebied geen nesten of geschikte nestplekken. De bebouwing bevat geen geschikte ruimtes voor vogels om in te broeden. Nader (veld)onderzoek is niet nodig. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden. De werkzaamheden kunnen doorgaan.
- *Vleermuizen.* Nader onderzoek naar potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen is niet nodig, mits de garageboxen niet worden gesloopt en nieuwe bebouwing niet binnen 3 meter wordt geplaatst van het trafohuis. Ook dient licht niet gericht te zijn op de beide gebouwen tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie. Indien aan deze voorwaarden niet kan worden voldaan, kunnen de voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis en/of ruige dwergvleermuis). In dit geval is nader onderzoek nodig. Overige Habitatrichtlijnsoorten zijn uitgesloten.
- *Nationaal beschermde soorten.* Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde faunasoorten welke vrijgesteld zijn van een ontheffing in de provincie Zuid-Holland. Voor deze soorten is er geen ontheffing vereist en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt voor deze soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.
- *Invasieve exoten.* Er is ook gekeken naar groeiplaatsen (voor zover waarneembaar) van exoten als Japanse duizendknoop en reuzenberenklauw. Er werden geen groeiplaatsen van deze soorten aangetroffen.

Zorgplicht

Voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) geldt de zorgplicht. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Manieren om aan de zorgplicht te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
- in verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.

Conclusie

Bij uitwerking van bouwplannen zullen de in het rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen. Met inachtneming hiervan kan worden geconcludeerd dat er vanuit gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen bestaan tegen deze planontwikkeling.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond (GBKN) schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

7.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 7.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

7.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

In het plangebied is een nutsvoorziening aanwezig. Deze heeft de specifieke bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en

verhardingen. Uitsluitend gebouwen van openbaar nut zijn toegestaan. Deze gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 3 m. Daarnaast mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de regels zijn de maatvoeringseisen van deze bouwwerken opgenomen.

Artikel 4 Groen
De gronden die zijn bestemd als 'Groen' zijn in beginsel bedoeld voor de aanleg en instandhouding van openbare groenvoorzieningen die bijdrage aan een aantrekkelijk woonomgeving. Naast deze functie kunnen de gronden onder andere gebruikt worden voor paden en speelvoorzieningen. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 5 Tuin
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor paden. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor bijbehorende bouwwerken (erkers) is een regeling opgenomen waarmee de afmetingen en situering zijn gewaarborgd. Van erf- en terreinafscheidingen in de vorm van tuinmuren mag de hoogte 1 meter bedragen.

Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied
De gronden die bestemd zijn als 'Verkeer- Verblijfsgebied' zijn bedoeld voor verkeers- en verblijfsdoeleinden. Naast de ontsluitingsfunctie van deze bestemming, kunnen dit ook voet- en fietspaden zijn. Tevens zijn ook parkeervoorzieningen behorend bij de woningen voorzien binnen deze bestemming. Binnen deze bestemming mag ook groen ondergeschikt aan de hoofdfunctie worden aangelegd alsmede infiltratievoorzieningen. De bestemming maakt een flexibele invulling/inrichting van het openbaar gebied mogelijk.

Artikel 7 Wonen
De op de verbeelding voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor woningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken.
Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. In het bouwvlak is het maximum aantal woningen vermeld, alsmede de toegestane typologie. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. Hierbij geldt dat de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 50% mogen worden bebouwd, tot een maximum van 50 m². Op basis van het Besluit omgevingsrecht kan vergunningvrij meer worden gebouwd in het achtererf; één en ander is afhankelijk van de omvang van het bebouwingsgebied. In de regels zijn nadere voorwaarden gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2
Het plangebied ligt in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningenstelsel.

7.3.3 Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel
Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 15 Algemene bouwregels
In dit artikel zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met

bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en hoogten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is opgenomen onder welke voorwaarden nieuwe geluidsgevoelige functies gerealiseerd kunnen worden. Verder bevat dit artikel een algeheel verbod op het bouwen van bouwwerken ten behoeve van gasboring.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Als algemene regel zijn bepaalde gebruiken opgenomen die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan het gebruik van de gronden ten behoeve van stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval. Stalling en/of opslag van machines zoals voer-, vaar- of vliegtuigen die niet meer in gebruik zijn is binnen het plangebied niet toegestaan; een en ander met uitzondering indien sprake is van normaal gebruik van de bestemming. Tot slot mogen gronden en bouwwerken niet worden gebruikt of geëxploiteerd voor prostitutie of als een seksinrichting.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel is de parkeerregeling opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 14 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 15 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

7.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Conclusie

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

Hoofdstuk 8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in gemeentelijk eigendom. Er is daarom geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren of ontwikkelende partijen. Te zijner tijd worden, bij de verkoop van de gronden aan ontwikkelende partijen, nadere afspraken gemaakt. Het kostenverhaal wordt daarbij verdisconteerd in de grondprijs. Op basis van een exploitatieberekening is geconcludeerd dat sprake zal zijn van een sluitende exploitatie. De ontwikkeling heeft voor de gemeente Zwijndrecht geen negatieve financiële consequenties.

8.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Voorts is het plan op 10 mei 2021 toegezonden aan een aantal vooroverleginstanties.

Het Waterschap Hollandse Delta heeft medegedeeld dat het toegezonden bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Er zijn reacties ingediend door:

1. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid.
2. Stedin.

1. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

a. 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.
b. 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).
c. De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid 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.

Beantwoording

ad a.

Met de Veiligheidsregio zijn wij van mening dat de woningen moeten worden voorzien van een handmatig uitschakelbare mechanische ventilatie conform het bepaalde in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze verplichting maakt onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen. Deze voorwaarde zal hierin worden opgenomen. Deze opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het plan.

ad b. en c.

De onder b. en c. genoemde opmerkingen hebben vooral betrekking op de uitvoeringsfase van het project en niet op de reikwijdte van een bestemmingsplan. Hiermee zal rekening worden gehouden bij uitwerking van de plannen wanneer aanvragen omgevingsvergunning zijn ingediend. Hierover zal tijdig overleg plaatsvinden met de Veiligheidsregio. Deze opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het plan.

2. Stedin

Gevraagd wordt om voor het bestaande transformatorhuis een beschermingszone op te nemen van 5 m x 7,25 m waarvan het transformatorhuis onderdeel uitmaakt.

Beantwoording
In het bestemmingsplan is voor het transformatorstation de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' opgenomen. Bij de stedenbouwkundige invulling van het plan is reeds rekening gehouden met de door Stedin genoemde zone. Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

8.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft daartoe vanaf 24 juni 2021 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 14 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De Notitie Zienswijzen is opgenomen in Bijlage 8.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan 20 woningen Heer Janstraat, Heerjansdam met identificatienummer NL.IMRO.0642.BP16heerjanstraat-3001 van de gemeente Zwijndrecht.

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

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

1.4 aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 aaneengebouwde woning
Een woning die deel uitmaakt van een aaneengesloten rij van woningen.

1.7 aangebouwd bijbehorend bouwwerk
Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat hoofdgebouw.

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

1.9 aan huis verbonden bedrijf
Een bedrijf dat in (een gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de bewoner van die woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.10 achtererf
Het gedeelte van het (al dan niet bebouwde) perceel, dat is gelegen aan de achterzijde van een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.11 achtererfgebied
Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.12 achtergevel
Oorspronkelijke gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw.

1.13 achtergevellijn
Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.14 afwijking
Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo.

1.15 archeologisch deskundige
Een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg.

1.16 archeologisch onderzoek
Een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.17 archeologische waarde
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.18 bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.19 bebouwingsgebied
Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

1.20 bebouwingspercentage
Het percentage van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.21 bestaande situatie
a. Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.22 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bevoegd gezag
Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.25 bijbehorend bouwwerk
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.26 bouwen
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.27 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

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

1.30 bouwperceelgrens
Een grens van een bouwperceel.

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

1.32 bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.33 dak
Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.34 dakkapel
Een in een schuin dakvlak geplaatste en daaraan ondergeschikte uitbreiding die aan alle zijden omringd is door het dakvlak, tenzij hierop in de regels een uitzondering is gemaakt.

1.35 dakopbouw
Een op een plat dakvlak of in een schuin dakvlak geplaatste en daaraan ondergeschikte uitbreiding, niet zijnde een dakkapel.

1.36 dakvoet
Laagste punt van een schuin dak.

1.37 deskundige
Een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur, landschap, cultuurhistorie of landbouw.

1.38 detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.39 detailhandel in volumineuze goederen
Detailhandel in de volgende categorieën:
a. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandel die zich uit oogpunt van ruimtelijke ordening niet onderscheidt van de hiervoor genoemde detailhandel;
b. tuincentra met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak;
c. bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak.

1.40 dienstverlening

Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waaronder zijn begrepen banken, hypotheekkantoren, uitzendbureaus, of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen.

1.41 erf

Het al dan niet bebouwde bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.42 garage

Een bouwwerk ten behoeve van het stallen van (motor)voertuigen.

1.43 garagebox

Een bouwwerk dat primair bedoeld is voor stallingsruimte voor (motor)voertuigen en de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen.

1.44 gebouw

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

1.45 gebruiken

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

1.46 geluidgevoelige objecten

Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.47 hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.48 horeca

Een onderneming waar in hoofdzaak en waarbinnen bedrijfsmatig:

a. dranken, maaltijden en/of logies worden verstrekt en
b. gelegenheid wordt geboden voor het gebruik van de producten ter plaatse en
c. sprake is van een zekere dienstverlening, zoals het serveren en/of verstrekken van servies en bestek;

met een in principe open karakter (voor een ieder toegankelijk).

1.49 huishouden

Een persoon of groep personen die een gezamenlijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.50 internetwinkel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden en verkopen van diensten en producten via internet, waaronder begrepen het bijhouden van de website en de bijbehorende administratie en online transacties, opslaan en verzenden van de producten aan personen, die de producten kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening een beroeps- of bedrijfsactiviteit. In het kader van het bestemmingsplan worden onderscheiden:

Categorie 1: Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een locatie met een detailhandelsbestemming (zoals een winkelier met ook een webwinkel en intern magazijn);

Categorie 2: Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een locatie met de bestemming woonhuis (zoals een particulier met een webwinkel in kinderkleding);

Categorie 3: Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een bedrijfslocatie; hieronder vallen de professionele internetverkopers die vaak een groot magazijn en logistieke functie hebben (zoals bol.com en hm.nl);

1.51 kantoor
Een gebouw of een deel daarvan, dat gebruikt wordt voor de bedrijfsmatige verlening van diensten op administratief, financieel, ontwerptechnisch, juridisch of ander daarmee gelijk te stellen gebied. Bij een bedrijfsgebonden kantoor staat de dienstverlening ten dienste van en is verbonden aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten. Bij een zelfstandig kantoor is dat niet het geval.

1.52 kap
Een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.53 kunstwerk
Een in bouwkundige zin, (civiel technisch) bouwwerk, zoals onder andere aquaducten, bruggen, dijken, tunnels en viaducten.

1.54 maaiveld
De bovenkant van het terrein dat een gebouw en/of een bouwwerk omgeeft.

1.55 nutsvoorzieningen
Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatiehuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.56 openbaar toegankelijk gebied
Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.57 overig bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.58 overkapping
Een overkapping, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.59 peil
a. Voor gebouwen die, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende weg.

1.60 plangrens
De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

1.61 prostitutie
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.62 schaliegas
Schaliegas is aardgas dat wordt gewonnen uit schalie, kleilagen die onder druk omgezet zijn in gesteente.

1.63 schalie-olie
Schalie-olie is een minerale olie die wordt gewonnen uit schalie, kleilagen die onder druk omgezet zijn in gesteente.

1.64 seksinrichting
Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.65 sociale koopwoning
Een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 225.000, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

1.66 twee-aaneen gebouwde woning
Een woning waarvan het hoofdgebouw zowel qua bouwmassa als verschijningsvorm een geheel vormt met het hoofdgebouw van één andere woning.

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

1.68 voorerfgebied
Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.69 voorgevel
Dee naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel van een gebouw die binnen de hiërarchie van het architectonisch ontwerp als de belangrijkste meest representatieve gevel kan worden aangemerkt, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.70 voorgevellijn
De denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.71 wonen
Het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform de onderhavige begripsbepaling.

1.72 woning
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.73 zijdelingse bouwperceelsgrens
Een evenwijdig aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het erf.

1.74 zijerf
Het gedeelte van het (al dan niet bebouwde) perceel, dat is gelegen aan de zijkant van een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.75 zijgevel
Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn (snijvlak, wandvlak, dakvlak), het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, te bepalen aan de hand van de snijlijn van het wandvlak en het dakvlak.

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

Tussen de (zijdelingse) grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is.

2.8 de vloeroppervlakte

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. openbare nutsvoorzieningen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, verhardingen, waterhuishoudelijke voorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen als genoemd in 3.1 gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. paden, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken, water, voorzieningen voor de waterhuishouding, bergbezinkbassins en kunstobjecten;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal voor:

a. bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 meter;
b. lichtmasten 6 m;
c. speeltoestellen, met bijbehorende hekwerken 5 m;
d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijde 3 m.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor paden en parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten uit de oorspronkelijke voorgevel, niet meer bedragen dan 1 meter;
b. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand tot de zijgevel en/of zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw minimaal 1 meter bedraagt;
c. het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied bedraagt niet meer dan 30% van het voorerfgebied;
d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofgebouw +0,25 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen.

5.2.3 Overkappingen

Voor de voorgevellijn zijn overkappingen niet toegestaan.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

a. erf- en terreinafscheidingen in de vorm van tuinmuren 1 meter;
b. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 50% van de bouwdiepte van de woning achter (het verlengde van) de voorgevellijn(en) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied: 2 meter;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen, straten, pleinen, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', tevens voor garageboxen;
c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
d. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
e. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen en garageboxen, mogen niet worden gebouwd.

6.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

6.2.3 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

a. garageboxen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. uitsluitend de bestaande garageboxen zijn toegestaan.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal voor:

a. bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 m;
b. lichtmasten 6 m;
c. speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 m;
d. overige bouwwerken 3 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
c. bij de bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals erven, tuinen, groen, parkeervoorzieningen, verhardingen en water.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 7.1 gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. hoofdgebouwen worden in de volgende vorm gebouwd:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwde': aaneengebouwde woningen;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': een twee-aaneengebouwde woning;
d. het aantal hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 20 woningen;
e. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';.
g. in afwijking van het bepaalde onder e, mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen op het voordakvlak of zijdakvlak, met dien verstande dat:
    1. dit voordakvlak of zijdakvlak naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;
    2. de dakkapel een plat dak heeft;
    3. de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger is dan 1,5 meter;
    4. de onderkant van de dakkapel meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet ligt;
    5. de bovenkant van de dakkapel meer dan 0,5 meter onder de daknok ligt;
    6. de zijkant meer dan 0,5 meter van de grenslijn van de tussenwoning ligt (bij tussenwoningen of bij twee-aaneengebouwde woningen);
    7. de breedte van de dakkapel ten hoogste 3,5 meter bedraagt.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. ten hoogste één aangebouwd bijbehorend bouwwerk per gevel is toegestaan;
c. de breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken of overkappingen aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d. de afstand van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen aan de zijgevel tot de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 2 meter;
e. de afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de aan openbaar toegankelijk gebied grenzende zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter;
f. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt minimaal 1 meter;
g. het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan maximaal 50 m² voor woningen met een zij- en achtererf kleiner dan 500 m² en 70 m²

voor woningen met een zij- en achtererf gelijk aan of groter dan 500 m², met dien verstande dat het zij- en achtererf niet voor meer dan 50% mag worden bebouwd;
h. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,25 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
i. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m. Indien de terreinafscheidingen op de grens met het openbaar gebied staan, bedraagt de bouwhoogte:
    1. maximaal 1 m;
    2. maximaal 2 m, indien deze tenminste op een afstand van 1 m ten opzichte van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.4 voor:
a. het bouwen van een dakopbouw;
b. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een hogere bouwhoogte;
c. het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens van een bijbehorend bouwwerk of overkapping.

7.3.2 Vereisten afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 kan slechts worden verleend, indien:
a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Algemeen

a. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
b. detailhandel en detailhandel volumineuze goederen is niet toegestaan, met uitzondering van internetwinkels in categorie 2.

7.4.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in samenhang met wonen als bedoeld in lid 7.1 sub b wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat:
a. het vloeroppervlak dat in gebruik is voor een aan-huis verbonden beroep en bedrijf maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning bedraagt, tot een maximum oppervlak van 50 m²;
b. ten behoeve van het aan huis verbonden beroep en bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid;
c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep of bedrijf met dien verstande dat voor een internetwinkel aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
    1. op de bij het desbetreffende pand behorende gronden mag geen buitenopslag ten behoeve van de internetwinkel plaatsvinden;
    2. er mag geen sprake zijn van detailhandel in volumineuze goederen;

3. verkoop en transactie geschiedt hoofdzakelijk via internet;

e. de activiteit uitsluitend mag worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
f. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
g. er uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten behorende tot milieucategorie 1 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
h. er geen bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
i. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan.

7.4.3 Sociale koopwoningen

a. Het aantal woningen dat in het plangebied wordt gebouwd bestaat uit minimaal 8 sociale koopwoningen;
b. de maximum koopprijs en de instandhoudingstermijn van de sociale koopwoningen is 5 jaar.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.2 voor het toestaan van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in categorie 2 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:

a. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt tot een maximum van 50 m²;
b. ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid;
c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd internetwinkels van categorie 1 en beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep;
e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
g. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan;
h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
i. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
j. de activiteit uitsluitend wordt uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in lid 8.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 wordt slechts verleend indien, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande maatvoering

a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als ten hoogste toegestaan.
b. In geval van herbouw is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

10.2 Bestaande afstanden

a. In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als ten minste toegestaan.
b. In geval van herbouw is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

10.3 Ondergronds bouwen

Het bepaalde in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels omtrent de situering en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken, tenzij in de bouwregels van hoofdstuk 2 specifieke regels zijn opgenomen ten aanzien van ondergrondse bouwwerken, in welk geval die specifieke regels gelden.

10.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

10.5 Geluidsgevoelige functie

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie, waaronder zowel bouwen als gebruik wordt begrepen, van geluidsgevoelige functies alleen mogelijk, indien voldaan wordt aan:
a. de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel
b. de bij het besluit hogere waarden vastgestelde hogere waarden inclusief de daarbij gestelde voorwaarden/maatregelen.

10.6 Verbod bouwwerken ten behoeve van gasboring

Het is verboden om bouwwerken op te richten voor het (proef) boren naar gas (waaronder schaliegas) en olie (waaronder schalie-olie).

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

a. gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
d. gronden en bouwwerken voor de stalling of opslag van (sta)caravans;
e. het (proef)boren naar gas (waaronder schaliegas);
f. het (proef)boren naar olie (waaronder schalie-olie).

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein, uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing of technisch noodzakelijk in verband met ruimtelijke inpassing;
c. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
d. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;
e. de regels en toestaan dat een perceel snippergroen wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en het perceel gelegen is aan de perceelsgrens behorende bij de woning.

12.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

a. In het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen overeenkomstig het bepaalde in het Parkeerbeleidsplan (2009) of nadien door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregel.
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, indien:
    1. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd en
    2. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

13.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 14.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1 sub a met maximaal 10%.

c. 14.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in 14.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. 14.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 20 woningen Heer Janstraat, Heerjansdam van de gemeente Zwijndrecht.

Bijlage bij regels

Inhoudsopgave

Bijlage bij regels **3**

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten **6**

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage: Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

SBI-code	*SBI-code 2008*	*Nr.*	*Omschrijving*	*Cat.*
01	**01**	**-**	**Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw**	
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:	
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	2
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	2
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	2
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	2
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	2
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 $_{m2}$	2
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m^2	2
0142	0162		KI-stations	2
15	**10, 11**	**-**	**Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken**	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 $_{m2}$	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van	2
1593 t/m	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	**14**	**-**	**Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont**	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	**16**	**-**	**Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout,**	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	**58**	**-**	**Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen**	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
30	**26, 28, 33**	**-**	**Vervaardiging van kantoormachines en computers**	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2

36	**31**	**-**	**Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.**	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m^2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
45	**41, 42, 43**	**-**	**Bouwnijverheid**	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m^2	2
52	**47**	**-**	**Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren**	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	**50, 51**	**-**	**Vervoer over water / door de lucht**	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	**52**	**-**	**Dienstverlening t.b.v. het vervoer**	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	**53**	**-**	**Post en telecommunicatie**	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	**64, 65, 66**	**-**	**Financiële instellingen en verzekeringswezen**	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
70	**41, 68**	**-**	**Verhuur van en handel in onroerend goed**	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	**62**	**-**	**Computerservice- en informatietechnologie**	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73	**72**	**-**	**Speur- en ontwikkelingswerk**	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	**63, 69tm71,**	**-**	**Overige zakelijke dienstverlening**	
74	63, 69tm71,	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1

85	**86**	**-**	**Gezondheids- en welzijnszorg**	
8512, 8513	8621, 8622,		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1
853	8891	2	Kinderopvang	2
92	**59**	**-**	**Cultuur, sport en recreatie**	
921, 922	591, 592, 601,		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552		Muziek- en balletscholen	2
9234.1	85521		Dansscholen	2
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
93	**96**	**-**	**Overige dienstverlening**	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl